

DÉPARTEMENT D'EURE-ET-LOIR, COMMUNE DE

Lucé

Plan local d'urbanisme

RÈGLEMENT ÉCRIT

Révision du PLU approuvée le 25 juin 2024
Modification simplifiée n°1 approuvée le 23 octobre 2025

Vu pour être annexé à la
délibération du conseil
municipal du 23 octobre 2025
approuvant la modification
simplifiée n°1 du PLU

Date : 23 octobre 2025
Phase : **Approbation**

N° de pièce : **4.1**

Mairie de **Lucé** (28110),
5 rue Jules Ferry - 02 37 25 68 25

Table des matières

PREAMBULE

I	CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNAL...	4
II	QU'EST-CE QUE LE REGLEMENT ?	4
III	ORGANISATION DU TERRITOIRE EN 3 CATEGORIES DE ZONES	6
IV	ORGANISATION ET COMPOSITION DU REGLEMENT	8
TITRE 1 DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE COMMUNAL..... 11		
I	LE REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME.....	12
II	LES AUTRES LEGISLATIONS.....	14
III	LES AUTRES ELEMENTS.....	15
III.1	Les déclarations préalables.....	15
III.2	Les dispositions relatives à la trame verte et bleue	16
III.3	Les dispositions relatives au patrimoine bâti et paysager.....	17
III.4	Le règlement local de publicité	18
III.5	Protection des linéaires commerciaux et artisanaux.....	18
III.6	Les dispositions relatives aux secteurs de projet.....	19
III.7	Les emplacements réservés	19
III.8	Dispositions relatives au patrimoine archéologique.....	20
III.9	Les dispositions relatives aux risques	21
IV	LES REGLES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES DU TERRITOIRE COMMUNAL	22
IV.1	Implantation et volumétrie	22
IV.2	Desserte et accès aux voies et espaces publics.....	22
IV.3	Desserte par les réseaux	23
IV.4	Qualité architecturale et paysagère.....	24
IV.5	Traitement environnemental	26
IV.6	Le cas particulier des équipements d'intérêt collectif et services publics	26
IV.7	Le cas particulier des pylônes et des équipements techniques	27
IV.8	Stationnements	27
IV.9	Adaptations mineures de certaines règles.....	29
TITRE 2 LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES..... 30		
I.	REGLES APPLICABLES A LA ZONE Ucv	31
Chapitre Ucv I	Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	31
Chapitre Ucv II	Volumétrie et implantation des constructions	34
Chapitre Ucv III	Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère	37
Chapitre Ucv IV	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	40
Chapitre Ucv V	Le stationnement	41
II.	REGLES APPLICABLES A LA ZONE Ua	44
Chapitre Ua I	Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	44
Chapitre Ua II	Volumétrie et implantation des constructions	47

Chapitre Ua III	Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère	49
Chapitre Ua IV	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	52
Chapitre Ua V	Le stationnement	53
III.	REGLES APPLICABLES A LA ZONE Ub	55
Chapitre Ub I	Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	55
Chapitre Ub II	Volumétrie et implantation des constructions	58
Chapitre Ub III	Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère	61
Chapitre Ub IV	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	64
Chapitre Ub V	Le stationnement	64
IV.	REGLES APPLICABLES A LA ZONE Uc	67
Chapitre Uc I	Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	67
Chapitre Uc II	Volumétrie et implantation des constructions	70
Chapitre Uc III	Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère	72
Chapitre Uc IV	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	75
Chapitre Uc V	Le stationnement	76
V.	REGLES APPLICABLES AUX ZONES Uh et Urh.....	79
Chapitre Uh et Urh I.	Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité.....	79
Chapitre Uh et Urh II.	Volumétrie et implantation des constructions	84
Chapitre Uh et Urh III.	Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère	88
Chapitre Uh et Urh IV.	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	92
Chapitre Uh et Urh V.	Le stationnement	93
VI.	REGLES APPLICABLES A LA ZONE Urm	95
Chapitre Urm I	Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	95
Chapitre Urm II	Volumétrie et implantation des constructions	99
Chapitre Urm III	Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère	102
Chapitre Urm IV	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	105
Chapitre Urm V	Le stationnement	106
VII.	REGLES APPLICABLES A LA ZONE Ue	108
Chapitre Ue I	Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	108
Chapitre Ue II	Volumétrie et implantation des constructions	108
Chapitre Ue III	Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère	110
Chapitre Ue IV	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	111
Chapitre Ue V	Le stationnement	111
VIII.	REGLES APPLICABLES A LA ZONE Us.....	112
Chapitre Us I	Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	112
Chapitre Us II	Volumétrie et implantation des constructions	114
Chapitre Us III	Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère	117

Chapitre Us IV	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	121
Chapitre Us V	Le stationnement	122
IX.	REGLES APPLICABLES A LA ZONE Ux et Utx	124
Chapitre Ux et Utx I	Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	124
Chapitre Ux et Utx II	Volumétrie et implantation des constructions	128
Chapitre Ux et Utx III	Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère	130
Chapitre Ux et Utx IV	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	133
Chapitre Ux et Utx V	Le stationnement	134
X.	REGLES APPLICABLES A LA ZONE Uex	136
Chapitre Uex I	Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	136
Chapitre Uex II	Volumétrie et implantation des constructions	138
Chapitre Uex III	Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère	140
Chapitre Uex IV	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	141
TITRE 3	LES DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE	142
I.	REGLES APPLICABLES A LA ZONE A	143
Chapitre A I	Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	143
Chapitre A II	Volumétrie et implantation des constructions	145
Chapitre A III	Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère	148
Chapitre A IV	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	150
TITRE 4	LES DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE	151
I.	REGLES APPLICABLES A LA ZONE N	152
Chapitre N I	Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	152
Chapitre N II	Volumétrie et implantation des constructions	155
Chapitre N III	Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère	158
Chapitre N IV	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	159
ANNEXES	160	
XI.	Le lexique définissant certains termes utilisés	161
XII.	Les destinations et sous destinations.....	171
XIII.	Palette végétale de la directive de protection et de Mise en valeur des paysages - Préservation des vues sur la cathédrale de Chartres	180
XIV.	Intégration architecturale des capteurs solaires	182
XV.	Schéma illustrant la hauteur des constructions définie en niveaux	186
XVI.	Palette chromatique de la directive paysagère de Chartres	187
XVII.	Nuancier-conseil et schéma directeur de coloration des façades de la directive paysagère de Chartres	192

PREAMBULE

I CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNAL

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

II QU'EST-CE QUE LE REGLEMENT ?

L'article L151-8 du Code de l'Urbanisme indique que « le règlement fixe, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L101-1 à L101-3 du Code de l'Urbanisme ».

Il « délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger. Il peut préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire. Il peut définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées ».

Article L151-9 du Code de l'Urbanisme

Le règlement peut :

- ➔ Interdire pour des raisons de sécurité ou salubrité ou en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, dans le respect de la vocation générale des zones, :
 - 1) certains usages et affectations des sols ainsi que certains types d'activités qu'il définit,
 - 2) les constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations. *Article R151-30 du Code de l'Urbanisme*
- ➔ Prévoir des règles maximales d'emprise au sol et de hauteur pour traduire un objectif de densité minimal de construction qu'il justifie de façon circonstanciée. Il délimite, dans le ou les documents graphiques, les secteurs dans lesquels il les impose. *Article R151-39*

Les règles prévues par l'article R151-39 du Code de l'Urbanisme peuvent être exprimées par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété ainsi qu'en fonction des objectifs de continuité visuelle, urbaine et paysagère attendus.

- ➔ Prévoir des règles alternatives, dans les conditions prévues à l'article R151-13, afin d'adapter des règles volumétriques définies en application de l'article R151-39 pour satisfaire à une insertion dans le contexte, en lien avec les bâtiments contigus. *Article R151-41*
- ➔ Prévoir des dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures. *Article R151-41*
- ➔ Identifier et localiser le patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier mentionné à l'article L151-19 pour lesquels les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir et définir, s'il y a lieu, les prescriptions de nature à atteindre ces objectifs. *Article R151-41*
- ➔ Fixer des obligations en matière de performances énergétiques et environnementales. *Article R151-42*
- ➔ Imposer que les surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables d'un projet représentent une proportion minimale de l'unité foncière. Il précise les types d'espaces, construits ou non, qui peuvent entrer dans le décompte de cette surface minimale. *Article R151-43*
- ➔ Imposer des obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir. *Article R151-43*
- ➔ Fixer, en application du 3° de l'article L151-41 les emplacements réservés aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires. *Article R151-43*
- ➔ Délimiter les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et définir des règles nécessaires à leur maintien ou à leur remise en état. *Article R151-43*
- ➔ Identifier, localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger au titre de l'article L151-23 pour lesquels les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir, et définir, s'il y a lieu, les prescriptions nécessaires pour leur préservation. *Article R151-43*
- ➔ Délimiter dans les documents graphiques les terrains et espaces inconstructibles en zone urbaine en application du second alinéa de l'article L151-23. *Article R151-43*

- ➔ Imposer pour les clôtures des caractéristiques permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux. *Article R151-43*
- ➔ Fixer les conditions de desserte des terrains mentionnés à l'article L151-39 par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public. *Article R151-47*
- ➔ Fixer les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets. *Article R151-47*
- ➔ Fixer les conditions de desserte des terrains mentionnés à l'article L151-39 par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones délimitées en application du 2° de l'article L2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif. *Article R151-49*
- ➔ Fixer les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement dans les zones délimitées en application du 3° et 4° de l'article L2224-10 du code général des collectivités territoriales. *Article R151-49*
- ➔ Fixer les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques. *Article R151-49*

III ORGANISATION DU TERRITOIRE EN 3 CATEGORIES DE ZONES

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

LES ZONES URBAINES

Les zones urbaines correspondent à des « secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ». *Article R151-18*

Elles sont désignées par l'indice U et régies par les dispositions du titre II du présent règlement. Les secteurs constituant les zones urbaines sont :

- Le **secteur Ucv**, qui correspond à la zone du centre-ville caractérisé par un tissu urbain dense et des implantations généralement à l'alignement de la voie cadrant l'espace rue
- Le **secteur Ua**, qui correspond au hameau de Poiffonds situé au nord-ouest de Lucé en bordure de zone agricole.
- Le **secteur Ub**, qui correspond au secteur de faubourg, aux premières extensions urbaines en périphérie immédiate des centralités anciennes.
- Le **secteur Uc**, qui correspond au secteur à dominante d'habitat collectif.
- Le **secteur Uh**, qui correspond au secteur à dominante résidentielle pavillonnaire.
- Le **secteur Ue**, qui correspond au secteur à dominante d'équipements publics.
- Le **secteur Urm**, qui correspond au secteur de renouvellement urbain destiné à la mixité fonctionnelle.
- Le **secteur Urx**, qui correspond au secteur de renouvellement urbain à dominante d'activités économiques.
- Le **secteur Urh**, qui correspond au secteur de renouvellement urbain à dominante d'habitat.
- Le **secteur Us**, qui correspond au secteur à dominante de commerces et d'activités de services.
- Le **secteur Ux**, qui correspond au secteur à dominante d'activité économique ;
- Le **secteur Uex**, qui correspond aux emprises ferroviaires en activité ;

LES ZONES AGRICOLES

Les zones agricoles correspondent à des « secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ». *Article R151-22*

Elles sont désignées par l'indice A et régies par les dispositions du titre III du présent règlement. Cette zone correspond au secteur principalement destiné à l'activité agricole.

LES ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

Les zones naturelles et forestières correspondent à des « secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1) *Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue de l'esthétique, historique ou écologique ;*
- 2) *Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;*

- 3) *Soit de leur caractère d'espaces naturels ;*
- 4) *Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;*
- 5) *Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues ».*

Article R151-24

Elles sont désignées par l'indice N et régies par les dispositions du titre IV du présent règlement. Les secteurs constituant les zones naturelles sont les suivantes :

→ Le **secteur N** qui correspond à la zone naturelle à protéger.

→ Le **secteur Nex** qui correspond aux emprises ferroviaires destinées à muter.

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

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.

IV ORGANISATION ET COMPOSITION DU REGLEMENT

Chaque zone du PLU doit :

- Respecter les dispositions générales s'appliquant à l'ensemble du territoire communal ;
- Respecter le règlement qui lui est propre et qui est construit sur le modèle suivant :

***Chapitre I Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité**

Il fixe les destinations, usages et occupations du sol interdites et autorisées sous conditions, ainsi que les objectifs de mixité fonctionnelle et sociale.

- [Article I.1 Destination des constructions](#) (articles R151-27 à R151-29Code de l'Urbanisme), [interdictions et limitation de certains usages](#) (articles R151-30 à R151-36Code de l'Urbanisme)
- [Article I.2 : Mixité sociale et fonctionnelle](#) (articles R151-37 à R151-38Code de l'Urbanisme)

***Chapitre II - Volumétrie et implantation des constructions** (articles R151-39 à R151-40Code de l'Urbanisme)

Cette partie fixe les règles concernant l'implantation des nouvelles constructions par rapport aux voies et aux limites séparatives, l'emprise au sol et la hauteur des bâtiments

- [Article II.1 : Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques](#)
- [Article II.2 : Implantation par rapport aux limites séparatives](#)
- [Article II.3 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres](#)
- [Article II.4 : Emprise au sol des constructions](#)
- [Article II.5 : Hauteur des constructions](#)
- [Article II.6 : Annexes et extensions](#)
- [Article II.7 : Dispositions particulières](#)

***Chapitre III - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère** (articles R151-41 à R151-42Code de l'Urbanisme)

Cette partie fixe les règles relatives à l'insertion des nouvelles constructions dans l'environnement bâti ou non existant en termes d'architecture et de traitement des abords notamment. Elle précise les aspect extérieurs ainsi que les bâtis repérés au titre de l'article L151-19Code de l'Urbanisme

- [Article III.1 Couleur des constructions et des clôtures](#)
- [Article III.2 : Les toitures](#)
- [Article III.3 : Les façades](#)
- [Article III.4 : Les clôtures](#)

- [Article III.5 : Éléments repérés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme](#)

***Chapitre IV - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions** (articles R151-43Code de l'Urbanisme)

***Chapitre V : Le stationnement** (articles R151-44 à R151-46Code de l'Urbanisme)

- [Article V.1 : Dispositions générales](#)
- [Article V.2 : Dispositions particulières](#)

TITRE 1 DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE COMMUNAL

I LE REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME

Le règlement du PLU définit les règles d'occupation du sol.

Le Règlement National d'Urbanisme (RNU) est applicable aux constructions et aménagements faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies.

Par ailleurs, sont et demeurent applicables sur le territoire communal, les articles législatifs du Code de l'Urbanisme relatif

- aux périmètres de travaux publics
- aux périmètres de déclaration d'utilité publique
- à la réalisation de réseaux
- aux routes à grande circulation.

On peut citer les articles suivants :

ARTICLE R111-2 DU CODE DE L'URBANISME

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 L 151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. »

Obligatoirement précédés d'une déclaration préalable en application de l'article R.151-43 alinéa 5, les travaux visant à modifier ces éléments devront respecter les conditions figurant au présent règlement.

ARTICLE L 151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Les travaux concernant ces éléments seront obligatoirement précédés d'une déclaration préalable en application de l'article R.151-43 alinéa 5., les travaux visant à modifier prescriptions concernant ces éléments devront respecter les conditions figurant ces éléments figurent au présent règlement.

ARTICLE R111-25 DU CODE DE L'URBANISME

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux l'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

ARTICLE R111-26 DU CODE DE L'URBANISME

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 entraîner des conséquences dommageables pour l'environnement. Ces prescriptions spéciales tiennent compte, le cas échéant, des mesures mentionnées à l'article R. 181-43 du code de l'environnement.

ARTICLE R111-27 DU CODE DE L'URBANISME

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, ont 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.

ARTICLE L111-15 DU CODE DE L'URBANISME

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

ARTICLE L152-3 DU CODE DE L'URBANISME

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

II LES AUTRES LEGISLATIONS

DROIT DES TIERS

Toutes les autorisations d'urbanisme sont délivrées « sous réserve du droit des tiers ». Nonobstant les règles du plan local d'urbanisme, les autres réglementations s'appliquent et s'imposent le cas échéant. Pour n'en citer que quelques-unes : le Code civil, le Code de l'Environnement, le Code rural, le Code forestier, le règlement sanitaire départemental...

REGLES DE CONSTRUCTION

L'ensemble des constructions créées ou étendues en application du présent règlement, devra respecter les dispositions législatives et réglementaires issues de l'application du Code de la Construction et de l'Habitation, du Code Civil (notamment les articles 653 à 710 relatifs aux vues, droit de passage, servitude de cour commune, mitoyenneté, plantations) et Règlement Sanitaire Départemental (RSD).

SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Dans tous les cas, les nouvelles occupations et utilisations du sol doivent respecter l'ensemble des Servitudes d'Utilité Publique (SUP), annexées au présent PLU en pièces n° 5.1 et n° 5.2 du dossier :

- A5 - Servitudes pour l'établissement de canalisations publiques d'eau ou d'assainissement
- AC1 - Servitudes de protection des monuments historiques classés ou inscrits
- EL7 - Servitudes d'alignement des voies publiques
- I4 - Servitudes au voisinage d'une ligne électrique aérienne ou souterraine
- INT1 - Servitudes instituées au voisinage des cimetières
- JS1 - Servitudes de protection des équipements sportifs
- PM2 - Servitudes relatives aux installations classées et sites constituant une menace pour la sécurité et la salubrité publique
- PT1 - Servitudes de protection des centres de réception radioélectriques contre les perturbations électromagnétiques
- PT2 - Servitude de protection des centres radioélectriques d'émission et de réception contre les obstacles
- PT3 - Servitudes attachées aux réseaux de télécommunications
- T1 - Servitudes relatives aux voies ferrées
- T7 - Servitudes aéronautiques de dégagement

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

NUISANCES SONORES

Le plan des contraintes annexé au présent dossier de PLU fait état des classements sonores des infrastructures de transports terrestres et l'arrêté préfectoral du 24 novembre 2016 et l'arrêté du 23 juillet 2013 (tous deux annexés au présent dossier de PLU) précisent les règles à respecter.

Dans les secteurs affectés par le bruit repérés sur le plan des contraintes annexé au présent dossier de PLU, les constructions et installations destinées à de l'habitat ou à de l'enseignement susceptibles d'être gênées par le bruit doivent comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

AUTRES LEGISLATIONS SPECIFIQUES

Les prescriptions prises au titre des autres législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation des sols s'ajoutent aux règles propres aux PLU.

III LES AUTRES ELEMENTS

III.1 Les déclarations préalables

Le Code de l'Urbanisme prévoit que :

- les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.421-17 et suivants et R.421-23 et suivants. Sont donc soumis à déclaration préalable :
 - o la division d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis est soumise à déclaration préalable ;
 - o l'édification de clôtures autres que celles à usage agricole ;
 - o toute modification de l'aspect extérieur d'un bâtiment ;
 - o les ravalements de façade ;
 - o l'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un permis d'aménager ;
 - o l'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane autre qu'une résidence mobile ;

- 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 ;
 - les aires d'accueil des gens du voyage ;
 - les affouillements et exhaussements du sol ;
 - les défrichements des terrains boisés non classés.
- lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement (article L 111-15).

Par délibération du conseil municipal du 25 juin 2024, les clôtures y compris portails et portillons, les ravalements de façade et tous projets de démolition sont soumis à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire communal.

III.2 Les dispositions relatives à la trame verte et bleue

LES ELEMENTS DE PAYSAGE A PROTEGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE ECOLOGIQUE

Au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme

Les prescriptions relatives à ces éléments figurent dans chacune des zones conservées.

ZONES HUMIDES

Les zones humides sont prélocalisées. Ces prélocalisations peuvent être consultées par l'intermédiaire du lien suivant

<http://sig.reseau-zones-humides.org/?zoom=8&lat=6815774.37269&lon=585139.0109&idlyr=12906%2C16485%2C12834&blyr=Ortho%20IGN&vlyr=111>

Si des zones humides répondant à la définition de l'article L.211-1 du code de l'environnement, sont révélées, elles ne doivent pas supporter d'occupations et utilisations du sol susceptibles de nuire à leur préservation : interdictions des affouillements et des exhaussements du sol, des constructions, d'assèchement...

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

- pour la mise en œuvre d'équipements d'intérêt général sous réserve du respect de la séquence « éviter, réduire, compenser » définie à l'article L.110-1 du code de l'environnement ;
- si le pétitionnaire fournit une étude hydro-morphologique, validée par une instance compétente, attestant que l'enveloppe d'alerte de zone humide

identifiée sur le plan de référence ne répond pas à la définition de l'article L.122-1 du code de l'Environnement ;

- pour les installations et ouvrages strictement nécessaires : à la défense nationale ou à la sécurité civile ;
- pour les installations et ouvrages nécessaires à la salubrité (eaux usées et publiques), les canalisations liées à l'alimentation en eau potable, uniquement lorsque leur localisation correspond à une nécessité technique impérative à démontrer ;
- Les aménagements légers suivants sont autorisés, à conditions que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et à condition de permettre un retour du site à l'état initial, lorsqu'ils sont nécessaires :
 - A la gestion et à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux humides, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentiers équestres (réalisés en matériaux perméables et non polluants), les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ;
 - A la conservation ou à la protection de ces milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

III.3 Les dispositions relatives au patrimoine bâti et paysager

LE BÂTI ARCHITECTURAL À PRÉSERVER

Certains bâtiments recensés au sein du plan de zonage présentant un intérêt architectural ou patrimonial, bénéficient par le biais du PLU, d'une mesure de protection particulière.

La démolition d'un élément bâti repéré à ce titre est soumise à permis et tous travaux ayant pour objet ou pour effet de modifier son aspect extérieur est soumis à déclaration préalable. De plus, les prescriptions suivantes leur sont applicables :

- La démolition totale ou partielle d'un bâtiment repéré est interdite. Une exception pourra néanmoins être autorisée pour des bâtiments ou parties de bâtiments présentant un intérêt architectural et patrimonial moindre ou pour des édifices dont la rénovation pose des problèmes constructifs disproportionnés avec leur intérêt architectural et patrimonial.
- En cas d'interventions sur le bâti repéré, les travaux devront tendre à une sauvegarde et mise en valeur des éléments d'intérêt architectural existants (détails architecturaux, mise en œuvre traditionnelle, couverture caractéristique, etc.).
- Pourront être refusées les extensions, surélévation, percements, restructuration ou modifications de l'aspect extérieur qui par leur ampleur, leur nombre ou leur différenciation avec la construction d'origine conduisent à une altération significative de l'édifice ancien.

→ Les constructions, ouvrages, installations et travaux visant l'exploitation des énergies renouvelables ne sont autorisés en façades et toitures que sous réserve d'une intégration architecturale soignée.

Le type de matériel, la localisation, le mode d'intégration et l'ampleur du dispositif devront être choisis pour garantir cet objectif. Ces dispositifs pourront être refusés sur tout ou partie du bâtiment si leur sensibilité ou leur intérêt patrimonial le justifie.

III.4 Le règlement local de publicité

Les prescriptions concernant les enseignes, pré-enseignes et publicités sont prescrites dans le règlement local de publicité de la ville de Lucé.

III.5 Protection des linéaires commerciaux et artisanaux

Repérés au titre de l'article L 151-16 du Code de l'Urbanisme

Les secteurs de préservation de la diversité commerciale, repérés sur le règlement graphique, sont identifiés selon l'article L. 151-16 du Code de l'Urbanisme :

« Le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif ».

□□□□□ Dans les secteurs identifiés comme « Linéaire de voie et espace public faisant l'objet de mesures spécifiques en faveur du commerce et de l'artisanat » au plan de zonage et de servitudes d'urbanisme (pièces 4.3, 4.4 et 4.5 du présent dossier de PLU), sont interdits les changements de destination des rez-de-chaussée des constructions à sous-destinations d'artisanat, de commerces de détail et de restauration en activité à la date d'approbation du PLU, en habitation.

■ ■ ■ ■ ■ Dans les secteurs identifiés comme tels sur le plan de zonage, en rez-de-chaussée sont seules autorisées les sous-destinations suivantes :

- artisanat et commerce de détail,
- restauration,
- activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés.

Sur ces deux linéaires, la proportion des activités de services, installées en rez-de-chaussée et accessible depuis l'espace public, ne devra pas dépasser 30 %.

Le calcul étant réalisé sur le linéaire d'une même voie en considérant toutes les activités en rez-de-chaussée accessibles depuis l'espace public.

III.6 Les dispositions relatives aux secteurs de projet

LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Dans les secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation, soit les secteurs Ucv, Urh, Urm et Us, se référer à la pièce 3 du PLU (OAP).

PERIMETRE D'ATTENTE D'UN PROJET D'AMENAGEMENT GLOBAL

Périmètre dans lequel les constructions et installations supérieures à 1 m² sont limitées dans l'attente de l'approbation d'un projet global d'aménagement (Article L151-41 du Code de l'Urbanisme). Cette servitude sera levée au plus tard 5 ans après la date d'approbation du PLU

PERIMETRE D'ETUDE

Périmètre dans lequel peut être sursis à statuer les travaux, constructions ou installations qui sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement (article L424-1 du Code de l'Urbanisme)

III.7 Les emplacements réservés

Repérés au titre de l'article L 151-41 du Code de l'Urbanisme

Les emplacements réservés, représentés sur le document graphique, sont définis selon l'article L. 151-41 du Code l'Urbanisme : « Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

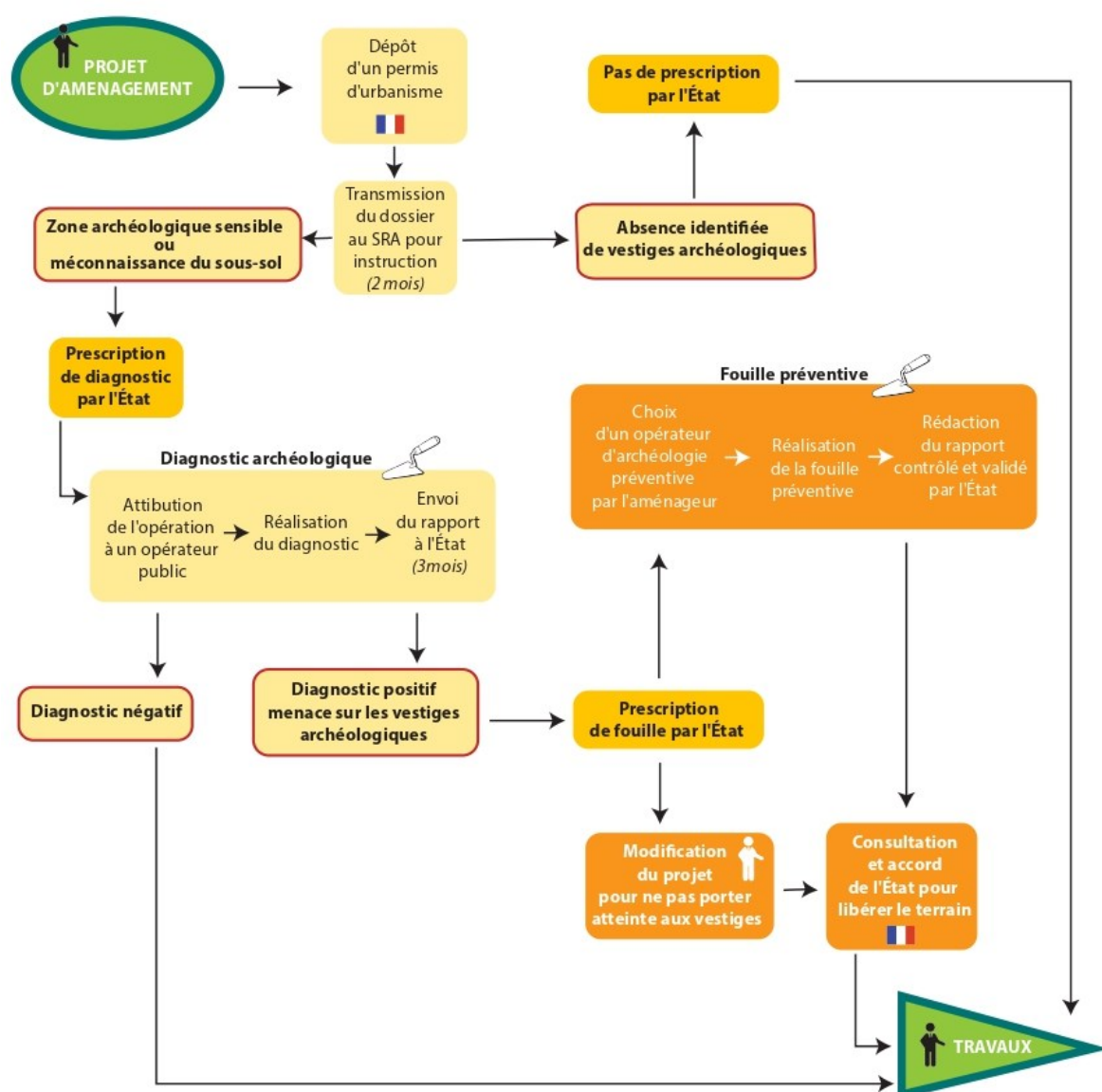
1. Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
2. Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
3. Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
4. Dans les zones urbaines ou à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;
5. Dans les zones urbaines, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée de plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions et installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes. »

Les emplacements réservés sont listés au document graphique pièce 4.5 et sont repérés sur les plans précisant les servitudes d'urbanisme pièces 4.3, 4.4 et 4.5 du présent dossier de PLU.

III.8 Dispositions relatives au patrimoine archéologique

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.

Dans le cadre des opérations d'archéologie préventives, les projets d'aménagement seront instruits par le Service régional de l'Archéologie (SRA). Les étapes sont détaillées dans le schéma ci-après :



Source : <https://archeologie.chartres.fr/vos-projets-nos-conseils/votre-projet-damenagement>

En cas de découvertes fortuites, la Loi du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques, précise dans son article 14 que :

« Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant

intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis à jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au Maire de la commune qui doit la transmettre sans délai au Préfet. Celui-ci avise le Ministre des affaires culturelles ou son représentant qualifié dans le Département. »

III.9 Les dispositions relatives aux risques

REMONTEE DE NAPPES PHREATIQUES

La plus grande partie de la commune est en zone de nappe sub-affleurante qui représente le niveau de risque le plus élevé puisque la nappe y est très proche de la surface (voir carte de sensibilité aux remontées de nappe du BRGM). Il appartient au pétitionnaire de consulter le lien suivant : <http://www.georisques.gouv.fr/cartes-interactives#/>

RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES

Bien que la majeure partie du territoire soit en aléa faible, certains secteurs comportent des sols argileux. Les terrains argileux et marneux sont sensibles à l'eau : gonflement sous l'effet de fortes pluies, retrait en cas de sécheresse, et risque de glissement en cas de talutage. Des précautions particulières doivent être prises pour terrasser et fonder un ouvrage dans ces secteurs.

Il appartient au pétitionnaire de consulter le lien suivant : <http://infoterre.brgm.fr/viewer/MainTileForward.do>

NUISANCES SONORES

Le plan des contraintes annexé au présent dossier de PLU fait état des classements sonores des infrastructures de transports terrestres et l'arrêté préfectoral du 24 novembre 2016 et l'arrêté du 23 juillet 2013 (tous deux annexés au présent dossier de PLU) précisent les règles à respecter.

Dans les secteurs affectés par le bruit repérés sur le plan des contraintes annexé au présent dossier de PLU, les constructions et installations destinées à l'habitat ou à l'enseignement susceptibles d'être gênées par le bruit doivent comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

IV LES REGLES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES DU TERRITOIRE COMMUNAL

Certaines règles ou dispositions particulières fixées sur le territoire communal s'appliquent pour l'ensemble des zones, secteurs et sous-secteurs :

IV.1 Implantation et volumétrie

IMPLANTATION DU BÂTI PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Dans le cas où la limite séparative est constituée par un ravin ou le haut d'un talus, les constructions devront être implantées à une distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la berge, du ravin ou du sommet du talus, au moins égale à 5 mètres. Toute prescription plus restrictive sera à prendre en compte.

IMPLANTATION ET TOPOGRAPHIE

La composition et l'accès des constructions nouvelles et extensions doivent s'intégrer à la topographie des terrains naturels en limitant les terrassements au strict nécessaire. Le profil du terrain naturel sera rétabli autour des bâtiments après travaux à moins qu'un remodelage du terrain ne soit autorisé par le permis de construire sur la base d'une demande explicitement formulée.

Sur les terrains plats, les mouvements de terre destinés à créer des remblais près de la construction sont interdits.

LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les ouvrages techniques de **faible emprise** tels que les locaux techniques d'ascenseurs et les cheminées, et les ouvrages techniques concourant à la production d'énergies renouvelables ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée.

IV.2 Desserte et accès aux voies et espaces publics

LES ACCÈS

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à leur destination, et permettent de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de la sécurité civile.

Le nombre d'accès sur les voies publiques pourra notamment 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.

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité.

Les accès privatifs et voies privées desservant une maison individuelle comprenant un seul logement devront présenter une **largeur libre d'au moins 3,5 m.**

A l'exception des maisons individuelles comprenant un seul logement, les voies privées et accès privatifs devront présenter une **largeur libre d'au moins 4,5 m.**

Les constructions nouvelles doivent être aménagées de manière à permettre l'accès des bâtiments aux personnes à mobilité réduite.

Les travaux sur les constructions existantes doivent tendre vers cet objectif.

LA GESTION DES DÉCHETS

Les voies créées ou modifiées devront permettre l'accès des véhicules de collecte aux points de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions.

IV.3 Desserte par les réseaux

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Voir le règlement du service de l'eau de Chartres Métropole joint en annexe au dossier.

RETENTION DES EAUX PLUVIALES

Voir le règlement de gestion des eaux pluviales de Chartres Métropole joint en annexe au dossier.

D'autre part, si la surface totale d'un projet, augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet, est supérieure à 1 hectare, il faudra prendre en compte la rubrique 2.1.5.0. de l'article R.214 1 du Code de l'environnement. Deux modes de gestion des eaux pluviales sont alors possibles :

- les ouvrages ou équipements de gestion ou récupération d'eaux pluviales à l'échelle des logements individuels permettant de limiter le rejet dans les canalisations d'eaux de pluie et l'utiliser pour l'arrosage,
- l'infiltration des eaux de pluie lors de nouveaux projets via des bassins d'infiltration ou des dispositifs drainants.

ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

Les projets ne pourront être autorisés que sous réserve d'avoir démontré la capacité de la station d'épuration de la Mare-Corbonne à traiter l'augmentation des volumes d'eaux usées induits.

Voir :

- le règlement du service public d'assainissement collectif de Chartres Métropole joint en annexe au dossier ;
- le règlement du service public d'assainissement non collectif (Spanc) de Chartres Métropole joint en annexe au dossier ;

DESSERTE PAR LES RESEAUX DE TELECOMMUNICATION

Toute construction nouvelle et travaux d'aménagements destinés à l'urbanisation devront disposer des infrastructures et ouvrages (fourreaux, chambres...), suffisamment dimensionnés pour permettre le branchement de plusieurs opérateurs de télécommunications très haut débit. Les raccordements aux réseaux seront obligatoirement enterrés.

IV.4 Qualité architecturale et paysagère

DIRECTIVE DE PROTECTION ET DE MISE EN VALEUR DES PAYSAGES, PRESERVATION DES VUES SUR LA CATHEDRALE DE CHARTRES

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

ARCHITECTURE ET INTÉGRATION

Toute architecture étrangère à la région est interdite.

Les constructions et installations (incluant les éoliennes, panneaux solaires et photovoltaïques, etc.), par leur situation, leur volume, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne devront pas 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. Elles doivent être conçues de manière à s'insérer dans leur environnement quel que soit le vocabulaire architectural utilisé.

Il est recommandé d'implanter les antennes paraboliques de façon à ne pas être visibles depuis l'espace public et à s'inscrire dans la hauteur du bâti. Cette visibilité depuis l'espace public est interdite pour les secteurs repérés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

Les **annexes** et extensions des habitations (telles que garages, ateliers, etc.) seront composées en harmonie avec le bâtiment principal duquel il dépend et l'environnement dans lequel il s'insère. Elles doivent être traitées avec la même qualité que la construction principale.

De manière générale, les constructions principales, leurs annexes, leurs extensions et les clôtures, doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.

Les nouvelles constructions devront notamment être conçues pour optimiser l'exposition de la construction et limiter les ombres portées et les vis-à-vis sur les bâtiments voisins. Elles doivent être conçues de manière à s'intégrer dans leur environnement quel que soit leur caractère architectural.

Les constructions traditionnelles ou présentant un intérêt architectural doivent être mises en valeur et restaurées dans le respect de leur style d'origine et matériaux correspondant.

MATÉRIAUX ET TEINTES DES TOITURES ET FAÇADES

Tout pastiche, toute imitation de matériaux ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit sont interdits (exemple des briques creuses et des parpaings).

Les couleurs violentes sur les parois extérieures des constructions sont prohibées.

Les façades des habitations devront respecter la gamme de couleur indiquée par la palette de couleurs annexée au présent règlement.

Certaines constructions ne sont pas soumises aux prescriptions concernant les types de toitures, de matériaux utilisés ou de pentes à respecter, en raison de l'usage technique qui les caractérisent. C'est notamment le cas des serres et des vérandas.

Les seules ouvertures autorisées en toiture pour les constructions couvertes par une toiture à pentes sont :



En cas d'ouverture en toitures (lucarnes, châssis vitré dans le rampant de la toiture) elles doivent être de taille et de proportion équilibrée par rapport au volume de la construction à la longueur et à la hauteur de la toiture et aux ouvertures en façade. Les châssis de toit posés sur les toitures à pentes doivent être insérés dans le rampant de la toiture. Leur disposition sur la surface de la toiture doit être ordonnée par rapport à la composition générale de la façade. Ils doivent être placés de préférence dans l'axe des ouvertures des niveaux inférieurs ou des trumeaux.

FAÇADES ET OUVERTURES EN FAÇADES

Les différents murs d'une construction doivent présenter un aspect de qualité convenable et donner des garanties de bonne conservation. Toutes les façades des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales. Les façades peuvent être animées en jouant sur des éléments de modénature et de marquage tels que les bandeaux, les corniches et les encadrements de portes ou de fenêtres. Les fenêtres ou baies seront étudiées avec soin tant dans leur composition que dans leur forme. Les ouvertures en façades doivent être de proportion équilibrée entre elles et par rapport à la volumétrie générale de la construction. Les caissons de volets roulants ne doivent pas être visibles depuis l'extérieur. Pour les enduits sont interdites les couleurs foncées ou vives.

VEGETALISATION DES LIMITES DE PROPRIÉTÉ

La végétalisation des limites de propriété est recommandée sous condition d'être correctement entretenue.

Les haies vives sont à favoriser sur les voies et espaces publics hors voies ferrées.

LES DISPOSITIONS PARTICULIÈRES OU ALTERNATIVES

Les dispositions édictées dans le règlement relatives aux toitures, aux parements extérieurs et aux clôtures pourront ne pas être imposées s'il s'agit de projet d'architecture contemporaine novatrice et d'intérêt ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bio-climatique,...) sous réserve, que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction

à réaliser soit particulièrement étudié. Dans ce cas pourront être mis en œuvre des matériaux non traditionnels tels que cuivre, zinc, menuiseries métalliques.

À l'intérieur du périmètre de protection d'un monument historique, dans les sites protégés et dans les secteurs délimités pour leur intérêt paysager, des prescriptions plus exigeantes que celles énoncées dans le règlement peuvent être imposées, notamment par l'Architecte des Bâtiments de France.

L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées, lors des ravalements, réhabilitation, extensions (matériau, apparence, mises en œuvre, finitions,...)

IV.5 Traitement environnemental

Les constructions nouvelles, réhabilitations extensions et annexes prendront en compte dans la mesure du possible les objectifs du développement durable :

- utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- installation de dispositifs de récupération des eaux de pluie non visibles depuis l'espace public,
- mise en œuvre d'une isolation thermique efficace tant en hiver qu'en été,
- utilisation d'énergies renouvelables : solaire, géothermie, biomasse ou autre, en veillant à la bonne insertion de ces dispositifs dans le paysage proche et lointain,
- orientation des constructions pour bénéficier des apports solaires directs.

ESPACES NON IMPERMEABILISES

Tout projet d'aménagement et de construction devra limiter l'imperméabilisation des sols pour garantir la bonne gestion des eaux pluviales et des eaux de ruissellement et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement dans les zones délimitées en application du 3° et 4° de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales au schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales joint en annexe au dossier.

VEGETATION

La végétation existante, si elle révèle un arbre remarquable, un arbre d'essence noble ou une espèce protégée doit être préservée.

Les espaces non bâtis et non occupés par des aires de stationnement en particulier les marges de retrait doivent proposer une végétalisation harmonieuse.

IV.6 Le cas particulier des équipements d'intérêt collectif et services publics

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

Sur une même unité foncière, lorsque le projet de construction d'un équipement d'intérêt collectif ou au profit des services publics prévoit d'autres destinations, les règles destinées aux équipements d'intérêt collectif ou au profit des services publics s'appliquent à l'ensemble des destinations sous réserve d'une bonne insertion paysagère, urbaine et architecturale

IV.7 Le cas particulier des pylônes et des équipements techniques

HAUTEUR DES PYLONES

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

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

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

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

Couleur des pylônes

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

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

STOCKAGE DES DECHETS

Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale doit être soignée.

ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

Les équipements et ouvrages techniques tels qu'éoliennes individuelles, citerne à hydrocarbure ou gaz, pompe à chaleur, climatiseurs etc. ne devront pas constituer une gêne pour le voisinage, notamment sonore. Sauf impossibilité technique, ils ne devront pas être visible du domaine public. Dans tous les cas, ils devront être dissimulés par des dispositifs tels que murs, bardages à claire-voie, haies visant à les intégrer au paysage naturel et urbain.

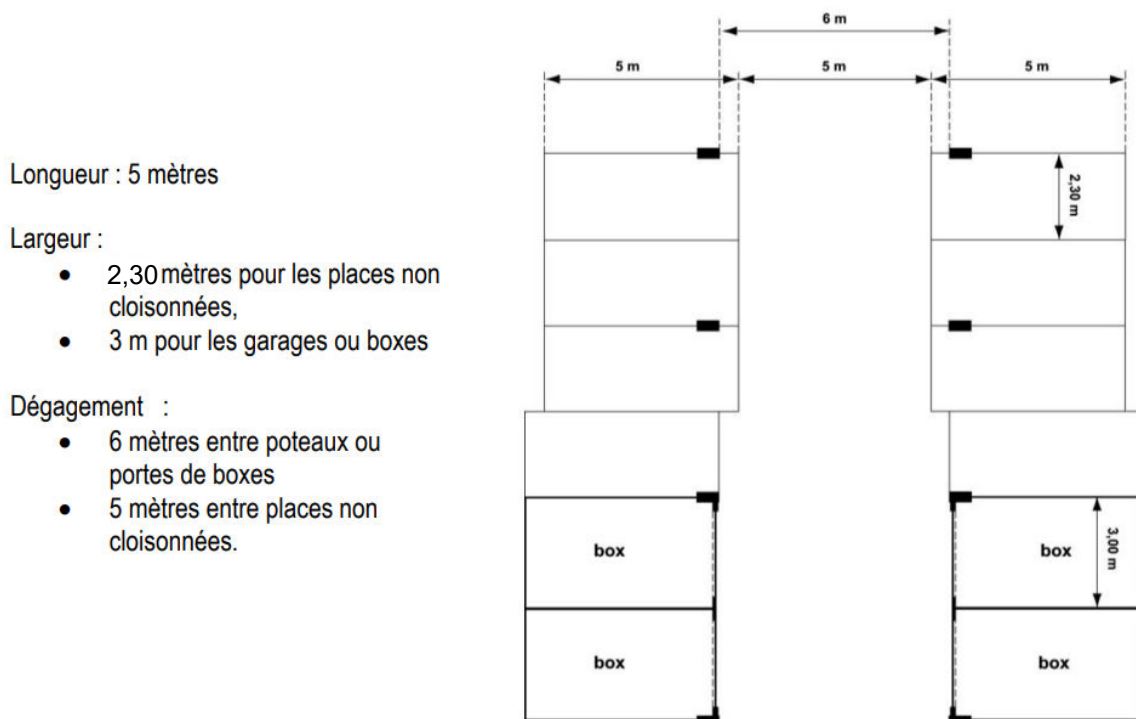
IV.8 Stationnements

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

Il devra satisfaire aux normes et prescriptions définies ci-après :

La superficie moyenne d'une place de stationnement est de 25 m² dégagement compris. Les dimensions minimales de référence de chaque emplacement seront : longueur 5 m et largeur 2,30 m, ces emplacements devant être clairement matérialisés.

Elles devront être aménagées en matériaux perméables.



Toute opération d'aménagement d'ensemble comportant au moins 7 logements (lotissement, permis de construire groupé...) devra prévoir un nombre de places de stationnement minimum sur le futur espace collectif équivalent à 1 place de stationnement supplémentaire par fraction de 7 logements ; ces places ne pourront être affectées à une construction.

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

Stationnement des caravanes

Dans toutes les zones, les caravanes ne constituant pas la résidence de leur utilisateur ne sont autorisées que si elles sont entreposées, en vue de leur prochaine utilisation, dans des bâtiments ou remises situés sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

IV.9 Adaptations mineures de certaines règles

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

TITRE 2 LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

I. REGLES APPLICABLES A LA ZONE Ucv

La zone Ucv correspond au secteur de centre-ville de Lucé.

La présente zone doit respecter les « Dispositions générales » qui figurent au Titre I du présent règlement.

Chapitre Ucv I Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Article Ucv I.1 Destination des constructions, interdictions et limitation de certains usages

Tout ce qui n'est pas interdit ou autorisé sous condition est autorisé.

	Destinations	Sous-destinations	
Constructions	Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdit
		Exploitation forestière	Interdit
	Habitation	Logement	
		Hébergement	
	Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Autorisé si compatible avec le voisinage en termes de nuisance, d'aspect extérieur, d'intégration dans le site, de transport de personnes et de marchandises, de stationnement
		Restauration	Autorisé si compatible avec le voisinage en termes de nuisance, d'aspect extérieur, d'intégration dans le site, de transport de personnes et de marchandises, de stationnement
		Commerce de gros	Interdit
		Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé si compatible avec le voisinage en termes de nuisance, d'aspect extérieur, d'intégration dans le site, de transport de personnes et de marchandises, de stationnement
		Cinéma	
		Hôtels	Autorisé si compatible avec le voisinage en termes de nuisance, d'aspect extérieur, d'intégration dans le site, de transport de

	Destinations	Sous-destinations	
			personnes et de marchandises, de stationnement
		Autres hébergements touristiques	Autorisée si compatible avec le voisinage en termes de nuisance, d'aspect extérieur, d'intégration dans le site, de transport de personnes et de marchandises, de stationnement
	Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
		Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé si compatible avec le voisinage en termes de nuisance, d'aspect extérieur, d'intégration dans le site, de transport de personnes et de marchandises, de stationnement
		Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
		Salles d'art et de spectacles	
		Equipements sportifs	
		Lieux de culte	
		Autres équipements recevant du public	Autorisé si compatible avec le voisinage en termes de nuisance, d'aspect extérieur, d'intégration dans le site, de transport de personnes et de marchandises, de stationnement
	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdit
		Entrepôt	Interdit
		Bureau	Autorisé si compatible avec le voisinage en termes de nuisance, d'aspect extérieur, d'intégration dans le site, de transport de personnes et de marchandises, de stationnement
		Centre de congrès et d'exposition	Autorisé si compatible avec le voisinage en termes de nuisance, d'aspect extérieur, d'intégration dans le site, de transport de personnes, de marchandises et de stationnement
		Cuisine dédiée à la vente en ligne	Autorisé si compatible avec le voisinage en termes de nuisance, d'aspect extérieur, d'intégration

	Destinations	Sous-destinations	
			dans le site, de transport de personnes, de marchandises et de stationnement
Usages des sols, natures d'activités, affectations des sols, activités	Affouillements et exhaussements de sol		Autorisé si lié à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, à des aménagements paysagers ou hydrauliques
	Hébergement d'animaux		Interdit
	Groupes de garages individuels		Autorisé si implanté sur une unité foncière occupée par une construction autorisée dans la zone
	Dépôts de véhicules hors d'état de marche		Interdit
	Dépôts de matériaux (ferrailles, démolition...)		Interdit
	Stationnement de caravanes sur un terrain nu		Interdit
	Aménagement de terrains de stationnement de caravanes		Interdit
	Aménagement de terrains de camping et de caravanning		Interdit
	Ouverture de carrière		Interdit
	Installations classées pour la protection de l'environnement		Interdit
	Usages des sols et natures d'activités qui entraînent une incommodité pour leur voisinage (bruit, odeur...)		Interdit
	Abris pour animaux		Interdit

Article Ucv I.2 Mixité sociale et fonctionnelle

LOGEMENT

Les prescriptions figurant aux orientations d'aménagement et de programmation s'appliquent.

Dans les autres cas, pour les programmes comprenant 5 logements et plus, seront produits :

- un maximum de 25 % de logements de type T1 et T2 ;
- un minimum de 15 % de logements de type T4 et plus.

Chapitre Ucv II Volumétrie et implantation des constructions

Dans le cas d'un lotissement ou d'une division sur une unité foncière ou plusieurs unités foncières contiguës, chaque lot bâti ou à bâtir issu de la division devra respecter les dispositions du présent chapitre.

Dans tous les cas, les constructions nouvelles devront assurer un raccordement harmonieux avec les immeubles voisins mitoyens.

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

Article Ucv II.1 Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

Lorsque figure sur le plan de zonage des règles d'implantation particulières, c'est à partir de la marge symbolisée sur le plan que les règles d'implantation des constructions doivent être respectées.

En l'absence de symbole sur le plan de zonage, la limite entre l'unité foncière et l'emprise publique constitue la limite de référence.

Les constructions seront implantées :

- soit à l'alignement, en tout ou partie de la façade ;
- soit en recul d'une distance au moins égale à 5 mètres par rapport à l'alignement.

Le long de la rue de la République

Les constructions devront être implantées à l'alignement existant ou à créer, en tout ou partie de la façade.

Sur le linéaire de voie faisant l'objet de dispositions particulières en faveur du commerce et de l'artisanat, l'espace situé entre l'alignement à l'espace public et le pied du bâtiment sera traité à l'identique de l'espace public situé au droit de l'aménagement.

L'accès sur cette voie principale pourra justifier des ruptures de façades à condition de proposer des aménagements paysagers et architecturaux harmonieux et de qualité.

En bordure de voie ferrée

Les constructions situées sur les terrains en bordure de voie ferrée devront respecter les servitudes relatives aux chemins de fer (pièce n° 5.1 « servitudes d'utilité publique » du PLU).

Article Ucv II.2 Implantation par rapport aux limites séparatives

En tout ou partie de la façade, les constructions doivent être implantées en contiguïté des limites séparatives ou en retrait d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur sans jamais être inférieure à 3 m.

Les constructions ne pourront générer **de vues droites** :

- à moins de 8 mètres pour une ouverture située au rez-de-chaussée ;
- à moins de 16 mètres pour une ouverture située au premier étage ;
- à moins de 24 mètres pour une ouverture située au deuxième étage.

Les constructions ne pourront générer **de vues obliques** :

- à moins de 5 mètres pour une ouverture située au rez-de-chaussée ;
- à moins de 10 mètres pour une ouverture située au premier étage ;
- à moins de 15 mètres pour une ouverture située au deuxième étage.

Les règles de vue droite et de vue oblique ne s'appliquent pas en rez-de-chaussée lorsque les clôtures :

- situées à moins de 8 mètres pour les vues droites,
- situées à moins de 4 mètres pour les vues obliques,

sont pleines et présentent une hauteur de 2 m

Le long de la rue de la République

Sur le front de la rue de la République, en tout ou partie de la façade, les constructions devront être implantées en contiguïté des limites séparatives aboutissant à la voie (limites latérales). Ces dispositions doivent assurer un front bâti harmonieux sur la rue de la République.

En second plan, les constructions devront être implantées, en tout ou partie, en contiguïté ou en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur sans jamais être inférieure à 3 m.

Les règles de vues ne sont pas applicables aux constructions sur le front de la rue de la République.

En limite de la zone Ub

En limites de la zone Ub, les constructions doivent être implantées à une distance de la limite séparative au moins égale à leur hauteur plus 5 mètres sans jamais être inférieure à 10 m.

Les piscines

Les piscines devront être implantées en recul d'une distance au moins égale à 3 m (mesurées à partir de la margelle) par rapport aux limites séparatives.

Article Ucv II.3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Sur une même unité foncière, les constructions autres que les annexes doivent être accolées ou en retrait d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus haut sans jamais être inférieure à 4 mètres.

Article Ucv II.4 Emprise au sol des constructions

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

Article Ucv II.5 Hauteur des constructions

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

L'ensemble des prescriptions concernant la hauteur des constructions s'appliquent si elles sont plus contraignantes que celles figurant au document graphique de la Directive en annexe intitulé « Carte V, Synthèse communale : Lucé ». Dans le cas contraire, la hauteur des constructions hors tout ne pourra dépasser celle figurant dans ce même document graphique du règlement.

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

Cas général

La hauteur des constructions ne pourra dépasser :

- 12,5 m hors tout
- et un nombre de niveaux maximum R+2+C ou R+2+A (voir Annexe Schéma illustrant la hauteur des constructions définie en niveaux).

Cas particulier

Les nouvelles constructions doivent s'intégrer, par leur hauteur, aux bâtiments environnants. Leur hauteur (mesurée à l'égout du toit et hors tout) ne doit pas varier de plus de 3 m par rapport à la hauteur des constructions contigües du même alignement.

Si la hauteur du bâtiment au voisinage est supérieure au règlement de la zone, les nouvelles constructions devront être, au maximum, 3 mètres moins hautes que la hauteur des bâtiments voisins (mesurées à l'égout du toit et hors tout).

Article Ucv II.6 Les annexes

La hauteur maximum des annexes ne pourra excéder 3,5 mètres hors tout, sauf :

- lorsque la construction annexe est édifiée en limite séparative, sa hauteur sera limitée à 3 mètres hors tout à l'adossement de la limite.
- Lorsque la construction annexe est accolée ou intégrée au volume du bâtiment principal, sa hauteur ne pourra excéder la hauteur de celui-ci.

La surface totale des annexes est limitée à 60 m² par logement, sans jamais dépasser une superficie de 40 m² d'un seul tenant.

Les annexes ne pourront générer **de vues droites** à moins de 8 mètres des limites séparatives.

Les annexes ne pourront générer **de vues oblique** à moins de 5 mètres des limites séparatives.

Chapitre Ucv III **Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère**

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

Les constructions, les installations ou ouvrages devront s'intégrer dans l'environnement immédiat.

L'autorisation de travaux peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières si la construction, l'installation ou l'ouvrage, par sa situation, son volume, son aspect, son rythme ou sa coloration, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, conformément à l'article R111-27 du Code de l'Urbanisme, et aux cônes de visibilité de la cathédrale de Chartres.

La mise en œuvre des matériaux apparents en façade et en toiture ainsi que, le cas échéant, des dispositifs permettant d'assurer leur végétalisation doit garantir un aspect satisfaisant et durable, respectueux du caractère des lieux.

Article Ucv III.1 Couleur des constructions et des clôtures

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

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

Article Ucv III.2 Les toitures

Les toitures à deux pans ou quatre pans seront privilégiées.

Les toitures à un seul pan peuvent être autorisées pour les vérandas, les constructions annexes et les extensions.

Les toitures terrasses de tout type devront être traitées avec autant de soin que les façades. Les étanchéités des toitures terrasses ne pourront être laissées apparentes.

Les toitures autres que les toitures terrasses seront recouvertes d'ardoises, de tuiles plates traditionnelles ou de tuiles mécaniques petit moule de teinte vieillie ou de matériaux d'aspect et de couleurs similaires, ainsi que de zinc ou de cuivre.

Les panneaux solaires et photovoltaïques devront être intégrés aux aménagements de la toiture dans le cas de toiture terrasse. De même, l'intégration architecturale des panneaux solaires utilisés en parement de façade, brise soleil, auvent... sur les bâtiments principaux, les annexes ou les murs de clôture devra être assurée.

La mise en œuvre des matériaux apparents en toiture ainsi que, le cas échéant, des dispositifs permettant d'assurer leur végétalisation, doit garantir un aspect satisfaisant et durable, respectueux du caractère des lieux.

Les petites éoliennes installées en toiture devront être implantées de façon à être le moins visibles possible de l'espace public.

Les ouvrages tels que les groupes électrogènes, les ouvrages de climatisation des constructions nouvelles, etc., seront situés à l'intérieur des bâtiments sauf impossibilité technique.

Les édicules affectés aux machineries d'ascenseurs et aux sorties d'escaliers, lorsqu'ils ne seront pas intégrés dans le volume du dernier étage, seront traités avec le même matériau que les façades et intégrés à l'aménagement d'ensemble de la toiture terrasse.

Les conduits de cheminée devront s'intégrer au mieux à l'aspect global de la toiture.

Article Ucv III.3 Les façades

Les façades pourront comporter des retraits. L'aménagement de ceux-ci pourra être envisagé ponctuellement en vue de fractionner des volumes importants ou de réaliser des percées.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, tôles non peintes... est interdit.

Les murs pignons, mitoyens ou non, devront être traités en harmonie avec les façades principales. Les locaux annexes doivent être traités avec un soin égal à celui apporté aux bâtiments principaux.

Les bardages induisant des surchauffes pour les personnes utilisant les bâtiments, les voisins ou les utilisateurs de l'espace public sont interdits sauf s'ils sont utilisés de manière parcimonieuse.

Les coffres de volets roulants visibles de l'extérieur devront être :

- d'une couleur identique à la menuiserie ;
- dissimulés derrière un lambrequin.

Pour les constructions neuves, les coffres de volets roulants devront être intégrés aux maçonneries pour ne pas être visibles de l'extérieur.

Les conduits de cheminée devront être intégrés aux maçonneries ou structures de la façade, être peints ou être couverts par un coffrage dont l'aspect sera similaire à celui de la façade.

Article Ucv III.4 Les équipements techniques extérieurs

Les équipements techniques extérieurs - notamment les unités extérieures de pompes à chaleur, groupes de climatisation, systèmes thermodynamiques ou tout autre dispositif de production d'énergie ou de confort thermique – doivent répondre aux exigences suivantes :

- ils doivent être conçus et implantés de manière à ne pas générer de nuisances sonores, notamment par effet de réverbération sur les façades voisines. Leur niveau sonore ne doit pas dépasser les seuils réglementaires en vigueur ;
- leur implantation et leur habillage doivent permettre de limiter au maximum leur impact visuel depuis l'espace public.

Article Ucv III.5 Les clôtures et la végétalisation en limites de propriété

Les clôtures seront de préférence végétalisées.

Les clôtures ne devront pas 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 conformément à l'article R111-27 du Code de l'Urbanisme et devront s'intégrer dans l'environnement immédiat.

Les clôtures le long de la rue de la République

Elles devront ne pas dépasser 2 m de hauteur. Elles devront comprendre un muret maçonné qui ne pourra dépasser 1,5 m de haut. Au-delà, il pourra être surmonté d'une partie à claire-voie maçonnée ou non (lisses, barreaudage, grille, grillage, treillage, etc.).

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

Les clôtures sur voies et espaces publics (hors voies ferrées)

Elles devront ne pas dépasser 1,8 m de hauteur. Elles devront comprendre un muret maçonné qui ne pourra dépasser 1,5 m de haut. Au-delà, il pourra être surmonté d'une partie à claire-voie maçonnée ou non (lisses, barreaudage, grille, grillage, treillage, etc.).

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

Les autres clôtures

A l'endroit du raccordement avec les clôtures sur voies et espaces publics, leur hauteur devra être égale à la hauteur de ces dernières. Elle pourra évoluer de manière progressive de l'espace public vers le fonds de parcelle sans dépasser 2 m.

La conception des clôtures doit prendre en compte la nécessité d'assurer une continuité biologique avec les espaces libres voisins. Des passages d'au moins 0,13 m de diamètre situés au plus à 0,05 m du sol seront prévus tous les 15 m sur le linéaire de clôture.

Article Ucv III.6 Éléments repérés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

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

Les travaux visant à modifier ces éléments seront obligatoirement précédés d'une déclaration préalable et devront respecter les prescriptions suivantes.

Les constructions repérées seront maintenues ou rétablies dans leur disposition originelle. Leur restauration et réhabilitation doivent être conduites dans le respect de leur architecture : répartition des volumes, disposition et proportions des ouvertures, nature des matériaux, pentes des toitures, souches de cheminées.

Les parties maçonnées des clôtures seront restaurées et préservées.

Chapitre Ucv IV Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Traitement des espaces libres

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

Au moins 10 % de la superficie du terrain devront être occupés par des surfaces perméables.

Au moins 25 % de la superficie du terrain devront être aménagés en espaces verts de pleine terre qui devront faire l'objet d'un traitement végétal de qualité et diversifié associant pelouses et arbustes, arbres à petit, moyen et grand développement.

Seront comptabilisés pour moitié de leur surface totale en surface de pleine terre les aménagements proposant des matériaux perméables.

Traitement des espaces de stationnement

Dans tous les cas, sauf contraintes techniques avérées, les aires de stationnements autres que celles implantées dans ou sous les emprises bâties devront être traitées en matériaux perméables voire végétalisées.

Obligation de planter

Le nombre d'arbres à planter devra correspondre au minimum à 2 sujets par fraction entière de 100 m² de la superficie aménagée en espaces verts de pleine terre.

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

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

Chapitre Ucv V Le stationnement

Article Ucv V.1 Dispositions générales

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique. A l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement devront être réalisées selon les normes fixées aux paragraphes ci-après. Pour tout projet à destination de logement, prévoyant plus de cinq places, au moins 80 % des places de stationnement devront être intégrés au volume bâti de la construction principale ou de constructions existantes.

Le nombre de places sera arrondi au chiffre inférieur lorsque le calcul du nombre de places de stationnement a une décimale égale ou inférieure à 0,5, et au chiffre supérieur lorsque la décimale est supérieure à 0,5.

Article Ucv V.2 Dispositions particulières

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

Pour les constructions à sous-destination de logement

****Concernant les logements collectifs de plus de 10 logements :**

Pour chaque logement construit, reconstruit, issu d'une transformation, issu d'une division d'un logement ou d'un changement de destination :

- au moins 1,5 place de stationnement pour les logements de type T1 et T2
- au moins 2 places de stationnement pour les logements de type T3 et plus.

Stationnement des vélos et poussettes : les places de stationnement devront être réalisés préférentiellement en rez-de-chaussée ou en sous-sol, des locaux fermés ou au moins couverts et sécurisés, aménagés pour recevoir des vélos et poussettes sur la base de 1,5 m² minimum par logement créé.

****Concernant les logements individuels ou les opérations de moins de 10 logements :**
Sur une même unité foncière, pour chaque logement construit, reconstruit, issu d'une transformation, issu d'une division d'un logement ou d'un changement de destination :

- au moins 2 places de stationnement.

Pour les constructions à sous-destination d'hébergement

- Résidences d'étudiants : au moins 1 place de stationnement par logement ; 1 pour 2 dans les bâtiments dont une entrée se situe, à pied, à moins de cinq-cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public en site propre.
- Résidences pour personnes âgées : au moins 1 place de stationnement pour 4 logements et 1 place pour le personnel par tranche de 16 chambres
- Foyers médicalisés : au moins 1 place pour 4 chambres et 1 place pour le personnel par tranche de 16 chambres

Des aires de stationnement des visiteurs devront en outre être aménagées sur le terrain avec un minimum de 5 places par tranche entière de 300 m² d'espaces recevant du public.

Pour les constructions à sous-destination d'hôtel

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

Pour les constructions à sous-destination d'artisanat

Au moins 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher. Les aires nécessaires au chargement, déchargement et à la manutention devront en outre être aménagées sur le terrain sauf si des places réservées aux livraisons sont prévues sur le domaine public à moins de 30 mètres du local.

Pour les constructions à sous-destination de commerce

Le nombre de places doit être déterminé au cas par cas en tenant compte des besoins propres créés par l'établissement, de son accessibilité par les transports collectifs et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

Pour les constructions à sous-destination de bureau

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

Pour les constructions à sous-destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics

Le nombre de places doit être déterminé au cas par cas en tenant compte des besoins propres créés par l'établissement, de son accessibilité par les transports collectifs et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

Modalités d'application

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

II. REGLES APPLICABLES A LA ZONE Ua

La zone Ua correspond au hameau de Poiffonds situé au nord-ouest de Lucé en bordure de zone agricole.

La présente zone doit respecter les « Dispositions générales » qui figurent au Titre I du présent règlement.

Chapitre Ua I Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Article Ua I.1 Destination des constructions, interdictions et limitation de certains usages

Tout ce qui n'est pas interdit ou autorisé sous condition est autorisé.

	Destinations	Sous-destinations	
Constructions	Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Autorisé s'il s'agit d'annexes et d'extension de constructions existantes
		Exploitation forestière	Interdit
	Habitation	Logement	
		Hébergement	
	Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Autorisé si compatible avec le voisinage en termes de nuisance, d'aspect extérieur, d'intégration dans le site, de transport de personnes et de marchandises, de stationnement
		Restauration	Autorisé si compatible avec le voisinage en termes de nuisance, d'aspect extérieur, d'intégration dans le site, de transport de personnes et de marchandises, de stationnement
		Commerce de gros	Interdit
		Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé si compatible avec le voisinage en termes de nuisance, d'aspect extérieur, d'intégration dans le site, de transport de personnes et de marchandises, de stationnement
		Cinéma	Interdit
		Hôtels	Interdit

	Destinations	Sous-destinations	
		Autres hébergements touristiques	Autorisé si compatible avec le voisinage en termes de nuisance, d'aspect extérieur, d'intégration dans le site, de transport de personnes et de marchandises, de stationnement
		Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé si compatible avec le voisinage en termes de nuisance, d'aspect extérieur, d'intégration dans le site, de transport de personnes et de marchandises, de stationnement
		Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
		Salles d'art et de spectacles	Autorisé si compatible avec le voisinage en termes de nuisance, d'aspect extérieur, d'intégration dans le site, de transport de personnes, de stationnement
		Equipements sportifs	Autorisé si compatible avec le voisinage en termes de nuisance, d'aspect extérieur, d'intégration dans le site, de transport de personnes, de stationnement
		Lieux de culte	Autorisé si compatible avec le voisinage en termes de nuisance, d'aspect extérieur, d'intégration dans le site, de transport de personnes, de stationnement
		Autres équipements recevant du public	Autorisé si compatible avec le voisinage en termes de nuisance, d'aspect extérieur, d'intégration dans le site, de transport de personnes et de marchandises, de stationnement
	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdit
		Entrepôt	Interdit
		Bureau	Autorisé si compatible avec le voisinage en termes de nuisance, d'aspect extérieur, d'intégration dans le site, de transport de personnes et de marchandises, de stationnement
		Centre de congrès et d'exposition	Autorisé si compatible avec le voisinage en termes de nuisance, d'aspect extérieur, d'intégration

	Destinations	Sous-destinations	
			dans le site, de transport de personnes et de marchandises, de stationnement
		Cuisine dédiée à la vente en ligne	
Usages des sols, natures d'activités, affectations des sols, activités	Affouillements et exhaussements de sol		Autorisé si lié à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, à des aménagements paysagers ou hydrauliques
	Hébergement d'animaux		Interdit
	Groupes de garages individuels		Autorisé si implanté sur une unité foncière occupée par une construction autorisée dans la zone
	Dépôts de véhicules hors d'état de marche		Interdit
	Dépôts de matériaux (ferrailles, démolition...)		Interdit
	Stationnement de caravanes sur un terrain nu		Interdit
	Aménagement de terrains de stationnement de caravanes		Interdit
	Aménagement de terrains de camping et de caravaning		Interdit
	Ouverture de carrière		Interdit
	Installations classées pour la protection de l'environnement		Interdit
	Usages des sols et natures d'activités qui entraînent une incommodité pour leur voisinage (bruit, odeur...)		Interdit
	Abris pour animaux		

Article Ua I.2 Mixité sociale et fonctionnelle

LOGEMENT

Les prescriptions figurant aux orientations d'aménagement et de programmation s'appliquent.

Dans les autres cas, pour les programmes comprenant 5 logements et plus, seront produits :

- un maximum de 25 % de logements de type T1 et T2 ;
- un minimum de 15 % de logements de type T4 et plus.

Chapitre Ua II Volumétrie et implantation des constructions

Dans le cas d'un lotissement ou d'une division sur une unité foncière ou plusieurs unités foncières contiguës, chaque lot bâti ou à bâtir issu de la division devra respecter les dispositions du présent chapitre.

Dans tous les cas, les constructions nouvelles devront assurer un raccordement harmonieux avec les immeubles voisins mitoyens.

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

Article Ua II.1 Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

Les constructions seront implantées :

- soit à l'alignement en tout ou partie de la façade ;
- soit en recul d'une distance au moins égale à 5 m par rapport à l'alignement ;
- dans tous les cas, en tout point de la construction, en recul d'une distance inférieure ou égale à 20 m par rapport à l'alignement.

Les vérandas

Les vérandas pourront être implantées au-delà de la distance de 20 m par rapport à l'alignement, à condition de présenter une surface inférieure ou égale à 20 m².

En bordure de voie ferrée

Les constructions situées sur les terrains en bordure de voie ferrée devront respecter les servitudes relatives aux chemins de fer (pièce n° 5.1 « servitudes d'utilité publique » du PLU).

Article Ua II.2 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les balcons sont considérés comme des ouvertures. La distance depuis une vue créée par un balcon sera mesurée depuis la balustrade.

Aucune ouverture ne pourra créer de **vue droite** si elle est implantée à une distance inférieure à 8 mètres des limites séparatives.

Aucune ouverture ne pourra créer de **vue oblique** si elle est implantée à une distance inférieure à 5 mètres des limites séparatives.

Les règles de vue droite et de vue oblique ne s'appliquent pas en rez-de-chaussée lorsque les clôtures :

- situées à moins de 8 mètres pour les vues droites,
- situées à moins de 4 mètres pour les vues obliques,

sont pleines et présentent une hauteur de 2 m

Article Ua II.3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Sur une même unité foncière, les constructions autres que les annexes doivent être accolées ou en retrait d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus haut sans jamais être inférieure à 4 mètres.

Article Ua II.4 Emprise au sol des constructions

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

Article Ua II.5 Hauteur des constructions

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

L'ensemble des prescriptions concernant la hauteur des constructions s'appliquent si elles sont plus contraignantes que celles figurant en annexe au document graphique de la Directive en annexe intitulé « *Carte V, Synthèse communale : Lucé* ». Dans le cas contraire, la hauteur des constructions hors tout ne pourra dépasser celle figurant dans ce même document graphique du règlement.

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

La hauteur des constructions ne pourra dépasser :

- 7 mètres hors tout
- et un nombre de niveaux maximum R+C (voir Annexe Schéma illustrant la hauteur des constructions définie en niveaux).

Les vérandas

La hauteur des vérandas ne pourra excéder 3 m lorsqu'elles sont implantées au-delà de la distance de 20 m par rapport à l'alignement.

Article Ua II.6 Les annexes

La hauteur maximum des annexes ne pourra excéder 3,5 mètres hors tout, sauf :

- lorsque la construction annexe est édifiée en limite séparative, sa hauteur sera limitée à 3 mètres hors tout à l'adossement de la limite ;

- lorsque la construction annexe est accolée ou intégrée au volume du bâtiment principal, sa hauteur ne pourra excéder la hauteur de celui-ci.

La surface totale de toutes les annexes est limitée à 60 m², sans jamais dépasser une superficie de 40 m² d'un seul tenant.

Les annexes ne pourront générer **de vues droites** à moins de 8 mètres des limites séparatives.

Les annexes ne pourront générer **de vues oblique** à moins de 5 mètres des limites séparatives.

Chapitre Ua III Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère

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

Les constructions, les installations ou ouvrages devront s'intégrer dans l'environnement immédiat.

L'autorisation de travaux peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières si la construction, l'installation ou l'ouvrage, par sa situation, son volume, son aspect, son rythme ou sa coloration, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, conformément à l'article R111-27 du Code de l'Urbanisme, et aux cônes de visibilité de la cathédrale de Chartres.

La mise en œuvre des matériaux apparents en façade et en toiture ainsi que, le cas échéant, des dispositifs permettant d'assurer leur végétalisation doit garantir un aspect satisfaisant et durable, respectueux du caractère des lieux.

Article Ua III.1 Couleur des constructions et des clôtures

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

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

Article Ua III.2 Les toitures

La toiture des constructions devra être au moins à deux pans. Les toitures à deux pans seront privilégiées.

Les pentes de toitures seront comprises entre 30 et 45°, mesurées à partir de l'horizontale.

Les toitures à un seul pan peuvent être autorisées pour les vérandas, les constructions annexes et les extensions, aucune pente n'est prescrite.

Les toitures terrasses sont autorisées pour les bâtiments dont la hauteur ne dépasse pas un rez-de-chaussée. Les toitures terrasses de tout type devront être traitées avec autant de soin que les façades. Les étanchéités des toitures terrasses ne pourront être laissées apparentes.

Les toitures autres que les toitures terrasses seront recouvertes d'ardoises, de tuiles plates traditionnelles ou de tuiles mécaniques petit moule de teinte vieillie ou de matériaux d'aspect et de couleurs similaires, ainsi que de zinc ou de cuivre.

Les panneaux solaires et photovoltaïques devront être intégrés aux aménagements de la toiture dans le cas de toiture terrasse. De même, l'intégration architecturale des panneaux solaires utilisés en parement de façade, brise soleil, auvent... sur les bâtiments principaux, les annexes ou les murs de clôture devra être assurée.

La mise en œuvre des matériaux apparents en toiture ainsi que, le cas échéant, des dispositifs permettant d'assurer leur végétalisation, doit garantir un aspect satisfaisant et durable, respectueux du caractère des lieux.

Les petites éoliennes installées en toiture devront être implantées de façon à être le moins visibles possible de l'espace public.

Les ouvrages tels que les groupes électrogènes, les ouvrages de climatisation des constructions nouvelles, etc., seront situés à l'intérieur des bâtiments sauf impossibilité technique.

Les édicules affectés aux machineries d'ascenseurs et aux sorties d'escaliers, lorsqu'ils ne seront pas intégrés dans le volume du dernier étage, seront traités avec le même matériau que les façades et intégrés à l'aménagement d'ensemble de la toiture terrasse.

Les conduits de cheminée devront s'intégrer au mieux à l'aspect global de la toiture.

Article Ua III.3 Les façades

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, tôles non peintes... est interdit.

Les murs pignons, mitoyens ou non, devront être traités en harmonie avec les façades principales. Les locaux annexes doivent être traités avec un soin égal à celui apporté aux bâtiments principaux.

Les bardages induisant des surchauffes pour les personnes utilisant les bâtiments, les voisins ou les utilisateurs de l'espace public sont interdits sauf s'ils sont utilisés de manière parcimonieuse.

Les coffres de volets roulants visibles de l'extérieur devront être :

- d'une couleur identique à la menuiserie ;
- dissimulés derrière un lambrequin.

Pour les constructions neuves, les coffres de volets roulants devront être intégrés aux maçonneries pour ne pas être visibles de l'extérieur.

Les conduits de cheminée devront être intégrés aux maçonneries ou structures de la façade, être peints ou être couverts par un coffrage dont l'aspect sera similaire à celui de la façade.

Article Ua III.4 Les équipements techniques extérieurs

Les équipements techniques extérieurs - notamment les unités extérieures de pompes à chaleur, groupes de climatisation, systèmes thermodynamiques ou tout autre dispositif de production d'énergie ou de confort thermique – doivent répondre aux exigences suivantes :

- ils doivent être conçus et implantés de manière à ne pas générer de nuisances sonores, notamment par effet de réverbération sur les façades voisines. Leur niveau sonore ne doit pas dépasser les seuils réglementaires en vigueur ;
- leur implantation et leur habillage doivent permettre de limiter au maximum leur impact visuel depuis l'espace public.

Article Ua III.5 Les clôtures et la végétalisation en limites de propriété

Les clôtures seront de préférence végétalisées.

Les clôtures ne devront pas 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 conformément à l'article R111-27 du Code de l'Urbanisme et devront s'intégrer dans l'environnement immédiat.

Les clôtures sur voies et espaces publics (hors voies ferrées)

Elles devront ne pas dépasser 1,8 m de hauteur. Elles devront comprendre un muret maçonné qui ne pourra dépasser 1,5 m de haut. Au-delà, il pourra être surmonté d'une partie à claire-voie maçonnée ou non (lisses, barreaudage, grille, grillage, treillage, etc.).

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

Les autres clôtures

A l'endroit du raccordement avec les clôtures sur voies et espaces publics, leur hauteur devra être égale à la hauteur de ces dernières. Elle pourra évoluer de manière progressive de l'espace public vers le fonds de parcelle sans dépasser 2 m. La conception des clôtures doit prendre en compte la nécessité d'assurer une continuité biologique avec les espaces libres voisins. Des passages d'au moins 0,13 m

de diamètre situés au plus à 0,05 m du sol seront prévus tous les 15 m sur le linéaire de clôture.

Article Ua III.6 Éléments repérés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

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

Les travaux visant à modifier ces éléments seront obligatoirement précédés d'une déclaration préalable et devront respecter les prescriptions suivantes.

Les constructions repérées seront maintenues ou rétablies dans leur disposition originelle. Leur restauration et réhabilitation doivent être conduites dans le respect de leur architecture : répartition des volumes, disposition et proportions des ouvertures, nature des matériaux, pentes des toitures, souches de cheminées.

Les parties maçonnées des clôtures seront restaurées et préservées.

Chapitre Ua IV **Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Traitement des espaces libres

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

Au moins 10 % de la superficie du terrain devront être occupés par des surfaces perméables.

Au moins 45 % de la superficie du terrain devra être aménagée en espaces verts de pleine terre qui devront faire l'objet d'un traitement végétal de qualité et diversifié associant pelouses et arbustes, arbres à petit, moyen et grand développement.

Seront comptabilisés pour moitié de leur surface totale en surface de pleine terre les aménagements proposant des matériaux perméables.

Traitement des espaces de stationnement

Dans tous les cas, sauf contraintes techniques avérées, les aires de stationnements autres que celles implantées dans ou sous les emprises bâties devront être traitées en matériaux perméables voire végétalisées.

Obligation de planter

Le nombre d'arbres à planter devra correspondre au minimum à 2 sujets par fraction entière de 100 m² de la superficie aménagée en espaces verts de pleine terre.

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

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

Chapitre Ua V Le stationnement

Article Ua V.1 Dispositions générales

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.

A l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement devront être réalisées selon les normes fixées aux paragraphes ci-après. Pour tout projet à destination de logement, prévoyant plus de cinq places, au moins 80 % des places de stationnement devront être intégrés au volume bâti de la construction principale ou de constructions existantes.

Le nombre de places sera arrondi au chiffre inférieur lorsque le calcul du nombre de places de stationnement a une décimale égale ou inférieure à 0,5, et au chiffre supérieur lorsque la décimale est supérieure à 0,5.

Article Ua V.2 Dispositions particulières

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

Pour les constructions à sous-destination de logement

****Concernant les logements collectifs de plus de 10 logements :**

Pour chaque logement construit, reconstruit, issu d'une transformation, issu d'une division d'un logement ou d'un changement de destination :

- au moins 1,5 place de stationnement pour les logements de type T1 et T2
- au moins 2 places de stationnement pour les logements de type T3 et plus.

Stationnement des vélos et poussettes : les places de stationnement devront être réalisés préférentiellement en rez-de-chaussée ou en sous-sol, des locaux fermés ou au moins couverts et sécurisés, aménagés pour recevoir des vélos et poussettes sur la base de 1,5 m² minimum par logement créé.

****Concernant les logements individuels ou les opérations de moins de 10 logements :**

Sur une même unité foncière, pour chaque logement construit, reconstruit, issu d'une transformation, issu d'une division d'un logement ou d'un changement de destination :

- au moins 2 places de stationnement.

Pour les constructions à sous-destination d'hébergement

- Résidences d'étudiants : au moins 1 place de stationnement par logement ; 1 pour 2 dans les bâtiments dont une entrée se situe, à pied, à moins de cinq-cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public en site propre.
- Résidences pour personnes âgées : au moins 1 place de stationnement pour 4 logements et 1 place pour le personnel par tranche de 16 chambres
- Foyers médicalisés : au moins 1 place pour 4 chambres et 1 place pour le personnel par tranche de 16 chambres

Des aires de stationnement des visiteurs devront en outre être aménagées sur le terrain avec un minimum de 5 places par tranche entière de 300 m² d'espaces recevant du public.

Pour les constructions à sous-destination de commerce

Le nombre de places doit être déterminé au cas par cas en tenant compte des besoins propres créés par l'établissement, de son accessibilité par les transports collectifs et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

Pour les constructions à sous-destination d'artisanat

Au moins 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher. Les aires nécessaires au chargement, déchargement et à la manutention devront en outre être aménagées sur le terrain sauf si des places réservées aux livraisons sont prévues sur le domaine public à moins de 30 mètres du local.

Pour les constructions à sous-destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics

Le nombre de places doit être déterminé au cas par cas en tenant compte des besoins propres créés par l'établissement, de son accessibilité par les transports collectifs et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

Pour les constructions à sous-destination de bureau

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

Modalités d'application

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

III. REGLES APPLICABLES A LA ZONE Ub

La zone Ub correspond au secteur de faubourg, aux premières extensions urbaines en périphérie immédiate des centralités anciennes.

La présente zone doit respecter les « Dispositions générales » qui figurent au Titre I du présent règlement.

Chapitre Ub I Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Article Ub I.1 Destination des constructions, interdictions et limitation de certains usages

Tout ce qui n'est pas interdit ou autorisé sous condition est autorisé.

	Destinations	Sous-destinations	
Constructions	Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdit
		Exploitation forestière	Interdit
	Habitation	Logement	
		Hébergement	
	Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Autorisé si compatible avec le voisinage en termes de nuisance, d'aspect extérieur, d'intégration dans le site, de transport de personnes et de marchandises, de stationnement
		Restauration	Autorisé si compatible avec le voisinage en termes de nuisance, d'aspect extérieur, d'intégration dans le site, de transport de personnes et de marchandises, de stationnement
		Commerce de gros	Interdit
		Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé si compatible avec le voisinage en termes de nuisance, d'aspect extérieur, d'intégration dans le site, de transport de personnes et de marchandises, de stationnement
		Cinéma	Interdit
		Hôtels	Interdit

	Destinations	Sous-destinations	
		Autres hébergements touristiques	Autorisé si compatible avec le voisinage en termes de nuisance, d'aspect extérieur, d'intégration dans le site, de transport de personnes et de marchandises
	Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
		Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé si compatible avec le voisinage en termes de nuisance, d'aspect extérieur, d'intégration dans le site, de transport de personnes et de marchandises, de stationnement
		Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisé si compatible avec le voisinage en termes de nuisance, d'aspect extérieur, d'intégration dans le site, de transport de personnes et de marchandises, de stationnement
		Salles d'art et de spectacles	Autorisé si compatible avec le voisinage en termes de nuisance, d'aspect extérieur, d'intégration dans le site, de transport de personnes et de marchandises, de stationnement
		Equipements sportifs	Autorisé si compatible avec le voisinage en termes de nuisance, d'aspect extérieur, d'intégration dans le site, de transport de personnes et de marchandises, de stationnement
		Lieux de culte	Autorisé si compatible avec le voisinage en termes de nuisance, d'aspect extérieur, d'intégration dans le site, de transport de personnes et de marchandises, de stationnement
		Autres équipements recevant du public	Autorisé si compatible avec le voisinage en termes de nuisance, d'aspect extérieur, d'intégration dans le site, de transport de personnes et de marchandises, de stationnement
		Industrie	Interdit
		Entrepôt	Interdit

	Destinations	Sous-destinations	
	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Bureau	Autorisé si compatible avec le voisinage en termes de nuisance, d'aspect extérieur, d'intégration dans le site, de transport de personnes et de marchandises
		Centre de congrès et d'exposition	Interdit
		Cuisine dédiée à la vente en ligne	Interdit
Usages des sols, natures d'activités, affectations des sols, activités	Affouillements et exhaussements de sol		Autorisé si lié à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, à des aménagements paysagers ou hydrauliques
	Hébergement d'animaux		Interdit
	Groupes de garages individuels		Autorisé si implanté sur une unité foncière occupée par une construction autorisée dans la zone
	Dépôts de véhicules hors d'état de marche		Interdit
	Dépôts de matériaux (ferrailles, démolition...)		Interdit
	Stationnement de caravanes sur un terrain nu		Interdit
	Aménagement de terrains de stationnement de caravanes		Interdit
	Aménagement de terrains de camping et de caravanning		Interdit
	Ouverture de carrière		Interdit
	Installations classées pour la protection de l'environnement		Interdit
	Usages des sols et natures d'activités qui entraînent une incommodité pour leur voisinage (bruit, odeur...)		Interdit
	Abris pour animaux		Interdit

Dans les secteurs repérés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Sont seules admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'habitation :
 - o s'il s'agit d'annexes ou d'extensions ;
 - o et si leur emprise au sol est inférieure ou égale à 30 m² réalisés en une ou plusieurs fois ;
 - o et si elles ne portent pas atteinte à l'ambiance de jardin ;
- les piscines non couvertes d'une superficie en eau égale ou inférieure à 50 m² ;
- les locaux techniques et industriels d'administrations publiques et assimilés s'ils sont nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs, dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à l'ambiance de jardin.

Article Ub I.2 Mixité sociale et fonctionnelle

LOGEMENT

Les prescriptions figurant aux orientations d'aménagement et de programmation s'appliquent.

Dans les autres cas, pour les programmes comprenant 5 logements et plus, seront produits :

- un maximum de 25 % de logements de type T1 et T2 ;
- un minimum de 15 % de logements de type T4 et plus.

Chapitre Ub II **Volumétrie et implantation des constructions**

Dans le cas d'un lotissement ou d'une division sur une unité foncière ou plusieurs unités foncières contiguës, chaque lot bâti ou à bâtir issu de la division devra respecter les dispositions du présent chapitre.

Dans tous les cas, les constructions nouvelles devront assurer un raccordement harmonieux avec les immeubles voisins mitoyens.

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

Article Ub II.1 Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

Les constructions nouvelles seront implantées :

- soit à l'alignement, en tout ou partie de la façade ;
- soit en recul d'une distance au moins égale à 5 m par rapport à l'alignement ;
- dans tous les cas, en tout point de la construction, en recul d'une distance au plus égale à 25 m par rapport à l'alignement.

Les vérandas

Les vérandas pourront être implantées au-delà de la distance de 25 m par rapport à l'alignement, à condition de présenter une surface inférieure ou égale à 20 m².

En bordure de voie ferrée

Les constructions situées sur les terrains en bordure de voie ferrée devront respecter les servitudes relatives aux chemins de fer (pièce n° 5.1 « servitudes d'utilité publique » du PLU).

Article Ub II.2 Implantation par rapport aux limites séparatives

En tout ou partie de la façade, les constructions seront implantées en contiguïté des limites séparatives ou en retrait d'une distance au moins égale à 3 m.

Les balcons sont considérés comme des ouvertures. La distance depuis une vue créée par un balcon sera mesurée depuis la balustrade.

Les constructions ne pourront générer **de vues droites** :

- à moins de 8 mètres pour une ouverture située au rez-de-chaussée ;
- à moins de 16 mètres pour une ouverture située au premier étage ;

Les constructions ne pourront générer **de vues obliques** :

- à moins de 5 mètres pour une ouverture située au rez-de-chaussée ;
- à moins de 10 mètres pour une ouverture située au premier étage ;

Les règles de vue droite et de vue oblique ne s'appliquent pas en rez-de-chaussée lorsque les clôtures :

- situées à moins de 8 mètres pour les vues droites,
- situées à moins de 4 mètres pour les vues obliques,

sont pleines et présentent une hauteur de 2 m

Les piscines devront être implantées en recul d'une distance au moins égale à 3 m (mesurées à partir de la margelle) par rapport aux limites séparatives.

Article Ub II.3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Sur une même unité foncière, les constructions autres que les annexes doivent être accolées ou en retrait d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus haut sans jamais être inférieure à 4 mètres.

Article Ub II.4 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions, réalisée en une ou plusieurs fois, ne peut dépasser 50 % de la superficie du terrain.

Article Ub II.5 Hauteur des constructions

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

L'ensemble des prescriptions concernant la hauteur des constructions s'appliquent si elles sont plus contraignantes que celles figurant au document graphique de la Directive en annexe intitulé « Carte V, Synthèse communale : Lucé ». Dans le cas contraire, la hauteur des constructions hors tout ne pourra dépasser celle figurant dans ce même document graphique du règlement.

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

Cas général

La hauteur des constructions ne pourra dépasser :

- 11 mètres hors tout
- et un nombre de niveaux maximum R+1+C (voir Annexe Schéma illustrant la hauteur des constructions définie en niveaux).

Cas particulier

Les nouvelles constructions doivent s'intégrer, par leur hauteur, aux bâtiments environnants. Leur hauteur (mesurée à l'égout du toit et hors tout) ne doit pas varier de plus de 3 m par rapport à la hauteur des constructions contigües du même alignement.

Si la hauteur du bâtiment au voisinage est supérieure au règlement de la zone, les nouvelles constructions devront être, au maximum, 3 mètres moins hautes que la hauteur des bâtiments voisins (mesurées à l'égout du toit et hors tout).

Les vérandas

La hauteur des vérandas ne pourra excéder 3 m lorsqu'elles sont implantées au-delà de la distance de 25 m par rapport à l'alignement.

Article Ub II.6 Les annexes

La hauteur maximum des annexes ne pourra excéder 3,5 mètres hors tout, sauf :

- lorsque la construction annexe est édifiée en limite séparative, sa hauteur sera limitée à 3 mètres hors tout à l'adossement de la limite.
- Lorsque la construction annexe est accolée ou intégrée au volume du bâtiment principal, sa hauteur ne pourra excéder la hauteur de celui-ci.

La surface totale de toutes les annexes est limitée à 60 m², sans jamais dépasser une superficie de 40 m² d'un seul tenant.

Les annexes ne pourront générer **de vues droites** à moins de 8 mètres des limites séparatives.

Les annexes ne pourront générer **de vues oblique** à moins de 5 mètres des limites séparatives.

Chapitre Ub III Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère

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

Les constructions, les installations ou ouvrages devront s'intégrer dans l'environnement immédiat.

L'autorisation de travaux peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières si la construction, l'installation ou l'ouvrage, par sa situation, son volume, son aspect, son rythme ou sa coloration, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, conformément à l'article R111-27 du Code de l'Urbanisme, et aux cônes de visibilité de la cathédrale de Chartres.

La mise en œuvre des matériaux apparents en façade et en toiture ainsi que, le cas échéant, des dispositifs permettant d'assurer leur végétalisation doit garantir un aspect satisfaisant et durable, respectueux du caractère des lieux.

Article Ub III.1 Couleur des constructions et des clôtures

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

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

Article Ub III.2 Les toitures

Les toitures à deux pans seront privilégiées.

Les pentes de toitures seront comprises entre 30 et 45°, mesurées à partir de l'horizontale.

Les toitures à un seul pan peuvent être autorisées pour les vérandas, les constructions annexes et les extensions, aucune pente n'est prescrite.

Les toitures terrasses de tout type devront être traitées avec autant de soin que les façades. Les étanchéités des toitures terrasses ne pourront être laissées apparentes.

Les toitures autres que les toitures terrasses seront recouvertes d'ardoises, de tuiles plates traditionnelles ou de tuiles mécaniques petit moule de teinte vieillie ou de matériaux d'aspect et de couleurs similaires, ainsi que de zinc ou de cuivre.

Les panneaux solaires et photovoltaïques devront être intégrés aux aménagements de la toiture dans le cas de toiture terrasse. De même, l'intégration architecturale des panneaux solaires utilisés en parement de façade, brise soleil, auvent... sur les bâtiments principaux, les annexes ou les murs de clôture devra être assurée.

La mise en œuvre des matériaux apparents en toiture ainsi que, le cas échéant, des dispositifs permettant d'assurer leur végétalisation, doit garantir un aspect satisfaisant et durable, respectueux du caractère des lieux.

Les petites éoliennes installées en toiture devront être implantées de façon à être le moins visibles possible de l'espace public.

Les ouvrages tels que les groupes électrogènes, les ouvrages de climatisation des constructions nouvelles, etc., seront situés à l'intérieur des bâtiments sauf impossibilité technique.

Les édicules affectés aux machineries d'ascenseurs et aux sorties d'escaliers, lorsqu'ils ne seront pas intégrés dans le volume du dernier étage, seront traités avec le même matériau que les façades et intégrés à l'aménagement d'ensemble de la toiture terrasse.

Les conduits de cheminée devront s'intégrer au mieux à l'aspect global de la toiture.

Article Ub III.3 Les façades

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, tôles non peintes... est interdit.

Les murs pignons, mitoyens ou non, devront être traités en harmonie avec les façades principales. Les locaux annexes doivent être traités avec un soin égal à celui apporté aux bâtiments principaux.

Les bardages induisant des surchauffes pour les personnes utilisant les bâtiments, les voisins ou les utilisateurs de l'espace public sont interdits sauf s'ils sont utilisés de manière parcimonieuse.

Les coffres de volets roulants visibles de l'extérieur devront être :

- d'une couleur identique à la menuiserie ;
- dissimulés derrière un lambrequin.

Pour les constructions neuves, les coffres de volets roulants devront être intégrés aux maçonneries pour ne pas être visibles de l'extérieur.

Les conduits de cheminée devront être intégrés aux maçonneries ou structures de la façade, être peints ou être couverts par un coffrage dont l'aspect sera similaire à celui de la façade.

Article Ub III.4 Les équipements techniques extérieurs

Les équipements techniques extérieurs - notamment les unités extérieures de pompes à chaleur, groupes de climatisation, systèmes thermodynamiques ou tout autre

dispositif de production d'énergie ou de confort thermique – doivent répondre aux exigences suivantes :

- ils doivent être conçus et implantés de manière à ne pas générer de nuisances sonores, notamment par effet de réverbération sur les façades voisines. Leur niveau sonore ne doit pas dépasser les seuils réglementaires en vigueur ;
- leur implantation et leur habillage doivent permettre de limiter au maximum leur impact visuel depuis l'espace public.

Article Ub III.5 Les clôtures et la végétalisation en limites de propriété

Les clôtures seront de préférence végétalisées.

Les clôtures ne devront pas 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 conformément à l'article R111-27 du Code de l'Urbanisme et devront s'intégrer dans l'environnement immédiat.

Les clôtures sur voies et espaces publics (hors voies ferrées)

Elles devront ne pas dépasser 1,8 m de hauteur. Elles devront comprendre un muret maçonné qui ne pourra dépasser 1,5 m de haut. Au-delà, il *pourra* être surmonté d'une partie à claire-voie maçonnée ou non (lisses, barreaudage, grille, grillage, treillage, etc.).

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

Les autres clôtures

A l'endroit du raccordement avec les clôtures sur voies et espaces publics, leur hauteur devra être égale à la hauteur de ces dernières. Elle pourra évoluer de manière progressive de l'espace public vers le fonds de parcelle sans dépasser 2 m. La conception des clôtures doit prendre en compte la nécessité d'assurer une continuité biologique avec les espaces libres voisins. Des passages d'au moins 0,13 m de diamètre situés au plus à 0,05 m du sol seront prévus tous les 15 m sur le linéaire de clôture.

Article Ub III.6 Éléments repérés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

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

Les travaux visant à modifier ces éléments seront obligatoirement précédés d'une déclaration préalable et devront respecter les prescriptions suivantes.

Les constructions repérées seront maintenues ou rétablies dans leur disposition originelle. Leur restauration et réhabilitation doivent être conduites dans le respect de leur architecture : répartition des volumes, disposition et proportions des ouvertures, nature des matériaux, pentes des toitures, souches de cheminées.

Les parties maçonnées des clôtures seront restaurées et préservées.

Chapitre Ub IV Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Traitement des espaces libres

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

Au moins 10 % de la superficie du terrain devront être occupés par des surfaces perméables.

Au moins 35 % de la superficie du terrain devront être aménagés en espaces verts de pleine terre qui devront faire l'objet d'un traitement végétal de qualité et diversifié associant pelouses et arbustes, arbres à petit, moyen et grand développement.

Seront comptabilisés pour moitié de leur surface totale en surface de pleine terre les aménagements proposant des matériaux perméables.

Traitement des espaces de stationnement

Dans tous les cas, sauf contraintes techniques avérées, les aires de stationnements autres que celles implantées dans ou sous les emprises bâties devront être traitées en matériaux perméables voire végétalisées.

Obligation de planter

Le nombre d'arbres à planter devra correspondre au minimum à 2 sujets par fraction entière de 100 m² de la superficie aménagée en espaces verts de pleine terre.

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

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

Chapitre Ub V Le stationnement

Article Ub V.1 Dispositions générales

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.

A l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement devront être réalisées selon les normes fixées aux paragraphes ci-après. Pour tout projet à destination de logement, prévoyant plus de cinq places, au moins 80 % des places de stationnement devront être intégrés au volume bâti de la construction principale ou de constructions existantes.

Le nombre de places sera arrondi au chiffre inférieur lorsque le calcul du nombre de places de stationnement a une décimale égale ou inférieure à 0,5, et au chiffre supérieur lorsque la décimale est supérieure à 0,5.

Article Ub V.2 Dispositions particulières

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

Pour les constructions à sous-destination de logement

****Concernant les logements collectifs de plus de 10 logements :**

Pour chaque logement construit, reconstruit, issu d'une transformation, issu d'une division d'un logement ou d'un changement de destination :

- au moins 1,5 place de stationnement pour les logements de type T1 et T2
- au moins 2 places de stationnement pour les logements de type T3 et plus.

Stationnement des vélos et poussettes : les places de stationnement devront être réalisés préférentiellement en rez-de-chaussée ou en sous-sol, des locaux fermés ou au moins couverts et sécurisés, aménagés pour recevoir des vélos et poussettes sur la base de 1,5 m² minimum par logement créé.

****Concernant les logements individuels ou les opérations de moins de 10 logements :**

Sur une même unité foncière, pour chaque logement construit, reconstruit, issu d'une transformation, issu d'une division d'un logement ou d'un changement de destination :

- au moins 2 places de stationnement.

Pour les constructions à sous-destination d'hébergement

- Résidences d'étudiants : au moins 1 place de stationnement par logement ; 1 pour 2 dans les bâtiments dont une entrée se situe, à pied, à moins de cinquante mètres d'une gare ou d'une station de transport public en site propre.
- Résidences pour personnes âgées : au moins 1 place de stationnement pour 4 logements et 1 place pour le personnel par tranche de 16 chambres
- Foyers médicalisés : au moins 1 place pour 4 chambres et 1 place pour le personnel par tranche de 16 chambres

Des aires de stationnement des visiteurs devront en outre être aménagées sur le terrain avec un minimum de 5 places par tranche entière de 300 m² d'espaces recevant du public.

Pour les constructions à sous-destination de commerce

Le nombre de places doit être déterminé au cas par cas en tenant compte des besoins propres créés par l'établissement, de son accessibilité par les transports collectifs et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

Pour les constructions à sous-destination d'artisanat

Au moins 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher. Les aires nécessaires au chargement, déchargement et à la manutention devront en outre être aménagées sur le terrain sauf si des places réservées aux livraisons sont prévues sur le domaine public à moins de 30 mètres du local.

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics

Le nombre de places doit être déterminé au cas par cas en tenant compte des besoins propres créés par l'établissement, de son accessibilité par les transports collectifs et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

Pour les constructions à sous-destination de bureau

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

Modalités d'application

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

IV. REGLES APPLICABLES A LA ZONE Uc

La zone Uc correspond au secteur à dominante d'habitat collectif.

La présente zone doit respecter les « Dispositions générales » qui figurent au Titre I du présent règlement.

Chapitre Uc I Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Article Uc I.1 Destination des constructions, interdictions et limitation de certains usages

Tout ce qui n'est pas interdit ou autorisé sous condition est autorisé.

	Destinations	Sous-destinations	
Constructions	Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdit
		Exploitation forestière	Interdit
	Habitation	Logement	
		Hébergement	
	Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Autorisé si compatible avec le voisinage en termes de nuisance, d'aspect extérieur, d'intégration dans le site, de transport de personnes et de marchandises, de stationnement
		Restauration	Autorisé si compatible avec le voisinage en termes de nuisance, d'aspect extérieur, d'intégration dans le site, de transport de personnes et de marchandises, de stationnement
		Commerce de gros	Interdit
		Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé si compatible avec le voisinage en termes de nuisance, d'aspect extérieur, d'intégration dans le site, de transport de personnes et de marchandises, de stationnement
		Cinéma	Interdit
		Hôtels	Interdit

	Destinations	Sous-destinations	
		Autres hébergements touristiques	Autorisé si compatible avec le voisinage en termes de nuisance, d'aspect extérieur, d'intégration dans le site, de transport de personnes et de marchandises, de stationnement
		Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé si compatible avec le voisinage en termes de nuisance, d'aspect extérieur, d'intégration dans le site, de transport de personnes et de marchandises, de stationnement
		Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisé si compatible avec le voisinage en termes de nuisance, d'aspect extérieur, d'intégration dans le site, de transport de personnes et de marchandises, de stationnement
		Salles d'art et de spectacles	Autorisé si compatible avec le voisinage en termes de nuisance, d'aspect extérieur, d'intégration dans le site, de transport de personnes et de marchandises, de stationnement
		Equipements sportifs	Autorisé si compatible avec le voisinage en termes de nuisance, d'aspect extérieur, d'intégration dans le site, de transport de personnes et de marchandises, de stationnement
		Lieux de culte	Autorisé si compatible avec le voisinage en termes de nuisance, d'aspect extérieur, d'intégration dans le site, de transport de personnes et de marchandises, de stationnement
		Autres équipements recevant du public	Autorisé si compatible avec le voisinage en termes de nuisance, d'aspect extérieur, d'intégration dans le site, de transport de personnes et de marchandises, de stationnement
		Industrie	Interdit
		Entrepôt	Interdit

	Destinations	Sous-destinations	
	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Bureau	Autorisé si compatible avec le voisinage en termes de nuisance, d'aspect extérieur, d'intégration dans le site, de transport de personnes et de marchandises, de stationnement
		Centre de congrès et d'exposition	Interdit
		Cuisine dédiée à la vente en ligne	Autorisé si compatible avec le voisinage en termes de nuisance, d'aspect extérieur, d'intégration dans le site, de transport de personnes, de marchandises et de stationnement
Usages des sols, natures d'activités, affectations des sols, activités	Affouillements et exhaussements de sol		Autorisé si lié à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, à des aménagements paysagers ou hydrauliques
	Hébergement d'animaux		Interdit
	Groupes de garages individuels		Autorisé si implanté sur une unité foncière occupée par une construction autorisée dans la zone
	Dépôts de véhicules hors d'état de marche		Interdit
	Dépôts de matériaux (ferrailles, démolition...)		Interdit
	Stationnement de caravanes sur un terrain nu		Interdit
	Aménagement de terrains de stationnement de caravanes		Interdit
	Aménagement de terrains de camping et de caravanning		Interdit
	Ouverture de carrière		Interdit
	Installations classées pour la protection de l'environnement		Interdit
	Usages des sols et natures d'activités qui entraînent une incommodité pour leur voisinage (bruit, odeur...)		Interdit
	Abris pour animaux		Interdit

Dans les secteurs repérés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Sont seules admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'habitation :
 - o s'il s'agit d'annexes ou d'extensions ;
 - o et si leur emprise au sol est inférieure ou égale à 30 m² réalisés en une ou plusieurs fois ;
 - o et si elles ne portent pas atteinte à l'ambiance de jardin ;
- les piscines non couvertes d'une superficie en eau égale ou inférieure à 50 m² ;

- les locaux techniques et industriels d'administrations publiques et assimilés s'ils sont nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs, dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à l'ambiance de jardin.

Article Uc I.2 Mixité sociale et fonctionnelle

LOGEMENT

Les prescriptions figurant aux orientations d'aménagement et de programmation s'appliquent.

Dans les autres cas, pour les programmes comprenant 5 logements et plus, seront produits :

- un maximum de 25 % de logements de type T1 et T2 ;
- un minimum de 15 % de logements de type T4 et plus.

Chapitre Uc II **Volumétrie et implantation des constructions**

Dans le cas d'un lotissement ou d'une division sur une unité foncière ou plusieurs unités foncières contiguës, chaque lot bâti ou à bâtir issu de la division devra respecter les dispositions du présent chapitre.

Dans tous les cas, les constructions nouvelles devront assurer un raccordement harmonieux avec les immeubles voisins mitoyens.

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

Article Uc II.1 Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

Sur l'ensemble des voies existantes ou futures, les constructions doivent être implantées en recul d'une distance supérieure à 8 mètres par rapport à l'alignement.

En bordure de voie ferrée

Les constructions situées sur les terrains en bordure de voie ferrée devront respecter les servitudes relatives aux chemins de fer (pièce n° 5.1 « servitudes d'utilité publique » du PLU).

Article Uc II.2 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions ne pourront générer **de vues droites** :

- à moins de 8 mètres pour une ouverture située au rez-de-chaussée ;
- à moins de 16 mètres pour une ouverture située au premier étage ;
- à moins de 24 mètres pour une ouverture située au deuxième étage ;
- à moins de 32 mètres pour une ouverture située au troisième étage.

Les constructions ne pourront générer **de vues obliques** :

- à moins de 5 mètres pour une ouverture située au rez-de-chaussée ;
- à moins de 10 mètres pour une ouverture située au premier étage ;
- à moins de 15 mètres pour une ouverture située au deuxième étage ;
- à moins de 20 mètres pour une ouverture située au troisième étage.

Les règles de vue droite et de vue oblique ne s'appliquent pas en rez-de-chaussée lorsque les clôtures :

- situées à moins de 8 mètres pour les vues droites,
- situées à moins de 4 mètres pour les vues obliques,

sont pleines et présentent une hauteur de 2 m.

En limite des zones Ub et Uh

Les constructions doivent être implantées à une distance de la limite séparative au moins égale à leur hauteur plus 5 mètres sans jamais être inférieure à 10 m.

Article Uc II.3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Lorsque plusieurs constructions non accolées et d'une emprise au sol supérieure à 60 m² sont implantées sur une même unité foncière, la distance horizontale mesurée entre chaque construction doit être supérieure à 10 m.

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

Article Uc II.4 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions, réalisée en une ou plusieurs fois, ne peut dépasser 50 % de la superficie du terrain.

Article Uc II.5 Hauteur des constructions

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

L'ensemble des prescriptions concernant la hauteur des constructions s'appliquent si elles sont plus contraignantes que celles figurant au document graphique de la Directive en annexe intitulé « Carte V, Synthèse communale : Lucé ». Dans le cas contraire, la hauteur des constructions hors tout ne pourra dépasser celle figurant dans ce même document graphique du règlement.

Les ouvrages techniques, cheminées et toutes autres superstructures telles qu'édicules affectés aux machineries d'ascenseurs, aux sorties d'escaliers... ne pourront dépasser

de plus de 2 mètres le niveau fini de la toiture (acrotère en cas de toiture terrasse, faîtage en cas de toiture en pente). Ils feront partie intégrante de la composition d'ensemble de la construction.

Cas général

La hauteur des constructions ne pourra dépasser :

- 15,5 mètres hors tout
- et un nombre de niveaux maximum R+3+C (voir Annexe Schéma illustrant la hauteur des constructions définie en niveaux).

De plus les nouvelles constructions doivent s'intégrer, par leur hauteur, aux bâtiments environnants.

Sur une même unité foncière, si toutes les constructions d'une emprise au sol supérieure à 60 m² n'ont pas les mêmes hauteurs, elles devront respecter un gradient croissant en direction du cœur de l'îlot. Ces gradients ne devant pas dépasser un niveau soit environ 3 mètres.

Cas particulier

Les nouvelles constructions doivent s'intégrer, par leur hauteur, aux bâtiments environnants. Leur hauteur ne doit pas varier de plus de 3 m par rapport à la hauteur des constructions contigües du même alignement.

Si la hauteur du bâtiment au voisinage est supérieure au règlement de la zone, les nouvelles constructions devront être, au maximum, 3 mètres moins hautes que la hauteur des bâtiments voisins (mesurées à l'égout du toit et hors tout).

Article Uc II.6 Les annexes

La hauteur maximum des annexes ne pourra excéder 5 mètres hors tout, sauf :

- lorsque la construction annexe est édifiée en limite séparative, sa hauteur sera limitée à 3 mètres hors tout à l'adossement de la limite.
- lorsque la construction annexe est accolée ou intégrée au volume du bâtiment principal, sa hauteur ne pourra excéder la hauteur de celui-ci.

La surface totale des annexes est limitée à 60 m² par logement, sans jamais dépasser une superficie de 40 m² d'un seul tenant.

Les annexes ne pourront générer **de vues droites** à moins de 8 mètres des limites séparatives.

Les annexes ne pourront générer **de vues oblique** à moins de 5 mètres des limites séparatives.

Chapitre Uc III Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère

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

Les constructions, les installations ou ouvrages devront s'intégrer dans l'environnement immédiat.

L'autorisation de travaux peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières si la construction, l'installation ou l'ouvrage, par sa situation, son volume, son aspect, son rythme ou sa coloration, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, conformément à l'article R111-27 du Code de l'Urbanisme, et aux cônes de visibilité de la cathédrale de Chartres.

La mise en œuvre des matériaux apparents en façade et en toiture ainsi que, le cas échéant, des dispositifs permettant d'assurer leur végétalisation doit garantir un aspect satisfaisant et durable, respectueux du caractère des lieux.

Article Uc III.1 Couleur des constructions et des clôtures

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

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

Article Uc III.2 Les toitures

Les toitures à deux ou quatre pans seront privilégiées.

Les toitures à un seul pan peuvent être autorisées pour les vérandas, les constructions annexes et les extensions, aucune pente n'est prescrite.

Les toitures terrasses de tout type devront être traitées avec autant de soin que les façades. Les étanchéités des toitures terrasses ne pourront être laissées apparentes.

Les toitures autres que les toitures terrasses seront recouvertes d'ardoises, de tuiles plates traditionnelles ou de tuiles mécaniques petit moule de teinte vieillie ou de matériaux d'aspect et de couleurs similaires, ainsi que de zinc ou de cuivre.

Les panneaux solaires et photovoltaïques devront être intégrés aux aménagements de la toiture dans le cas de toiture terrasse. De même, l'intégration architecturale des panneaux solaires utilisés en parement de façade, brise soleil, auvent... sur les bâtiments principaux, les annexes ou les murs de clôture devra être assurée.

La mise en œuvre des matériaux apparents en toiture ainsi que, le cas échéant, des dispositifs permettant d'assurer leur végétalisation, doit garantir un aspect satisfaisant et durable, respectueux du caractère des lieux.

Les petites éoliennes installées en toiture devront être implantées de façon à être le moins visibles possible de l'espace public.

Les ouvrages tels que les groupes électrogènes, les ouvrages de climatisation des constructions nouvelles, etc., seront situés à l'intérieur des bâtiments sauf impossibilité technique.

Les édicules affectés aux machineries d'ascenseurs et aux sorties d'escaliers, lorsqu'ils ne seront pas intégrés dans le volume du dernier étage, seront traités avec le même matériau que les façades et intégrés à l'aménagement d'ensemble de la toiture terrasse.

Les conduits de cheminée devront s'intégrer au mieux à l'aspect global de la toiture.

Article Uc III.3 Les façades

Les façades pourront comporter des retraits. L'aménagement de ceux-ci pourra être envisagé ponctuellement en vue de fractionner des volumes importants ou de réaliser des percées.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, tôles non peintes... est interdit.

Les murs pignons, mitoyens ou non, devront être traités en harmonie avec les façades principales. Les locaux annexes doivent être traités avec un soin égal à celui apporté aux bâtiments principaux.

Les bardages induisant des surchauffes pour les personnes utilisant les bâtiments, les voisins ou les utilisateurs de l'espace public sont interdits sauf s'ils sont utilisés de manière parcimonieuse.

Les coffres de volets roulants visibles de l'extérieur devront être :

- d'une couleur identique à la menuiserie ;
- dissimulés derrière un lambrequin.

Pour les constructions neuves, les coffres de volets roulants devront être intégrés aux maçonneries pour ne pas être visibles de l'extérieur.

Les conduits de cheminée devront être intégrés aux maçonneries ou structures de la façade, être peints ou être couverts par un coffrage dont l'aspect sera similaire à celui de la façade.

Article Uc III.4 Les équipements techniques extérieurs

Les équipements techniques extérieurs - notamment les unités extérieures de pompes à chaleur, groupes de climatisation, systèmes thermodynamiques ou tout autre

dispositif de production d'énergie ou de confort thermique – doivent répondre aux exigences suivantes :

- ils doivent être conçus et implantés de manière à ne pas générer de nuisances sonores, notamment par effet de réverbération sur les façades voisines. Leur niveau sonore ne doit pas dépasser les seuils réglementaires en vigueur ;
- leur implantation et leur habillage doivent permettre de limiter au maximum leur impact visuel depuis l'espace public.

Article Uc III.5 Les clôtures et la végétalisation en limites de propriété

Les clôtures seront de préférence végétalisées.

Les clôtures ne devront pas 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 conformément à l'article R111-27 du Code de l'Urbanisme et devront s'intégrer dans l'environnement immédiat.

Les clôtures sur voies et espaces publics (hors voies ferrées)

Elles devront ne pas dépasser 1,8 m de hauteur. Elles devront comprendre un muret maçonné qui ne pourra dépasser 1,5 m de haut. Au-delà, il *pourra* être surmonté d'une partie à claire-voie maçonnée ou non (lisses, barreaudage, grille, grillage, treillage, etc.).

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

Les autres clôtures

A l'endroit du raccordement avec les clôtures sur voies et espaces publics, leur hauteur devra être égale à la hauteur de ces dernières. Elle pourra évoluer de manière progressive de l'espace public vers le fonds de parcelle sans dépasser 2 m. La conception des clôtures doit prendre en compte la nécessité d'assurer une continuité biologique avec les espaces libres voisins. Des passages d'au moins 0,13 m de diamètre situés au plus à 0,05 m du sol seront prévus tous les 15 m sur le linéaire de clôture.

Chapitre Uc IV **Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Traitement des espaces libres

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

Au moins 10 % de la superficie du terrain devront être occupés par des surfaces perméables.

Au moins 35 % de la superficie du terrain devront être aménagés en espaces verts de pleine terre qui devront faire l'objet d'un traitement végétal de qualité et diversifié associant pelouses et arbustes, arbres à petit, moyen et grand développement.

Seront comptabilisés pour moitié de leur surface totale en surface de pleine terre les aménagements proposant des matériaux perméables.

Traitement des espaces de stationnement

Dans tous les cas, sauf contraintes techniques avérées, les aires de stationnements autres que celles implantées dans ou sous les emprises bâties devront être traitées en matériaux perméables voire végétalisées.

Obligation de planter

Le nombre d'arbres à planter devra correspondre au minimum à 2 sujets par fraction entière de 100 m² de la superficie aménagée en espaces verts de pleine terre.

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

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

Chapitre Uc V Le stationnement

Article Uc V.1 Dispositions générales

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.

A l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement devront être réalisées selon les normes fixées aux paragraphes ci-après. Pour tout projet à destination de logement, prévoyant plus de cinq places, au moins 80 % des places de stationnement devront être intégrés au volume bâti de la construction principale ou de constructions existantes.

Le nombre de places sera arrondi au chiffre inférieur lorsque le calcul du nombre de places de stationnement a une décimale égale ou inférieure à 0,5, et au chiffre supérieur lorsque la décimale est supérieure à 0,5.

Article Uc V.2 Dispositions particulières

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

Pour les constructions à sous-destination de logement

Pour chaque logement construit, reconstruit, issu d'une transformation, issu d'une division d'un logement ou d'un changement de destination :

- au moins 1,5 place de stationnement pour les logements de type T1 et T2
- au moins 2 places de stationnement pour les logements de type T3 et plus.

Dans les opérations de logement collectif, il devra être réalisé, préférentiellement en rez-de-chaussée ou en sous-sol, des locaux fermés ou au moins couverts et sécurisés, aménagés pour recevoir des vélos et poussettes sur la base de 1,5 m² minimum par logement créé.

Pour les constructions à sous-destination d'hébergement

- Résidences d'étudiants : au moins 1 place de stationnement par logement ; 1 pour 2 dans les bâtiments dont une entrée se situe, à pied, à moins de cinq-cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public en site propre.
- Résidences pour personnes âgées : au moins 1 place de stationnement pour 4 logements et 1 place pour le personnel par tranche de 16 chambres
- Foyers médicalisés : au moins 1 place pour 4 chambres et 1 place pour le personnel par tranche de 16 chambres

Des aires de stationnement des visiteurs devront en outre être aménagées sur le terrain avec un minimum de 5 places par tranche entière de 300 m² d'espaces recevant du public.

Pour les constructions à sous-destination de commerce

Le nombre de places doit être déterminé au cas par cas en tenant compte des besoins propres créés par l'établissement, de son accessibilité par les transports collectifs et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

Pour les constructions à sous-destination d'artisanat

Au moins 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher. Les aires nécessaires au chargement, déchargement et à la manutention devront en outre être aménagées sur le terrain sauf si des places réservées aux livraisons sont prévues sur le domaine public à moins de 30 mètres du local.

Pour les constructions à sous-destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics

Le nombre de places doit être déterminé au cas par cas en tenant compte des besoins propres créés par l'établissement, de son accessibilité par les transports collectifs et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

Pour les constructions à sous-destination de bureau

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

Modalités d'application

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

V. REGLES APPLICABLES AUX ZONES Uh et Urh

La zone Uh correspond au secteur à dominante résidentielle pavillonnaire.

La zone Urh correspond au secteur de **renouvellement urbain** à dominante d'habitat.

La présente zone doit respecter les « Dispositions générales » qui figurent au Titre I du présent règlement.

Chapitre Uh et Urh I. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Article Uh et Urh I.1. Destination des constructions, interdictions et limitation de certains usages

Pollution des sols

Dans les secteurs recensés comme sites et sols pollués, les usages et affectation des sols, constructions et activités ne seront autorisés qu'après réalisation d'une étude justifiant que le risque est écarté ou, dans le cas contraire après que des dispositions aient été mises en œuvre pour les rendre compatibles avec les risques connus, de préférence en assurant une dépollution des sols.

Tout ce qui n'est pas interdit ou autorisé sous condition est autorisé.

			Uh	Urh
	Destinations	Sous-destinations		
Constructions	Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdit	Autorisé si comprises dans un projet de renouvellement urbain
		Exploitation forestière	Interdit	Interdit
	Habitation	Logement		
		Hébergement		
	Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Autorisé : • si compatible avec le voisinage en termes de nuisance, d'aspect extérieur, d'intégration dans le site, de transport de personnes et de marchandises, de stationnement ;	Autorisé : • si compatible avec le voisinage en termes de nuisance, d'aspect extérieur, d'intégration dans le site, de transport de personnes et de marchandises, de stationnement ;

			Uh	Urh
	Destinations	Sous-destinations		
			s'il s'agit d'activités commerciales existantes.	s'il s'agit d'activités comprises dans le cadre du projet de renouvellement urbain
		Restauration	Interdit	Autorisé : - si compatible avec le voisinage en termes de nuisance, d'aspect extérieur, d'intégration dans le site, de transport de personnes et de marchandises, de stationnement ; - s'il s'agit d'activité artisanale ou commerciale comprise dans le cadre du projet de renouvellement urbain
		Commerce de gros	Interdit	Interdit
		Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé : - si compatible avec le voisinage en termes de nuisance, d'aspect extérieur, d'intégration dans le site, de transport de personnes et de marchandises, de stationnement - s'il s'agit d'activités existantes.	Autorisé : - si compatible avec le voisinage en termes de nuisance, d'aspect extérieur, d'intégration dans le site, de transport de personnes et de marchandises, de stationnement ; - s'il s'agit d'activité artisanale ou commerciale comprise dans le cadre du projet de renouvellement urbain
		Cinéma	Interdit	
		Hôtels	Interdit	

			Uh	Urh
	Destinations	Sous-destinations		
	Equipements d'intérêt collectif et services publics	Autres hébergements touristiques	Autorisé si compatible avec le voisinage en termes de nuisance, d'aspect extérieur, d'intégration dans le site, de transport de personnes et de marchandises, de stationnement	Autorisation si compatible avec le voisinage en termes de nuisance, d'aspect extérieur, d'intégration dans le site, de transport de personnes et de marchandises, de stationnement.
		Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé si compatible avec le voisinage en termes de nuisance, d'aspect extérieur, d'intégration dans le site, de transport de personnes et de marchandises, de stationnement	
		Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé si compatible avec le voisinage en termes de nuisance, d'aspect extérieur, d'intégration dans le site, de transport de personnes et de marchandises, de stationnement	Autorisé si compatible avec le voisinage en termes de nuisance, d'aspect extérieur, d'intégration dans le site, de transport de personnes et de marchandises, de stationnement
		Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisé si compatible avec le voisinage en termes de nuisance, d'aspect extérieur, d'intégration dans le site, de transport de personnes et de marchandises, de stationnement	
		Salles d'art et de spectacles	Autorisé si compatible avec le voisinage en termes de nuisance, d'aspect extérieur, d'intégration dans le site, de transport de personnes et de marchandises, de stationnement	Autorisé : • si compatible avec le voisinage en termes de nuisance, d'aspect extérieur, d'intégration dans le site, de transport de personnes et de marchandises, de stationnement ; • s'il s'agit de projets compris dans le cadre du projet de

			Uh	Urh
	Destinations	Sous-destinations		
				renouvellement urbain
		Equipements sportifs	Autorisé si compatible avec le voisinage en termes de nuisance, d'aspect extérieur, d'intégration dans le site, de transport de personnes et de marchandises, de stationnement	
		Lieux de culte	Autorisé si compatible avec le voisinage en termes de nuisance, d'aspect extérieur, d'intégration dans le site, de transport de personnes et de marchandises, de stationnement	Autorisé : • si compatible avec le voisinage en termes de nuisance, d'aspect extérieur, d'intégration dans le site, de transport de personnes et de marchandises, de stationnement ; • s'il s'agit de projets compris dans le cadre du projet de renouvellement urbain
		Autres équipements recevant du public	Autorisé si compatible avec le voisinage en termes de nuisance, d'aspect extérieur, d'intégration dans le site, de transport de personnes et de marchandises, de stationnement	Autorisé si compatible avec le voisinage en termes de nuisance, d'aspect extérieur, d'intégration dans le site, de transport de personnes et de marchandises, de stationnement
	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdit	Interdit
		Entrepôt	Interdit	Interdit
		Bureau	Autorisé si compatible avec le voisinage en termes de nuisance, d'aspect extérieur, d'intégration dans le site, de transport de personnes et de marchandises, de stationnement	Autorisé si compatible avec le voisinage en termes de nuisance, d'aspect extérieur, d'intégration dans le site, de transport de personnes et de marchandises, de stationnement.
		Centre de congrès et d'exposition	Interdit	Autorisé si compatible avec le voisinage en termes de nuisance, d'aspect extérieur, d'intégration dans le

			Uh	Urh
	Destinations	Sous-destinations		
				site, de transport de personnes et de marchandises, de stationnement.
		Cuisine dédiée à la vente en ligne		
Usages des sols, natures d'activités, affectations des sols, activités	Affouillements et exhaussements de sol		Autorisé si lié à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, à des aménagements paysagers ou hydrauliques	Autorisé si lié à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, à des aménagements paysagers ou hydrauliques
	Hébergement d'animaux		Interdit	Interdit
	Groupes de garages individuels		Autorisé si implanté sur une unité foncière occupée par une construction autorisée dans la zone	Autorisé si implanté sur une unité foncière occupée par une construction autorisée dans la zone
	Dépôts de véhicules hors d'état de marche		Interdit	Interdit
	Dépôts de matériaux (ferrailles, démolition...)		Interdit	Interdit
	Stationnement de caravanes sur un terrain nu		Interdit	Interdit
	Aménagement de terrains de stationnement de caravanes		Interdit	Interdit
	Aménagement de terrains de camping et de caravaning		Interdit	Interdit
	Ouverture de carrière		Interdit	Interdit
	Installations classées pour la protection de l'environnement		Interdit	Interdit
	Usages des sols et natures d'activités qui entraînent une incommodité pour leur voisinage (bruit, odeur...)		Interdit	Interdit
	Abris pour animaux			Autorisé : • si compatible avec le voisinage en termes de nuisance, d'aspect extérieur, d'intégration dans le site, de transport de personnes et de marchandises ; • s'il s'agit de projets compris dans le cadre du projet de renouvellement urbain

Dans les secteurs repérés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Sont seules admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'habitation :
 - o s'il s'agit d'annexes ou d'extensions ;
 - o et si leur emprise au sol est inférieure ou égale à 30 m² réalisés en une ou plusieurs fois ;
 - o et si elles ne portent pas atteinte à l'ambiance de jardin ;
- les piscines non couvertes d'une superficie en eau égale ou inférieure à 50 m² ;
- les locaux techniques et industriels d'administrations publiques et assimilés s'ils sont nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs, dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à l'ambiance de jardin.

Article Uh et Urh I.2. Mixité sociale et fonctionnelle

LOGEMENT

Les prescriptions figurant aux orientations d'aménagement et de programmation s'appliquent.

Dans les autres cas, pour les programmes comprenant 5 logements et plus, seront produits :

- un maximum de 25 % de logements de type T1 et T2 ;
- un minimum de 15 % de logements de type T4 et plus.

Chapitre Uh et Urh II. Volumétrie et implantation des constructions

Dans le cas d'un lotissement ou d'une division sur une unité foncière ou plusieurs unités foncières contiguës, chaque lot bâti ou à bâtir issu de la division devra respecter les dispositions du présent chapitre.

Dans tous les cas, les constructions nouvelles devront assurer un raccordement harmonieux avec les immeubles voisins mitoyens.

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

Article Uh et Urh II.1. Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

En zone Uh

Les constructions nouvelles seront implantées :

- en recul d'une distance au moins égale à 5 m par rapport à l'alignement ;

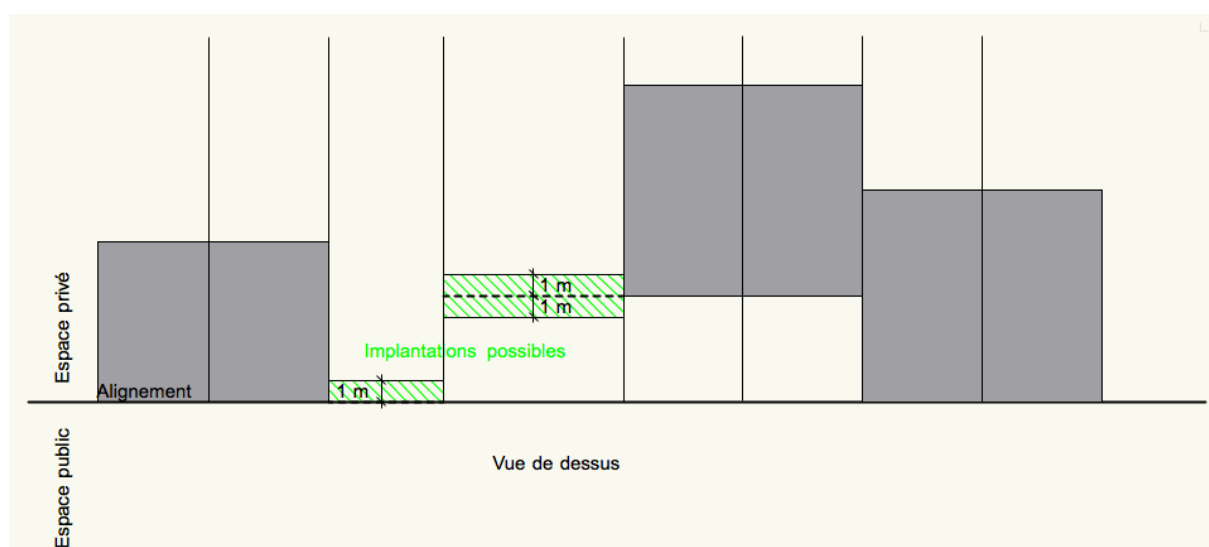
- en tout point de la construction, en recul d'une distance au plus égale à 20 m par rapport à l'alignement.

Les vérandas

Les vérandas pourront être implantées au-delà de la distance de 20 m par rapport à l'alignement, à condition de présenter une surface inférieure ou égale à 20 m².

Lorsqu'il existe un alignement de fait des constructions existantes, même non mitoyennes, les constructions nouvelles doivent respecter cet alignement avec une marge de 1 m par rapport à la construction existante la plus proche de l'emprise publique. Cet alignement peut être obtenu partiellement par des éléments de jonction des constructions existantes (constructions annexes par exemple).

De même, des reculs peuvent être autorisés ou imposés pour des parcelles situées à l'angle de deux rues pour dégager des perspectives ou améliorer la circulation.



En zone Urh

Les constructions d'une surface de plancher inférieure à 200 m² doivent être implantées en recul d'une distance au moins égale à 5 m par rapport à l'alignement. Les constructions d'une surface de plancher supérieure ou égale à 200 m² doivent être implantées en recul d'une distance au moins égale à 8 m par rapport à l'alignement.

En bordure de voie ferrée

Les constructions situées sur les terrains en bordure de voie ferrée devront respecter les servitudes relatives aux chemins de fer (pièce n° 5.1 « servitudes d'utilité publique » du PLU).

Article Uh et Urh II.2. Implantation par rapport aux limites séparatives

En limites des zones Ub et N, les constructions doivent être implantées à une distance de la limite séparative au moins égale à leur hauteur plus 5 mètres sans jamais être inférieure à 10 m.

Les piscines devront être implantées en recul d'une distance au moins égale à 3 m (mesurées à partir de la margelle) par rapport aux limites séparatives.

Les balcons sont considérés comme des ouvertures. La distance depuis une vue créée par un balcon sera mesurée depuis la balustrade.

En zone Uh

Aucune ouverture ne pourra créer de **vue droite** si elle est implantée à une distance inférieure à 8 mètres des limites séparatives.

Aucune ouverture ne pourra créer de **vue oblique** si elle est implantée à une distance inférieure à 5 mètres des limites séparatives.

Les règles de vue droite et de vue oblique ne s'appliquent pas en rez-de-chaussée lorsque les clôtures :

- situées à moins de 8 mètres pour les vues droites,
- situées à moins de 4 mètres pour les vues obliques,

sont pleines et présentent une hauteur de 2 m.

En tout ou partie de la façade, les constructions seront implantées en contiguïté des limites séparatives ou en retrait d'une distance au moins égale à 2,50 mètres.

En zone Urh

Les constructions ne pourront générer **de vues droites** :

- à moins de 8 mètres pour une ouverture située au rez-de-chaussée ;
- à moins de 16 mètres pour une ouverture située au premier étage ;
- à moins de 24 mètres pour une ouverture située au deuxième étage ;
- à moins de 32 mètres pour une ouverture située au troisième étage.

Les constructions ne pourront générer **de vues obliques** :

- à moins de 5 mètres pour une ouverture située au rez-de-chaussée ;
- à moins de 10 mètres pour une ouverture située au premier étage ;
- à moins de 15 mètres pour une ouverture située au deuxième étage ;
- à moins de 20 mètres pour une ouverture située au troisième étage.

Article Uh et Urh II.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Lorsque plusieurs constructions non accolées et d'une emprise au sol supérieure à 60 m² sont implantées sur une même unité foncière, la distance horizontale mesurée entre chaque construction doit être supérieure à 10 mètres.

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

Article Uh et Urh II.4. Emprise au sol des constructions

En zone Uh

L'emprise au sol des constructions ne pourra pas excéder 40 % de la superficie du terrain.

En zone Urh

L'emprise au sol des constructions, réalisée en une ou plusieurs fois, ne peut dépasser 50 % de la superficie du terrain.

Article Uh et Urh II.5. Hauteur des constructions

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

L'ensemble des prescriptions concernant la hauteur des constructions s'appliquent si elles sont plus contraignantes que celles figurant au document graphique de la Directive en annexe intitulé « *Carte V, Synthèse communale : Lucé* ». Dans le cas contraire, la hauteur des constructions hors tout ne pourra dépasser celle figurant dans ce même document graphique du règlement.

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

En zone Uh

La hauteur des constructions ne pourra dépasser :

- 9 mètres hors tout
- et un nombre de niveaux maximum R+C (voir Annexe Schéma illustrant la hauteur des constructions définie en niveaux).

Les vérandas

La hauteur des vérandas ne pourra excéder 3 m lorsqu'elles sont implantées au-delà de la distance de 20 m par rapport à l'alignement.

En zone Urh

La hauteur des constructions ne pourra dépasser :

- 15,5 mètres hors tout
- et un nombre de niveaux maximum R+3+C (voir Annexe Schéma illustrant la hauteur des constructions définie en niveaux).

De plus les nouvelles constructions doivent s'intégrer, par leur hauteur, aux bâtiments environnants.

Sur une même unité foncière, si toutes les constructions d'une emprise au sol supérieure à 60 m² n'ont pas les mêmes hauteurs, elles devront respecter un gradient croissant en direction du cœur de l'îlot. Ces gradients ne devant pas dépasser un niveau soit environ 3 mètres.

Cas particulier en zone Urh

Les nouvelles constructions doivent s'intégrer, par leur hauteur, aux bâtiments environnants. Leur hauteur ne doit pas varier de plus de 3 m par rapport à la hauteur des constructions contigües du même alignement.

Si la hauteur du bâtiment au voisinage est supérieure au règlement de la zone, les nouvelles constructions devront être, au maximum, 3 mètres moins hautes que la hauteur des bâtiments voisins (mesurées à l'égout du toit et hors tout).

Article Uh et Urh II.6. Les annexes

La hauteur maximum des annexes pourra excéder 3,5 mètres hors tout, sauf :

- lorsque la construction annexe est édifiée en limite séparative, sa hauteur sera limitée à 3 mètres hors tout à l'adossement de la limite.
- lorsque la construction annexe est accolée ou intégrée au volume du bâtiment principal, sa hauteur ne pourra excéder la hauteur de celui-ci.

La surface totale des annexes est limitée à 60 m² par logement, sans jamais dépasser une superficie de 40 m² d'un seul tenant.

Les annexes ne pourront générer **de vues droites** à moins de 8 mètres des limites séparatives.

Les annexes ne pourront générer **de vues oblique** à moins de 5 mètres des limites séparatives.

Chapitre Uh et Urh III. Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère

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

Les constructions, les installations ou ouvrages devront s'intégrer dans l'environnement immédiat.

L'autorisation de travaux peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières si la construction, l'installation ou l'ouvrage, par sa situation, son volume, son aspect, son rythme ou sa coloration, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, conformément à l'article R111-27 du Code de l'Urbanisme, et aux cônes de visibilité de la cathédrale de Chartres.

La mise en œuvre des matériaux apparents en façade et en toiture ainsi que, le cas échéant, des dispositifs permettant d'assurer leur végétalisation doit garantir un aspect satisfaisant et durable, respectueux du caractère des lieux.

Article Uh et Urh III.1. Couleur des constructions et des clôtures

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

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

Article Uh et Urh III.2. Les toitures

Les toitures à deux pans ou quatre pans seront privilégiées.

Les toitures terrasses de tout type devront être traitées avec autant de soin que les façades. Les étanchéités des toitures terrasses ne pourront être laissées apparentes.

Les toitures autres que les toitures terrasses seront recouvertes d'ardoises, de tuiles plates traditionnelles ou de tuiles mécaniques petit moule de teinte vieillie ou de matériaux d'aspect et de couleurs similaires, ainsi que de zinc ou de cuivre.

Les panneaux solaires et photovoltaïques devront être intégrés aux aménagements de la toiture dans le cas de toiture terrasse. De même, l'intégration architecturale des panneaux solaires utilisés en parement de façade, brise soleil, auvent... sur les bâtiments principaux, les annexes ou les murs de clôture devra être assurée.

La mise en œuvre des matériaux apparents en toiture ainsi que, le cas échéant, des dispositifs permettant d'assurer leur végétalisation, doit garantir un aspect satisfaisant et durable, respectueux du caractère des lieux.

Les petites éoliennes installées en toiture devront être implantées de façon à être le moins visibles possible de l'espace public.

Les ouvrages tels que les groupes électrogènes, les ouvrages de climatisation des constructions nouvelles, etc., seront situés à l'intérieur des bâtiments sauf impossibilité technique.

Les édicules affectés aux machineries d'ascenseurs et aux sorties d'escaliers, lorsqu'ils ne seront pas intégrés dans le volume du dernier étage, seront traités avec le même matériau que les façades et intégrés à l'aménagement d'ensemble de la toiture terrasse.

Les conduits de cheminée devront s'intégrer au mieux à l'aspect global de la toiture.

En zone Uh

Les pentes de toitures seront supérieures ou égales à 35°, mesurées à partir de l'horizontale.

La toiture des constructions devra présenter au moins deux pans et sera recouverte d'ardoises, de tuiles plates traditionnelles ou de tuiles mécaniques petit moule de teinte vieillie ou de matériaux d'aspects et de couleurs similaires, ainsi que de zinc ou de cuivre.

Les toitures à un seul pan peuvent être autorisées pour les vérandas, les constructions annexes et les extensions, aucune pente n'est prescrite.

Article Uh et Urh III.3. Les façades

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, tôles non peintes... est interdit.

Les murs pignons, mitoyens ou non, devront être traités en harmonie avec les façades principales. Les locaux annexes doivent être traités avec un soin égal à celui apporté aux bâtiments principaux.

Les bardages induisant des surchauffes pour les personnes utilisant les bâtiments, les voisins ou les utilisateurs de l'espace public sont interdits sauf s'ils sont utilisés de manière parcimonieuse.

Les coffres de volets roulants visibles de l'extérieur devront être :

- d'une couleur identique à la menuiserie ;
- dissimulés derrière un lambrequin.

Pour les constructions neuves, les coffres de volets roulants devront être intégrés aux maçonneries pour ne pas être visibles de l'extérieur.

Les conduits de cheminée devront être intégrés aux maçonneries ou structures de la façade, être peints ou être couverts par un coffrage dont l'aspect sera similaire à celui de la façade.

Les façades pourront comporter des retraits. L'aménagement de ceux-ci pourra être envisagé ponctuellement en vue de fractionner des volumes importants ou de réaliser des percées.

Article Uh et Urh III.4. Les équipements techniques extérieurs

Les équipements techniques extérieurs - notamment les unités extérieures de pompes à chaleur, groupes de climatisation, systèmes thermodynamiques ou tout autre dispositif de production d'énergie ou de confort thermique – doivent répondre aux exigences suivantes :

- ils doivent être conçus et implantés de manière à ne pas générer de nuisances sonores, notamment par effet de réverbération sur les façades voisines. Leur niveau sonore ne doit pas dépasser les seuils réglementaires en vigueur ;
- leur implantation et leur habillage doivent permettre de limiter au maximum leur impact visuel depuis l'espace public.

Article Uh et Urh III.5. Les clôtures et la végétalisation en limites de propriété

Les clôtures seront de préférence végétalisées.

Les clôtures ne devront pas 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 conformément à l'article R111-27 du Code de l'Urbanisme et devront s'intégrer dans l'environnement immédiat.

Les clôtures sur voies et espaces publics (hors voies ferrées)

Elles devront ne pas dépasser 1,8 m de hauteur. Elles devront comprendre un muret maçonné qui ne pourra dépasser 1,5 m de haut. Au-delà, il *pourra* être surmonté d'une partie à claire-voie maçonnée ou non (lisses, barreaudage, grille, grillage, treillage, etc.).

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

Les autres clôtures

A l'endroit du raccordement avec les clôtures sur voies et espaces publics, leur hauteur devra être égale à la hauteur de ces dernières. Elle pourra évoluer de manière progressive de l'espace public vers le fonds de parcelle sans dépasser 2 m. La conception des clôtures doit prendre en compte la nécessité d'assurer une continuité biologique avec les espaces libres voisins. Des passages d'au moins 0,13 m de diamètre situés au plus à 0,05 m du sol seront prévus tous les 15 m sur le linéaire de clôture.

Chapitre Uh et Urh IV. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Traitement des espaces libres

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

➔ Traitement des espaces libres en zone Urh

Au moins 10 % de la superficie du terrain devront être occupés par des surfaces perméables.

Au moins 35 % de la superficie du terrain devront être aménagés en espaces verts de pleine terre qui devront faire l'objet d'un traitement végétal de qualité et diversifié associant pelouses et arbustes, arbres à petit, moyen et grand développement.

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

➔ Traitement des espaces libres en zone Uh

Au moins 10 % de la superficie du terrain devront être occupés par des surfaces perméables.

Au moins 45 % de la superficie du terrain devront être aménagés en espaces verts de pleine terre qui devront faire l'objet d'un traitement végétal de qualité et diversifié associant pelouses et arbustes, arbres à petit, moyen et grand développement.

Seront comptabilisés pour moitié de leur surface totale en surface de pleine terre les aménagements proposant des matériaux perméables.

Traitement des espaces de stationnement

Dans tous les cas, sauf contraintes techniques avérées, les aires de stationnements autres que celles implantées dans ou sous les emprises bâties devront être traitées en matériaux perméables voire végétalisées.

Obligation de planter

Le nombre d'arbres à planter devra correspondre au minimum à 2 sujets par fraction entière de 100 m² de la superficie aménagée en espaces verts de pleine terre.

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

Les végétaux devront respecter les hauteurs à l'âge adulte (pour un port libre) prescrites au document graphique de la Directive en annexe intitulé « Carte V, Synthèse communale : Lucé » et choisis, en fonction, dans la palette végétale figurant

en annexe du présent règlement intitulée « *Palette végétale de la directive de protection et de Mise en valeur des paysages, préservation des vues sur la cathédrale de Chartres* ».

Chapitre Uh et Urh V. Le stationnement

Article Uh et Urh V.1. Dispositions générales

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.

A l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement devront être réalisées selon les normes fixées aux paragraphes ci-après. Pour tout projet à destination de logement, prévoyant plus de cinq places, au moins 80 % des places de stationnement devront être intégrés au volume bâti de la construction principale ou de constructions existantes.

Le nombre de places sera arrondi au chiffre inférieur lorsque le calcul du nombre de places de stationnement a une décimale égale ou inférieure à 0,5, et au chiffre supérieur lorsque la décimale est supérieure à 0,5.

Article Uh et Urh V.2. Dispositions particulières

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

Pour les constructions à sous-destination de logement

****Concernant les logements collectifs de plus de 10 logements :**

Pour chaque logement construit, reconstruit, issu d'une transformation, issu d'une division d'un logement ou d'un changement de destination :

- au moins 1,5 place de stationnement pour les logements de type T1 et T2
- au moins 2 places de stationnement pour les logements de type T3 et plus.

Stationnement des vélos et poussettes : les places de stationnement devront être réalisés préférentiellement en rez-de-chaussée ou en sous-sol, des locaux fermés ou au moins couverts et sécurisés, aménagés pour recevoir des vélos et poussettes sur la base de 1,5 m² minimum par logement créé.

****Concernant les logements individuels ou les opérations de moins de 10 logements :**

Sur une même unité foncière, pour chaque logement construit, reconstruit, issu d'une transformation, issu d'une division d'un logement ou d'un changement de destination :

- au moins 2 places de stationnement.

Pour les constructions à sous-destination d'hébergement

- Résidences d'étudiants : au moins 1 place de stationnement par logement ; 1 pour 2 dans les bâtiments dont une entrée se situe, à pied, à moins de cinquante mètres d'une gare ou d'une station de transport public en site propre.
- Résidences pour personnes âgées : au moins 1 place de stationnement pour 4 logements et 1 place pour le personnel par tranche de 16 chambres
- Foyers médicalisés : au moins 1 place pour 4 chambres et 1 place pour le personnel par tranche de 16 chambres

Des aires de stationnement des visiteurs devront en outre être aménagées sur le terrain avec un minimum de 5 places par tranche entière de 300 m² d'espaces recevant du public.

Pour les constructions à sous-destination de commerce

Le nombre de places doit être déterminé au cas par cas en tenant compte des besoins propres créés par l'établissement, de son accessibilité par les transports collectifs et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

Pour les constructions à sous-destination d'artisanat

Au moins 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher. Les aires nécessaires au chargement, déchargement et à la manutention devront en outre être aménagées sur le terrain sauf si des places réservées aux livraisons sont prévues sur le domaine public à moins de 30 mètres du local.

Pour les constructions à sous-destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics

Le nombre de places doit être déterminé au cas par cas en tenant compte des besoins propres créés par l'établissement, de son accessibilité par les transports collectifs et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

Pour les constructions à sous-destination d'hôtel

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

Pour les constructions à sous-destination de bureau

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

Modalités d'application

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

VI. REGLES APPLICABLES A LA ZONE Urm

La zone Urm correspond au secteur de renouvellement urbain destiné à la mixité fonctionnelle.

La présente zone doit respecter les « Dispositions générales » qui figurent au Titre I du présent règlement.

Chapitre Urm I Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Article Urm I.1 Destination des constructions, interdictions et limitation de certains usages

Pollution des sols

Dans les secteurs recensés comme sites et sols pollués, les usages et affectation des sols, constructions et activités ne seront autorisés qu'après réalisation d'une étude justifiant que le risque est écarté ou, dans le cas contraire après que des dispositions aient été mises en œuvre pour les rendre compatibles avec les risques connus, de préférence en assurant une dépollution des sols.

Tout ce qui n'est pas interdit ou autorisé sous condition est autorisé.

	Destinations	Sous-destinations	
Constructions	Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Autorisé s'il s'agit d'activité agricole comprise dans le cadre du projet de renouvellement urbain
		Exploitation forestière	Interdit
	Habitation	Logement	Autorisé si compatible avec le voisinage en termes de nuisance, d'aspect extérieur, de transport de personnes et de marchandises et si compris dans un projet de renouvellement urbain.
		Hébergement	Autorisé si compatible avec le voisinage en termes de nuisance, d'aspect extérieur, de transport de personnes et de marchandises et si compris dans un projet de renouvellement urbain.

	Destinations	Sous-destinations	
	Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Autorisé si compatible avec le voisinage en termes de nuisance, d'aspect extérieur, de transport de personnes et de marchandises, de stationnement.
		Restauration	Autorisé si compatible avec le voisinage en termes de nuisance, d'aspect extérieur, de transport de personnes et de marchandises, de stationnement
		Commerce de gros	Interdit
		Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé si compatible avec le voisinage en termes de nuisance, d'aspect extérieur, de transport de personnes et de marchandises, de stationnement
		Cinéma	
		Hôtels	Autorisé si compatible avec le voisinage en termes de nuisance, d'aspect extérieur, de transport de personnes et de marchandises, de stationnement

	Destinations	Sous-destinations	
		Autres hébergements touristiques	Autorisé si compatible avec le voisinage en termes de nuisance, d'aspect extérieur, de transport de personnes et de marchandises, de stationnement
		Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé sous réserve d'assurer les possibilités de stationnement pour éviter l'encombrement du domaine public par les véhicules.
	Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé si compatible avec le voisinage en termes de nuisance, d'aspect extérieur, de transport de personnes et de marchandises, de stationnement
		Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
		Salles d'art et de spectacles	
		Equipements sportifs	
		Lieux de culte	Autorisé si compatible avec le voisinage en termes de nuisance, d'aspect extérieur, de transport de personnes et de marchandises, de stationnement.
		Autres équipements recevant du public	Autorisé sous réserve de compatibilité avec l'environnement en matière de nuisance et aspect extérieur, de stationnement.

	Destinations	Sous-destinations	
	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Autorisé : • si compatible avec le voisinage en termes de nuisance, d'aspect extérieur, de transport de personnes et de marchandises, de stationnement • si comprises dans un projet de renouvellement urbain
		Entrepôt	Interdit
		Bureau	Autorisé : • si compatible avec le voisinage en termes de nuisance, d'aspect extérieur, de transport de personnes et de marchandises, de stationnement • si comprises dans un projet de renouvellement urbain
		Centre de congrès et d'exposition	Autorisé : • si compatible avec le voisinage en termes de nuisance, d'aspect extérieur, de transport de personnes et de marchandises • si comprises dans un projet de renouvellement urbain
		Cuisine dédiée à la vente en ligne	
Usages des sols, natures d'activités, affectations des sols, activités	Affouillements et exhaussements de sol		Autorisé si lié à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, à des aménagements paysagers ou hydrauliques
	Hébergement d'animaux		Interdit
	Groupes de garages individuels		
	Dépôts de véhicules hors d'état de marche		Interdit
	Dépôts de matériaux (ferrailles, démolition...)		Interdit
	Stationnement de caravanes sur un terrain nu		Interdit
	Aménagement de terrains de stationnement de caravanes		Interdit
	Aménagement de terrains de camping et de caravaning		Interdit
	Ouverture de carrière		Interdit

	Destinations	Sous-destinations	
	Installations classées pour la protection de l'environnement		Interdit
	Usages des sols et natures d'activités qui entraînent une incommodité pour leur voisinage (bruit, odeur...)		Interdit
	Abris pour animaux		Autorisé : • si compatible avec le voisinage en termes de nuisance, d'aspect extérieur, de transport de personnes et de marchandises • si comprises dans un projet de renouvellement urbain

Article Urm I.2 Mixité sociale et fonctionnelle

LOGEMENT

Les prescriptions figurant aux orientations d'aménagement et de programmation s'appliquent.

Dans les autres cas, pour les programmes comprenant 5 logements et plus, seront produits :

- un maximum de 25 % de logements de type T1 et T2 ;
- un minimum de 15 % de logements de type T4 et plus.

Chapitre Urm II Volumétrie et implantation des constructions

Dans le cas d'un lotissement ou d'une division sur une unité foncière ou plusieurs unités foncières contiguës, chaque lot bâti ou à bâtir issu de la division devra respecter les dispositions du présent chapitre.

Dans tous les cas, les constructions nouvelles devront assurer un raccordement harmonieux avec les immeubles voisins mitoyens.

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

Article Urm II.1 Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

Les constructions d'une surface de plancher inférieure à 200 m² doivent être implantées en recul d'une distance au moins égale à 5 m par rapport à l'alignement.

Les constructions d'une surface de plancher supérieure ou égale à 200 m² doivent être implantées en recul d'une distance au moins égale à 8 m par rapport à l'alignement.

En bordure de voie ferrée

Les constructions situées sur les terrains en bordure de voie ferrée devront respecter les servitudes relatives aux chemins de fer (pièce n° 5.1 « servitudes d'utilité publique » du PLU).

Article Urm II.2 Implantation par rapport aux limites séparatives

En limites des autres zones, les constructions doivent être implantées à une distance de la limite séparative au moins égale à sa hauteur sans jamais être inférieure à 10 mètres.

Les balcons sont considérés comme des ouvertures. La distance depuis une vue créée par un balcon sera mesurée depuis la balustrade.

Les constructions ne pourront générer **de vues droites** :

- à moins de 8 mètres pour une ouverture située au rez-de-chaussée ;
- à moins de 16 mètres pour une ouverture située au premier étage ;
- à moins de 24 mètres pour une ouverture située au deuxième étage ;
- à moins de 32 mètres pour une ouverture située au troisième étage.

Les constructions ne pourront générer **de vues obliques** :

- à moins de 5 mètres pour une ouverture située au rez-de-chaussée ;
- à moins de 10 mètres pour une ouverture située au premier étage ;
- à moins de 15 mètres pour une ouverture située au deuxième étage ;
- à moins de 20 mètres pour une ouverture située au troisième étage.

Article Urm II.3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Lorsque plusieurs constructions non accolées et d'une emprise au sol supérieure à 60 m² sont implantées sur une même unité foncière, la distance horizontale mesurée entre chaque construction doit être supérieure à 10 m.

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

Article Urm II.4 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions, réalisée en une ou plusieurs fois, ne peut dépasser 50 % de la superficie du terrain.

Article Urm II.5 Hauteur des constructions

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

L'ensemble des prescriptions concernant la hauteur des constructions s'appliquent si elles sont plus contraignantes que celles figurant au document graphique de la Directive en annexe intitulé « *Carte V, Synthèse communale : Lucé* ». Dans le cas contraire, la hauteur des constructions hors tout ne pourra dépasser celle figurant dans ce même document graphique du règlement.

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

Cas général

La hauteur des constructions ne pourra dépasser :

- 15,5 mètres hors tout
- et un nombre de niveaux maximum R+3+C ou R+3+A (voir Annexe Schéma illustrant la hauteur des constructions définie en niveaux).

De plus les nouvelles constructions doivent s'intégrer, par leur hauteur, aux bâtiments environnants.

Sur une même unité foncière, si toutes les constructions d'une emprise au sol supérieure à 60 m² n'ont pas les mêmes hauteurs, elles devront respecter un gradient croissant en direction du cœur de l'îlot. Ces gradients ne devant pas dépasser un niveau d'environ 3 mètres.

Cas particulier

Les nouvelles constructions doivent s'intégrer, par leur hauteur, aux bâtiments environnants. Leur hauteur ne doit pas varier de plus de 3 m par rapport à la hauteur des constructions contigües du même alignement.

Si la hauteur du bâtiment au voisinage est supérieure au règlement de la zone, les nouvelles constructions devront être 3 mètres moins hautes.

Article Urm II.6 Les annexes

La hauteur maximum des annexes ne pourra excéder 3,5 mètres hors tout, sauf :

- lorsque la construction annexe est édifiée en limite séparative, sa hauteur sera limitée à 3 mètres hors tout à l'adossement de la limite.

- lorsque la construction annexe est accolée ou intégrée au volume du bâtiment principal, sa hauteur ne pourra excéder la hauteur de celui-ci.

La surface totale des annexes est limitée à 60m² par logement, sans jamais dépasser une superficie de 40m² d'un seul tenant.

Les annexes ne pourront générer **de vues droites** à moins de 8 mètres des limites séparatives.

Les annexes ne pourront générer **de vues oblique** à moins de 5 mètres des limites séparatives.

Chapitre Urm III Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère

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

Les constructions, les installations ou ouvrages devront s'intégrer dans l'environnement immédiat.

L'autorisation de travaux peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières si la construction, l'installation ou l'ouvrage, par sa situation, son volume, son aspect, son rythme ou sa coloration, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, conformément à l'article R111-27 du Code de l'Urbanisme, et aux cônes de visibilité de la cathédrale de Chartres.

La mise en œuvre des matériaux apparents en façade et en toiture ainsi que, le cas échéant, des dispositifs permettant d'assurer leur végétalisation doit garantir un aspect satisfaisant et durable, respectueux du caractère des lieux.

Article Urm III.1 Couleur des constructions et des clôtures

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

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

Article Urm III.2 Les toitures

Les toitures à deux pans ou quatre pans seront privilégiées.

Les toitures terrasses de tout type devront être traitées avec autant de soin que les façades. Les étanchéités des toitures terrasses ne pourront être laissées apparentes.

Les toitures autres que les toitures terrasses seront recouvertes d'ardoises, de tuiles plates traditionnelles ou de tuiles mécaniques petit moule de teinte vieillie ou de matériaux d'aspect et de couleurs similaires, ainsi que de zinc ou de cuivre.

Les panneaux solaires et photovoltaïques devront être intégrés aux aménagements de la toiture dans le cas de toiture terrasse. De même, l'intégration architecturale des panneaux solaires utilisés en parement de façade, brise soleil, auvent... sur les bâtiments principaux, les annexes ou les murs de clôture devra être assurée.

La mise en œuvre des matériaux apparents en toiture ainsi que, le cas échéant, des dispositifs permettant d'assurer leur végétalisation, doit garantir un aspect satisfaisant et durable, respectueux du caractère des lieux.

Les petites éoliennes installées en toiture devront être implantées de façon à être le moins visibles possible de l'espace public.

Les ouvrages tels que les groupes électrogènes, les ouvrages de climatisation des constructions nouvelles, etc., seront situés à l'intérieur des bâtiments sauf impossibilité technique.

Les édicules affectés aux machineries d'ascenseurs et aux sorties d'escaliers, lorsqu'ils ne seront pas intégrés dans le volume du dernier étage, seront traités avec le même matériau que les façades et intégrés à l'aménagement d'ensemble de la toiture terrasse.

Les conduits de cheminée devront s'intégrer au mieux à l'aspect global de la toiture.

Article Urm III.3 Les façades

Les façades pourront comporter des retraits. L'aménagement de ceux-ci pourra être envisagé ponctuellement en vue de fractionner des volumes importants ou de réaliser des percées.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, tôles non peintes... est interdit.

Les murs pignons, mitoyens ou non, devront être traités en harmonie avec les façades principales. Les locaux annexes doivent être traités avec un soin égal à celui apporté aux bâtiments principaux.

Les bardages induisant des surchauffes pour les personnes utilisant les bâtiments, les voisins ou les utilisateurs de l'espace public sont interdits sauf s'ils sont utilisés de manière parcimonieuse.

Les coffres de volets roulants visibles de l'extérieur devront être :

- d'une couleur identique à la menuiserie ;
- dissimulés derrière un lambrequin.

Pour les constructions neuves, les coffres de volets roulants devront être intégrés aux maçonneries pour ne pas être visibles de l'extérieur.

Les conduits de cheminée devront être intégrés aux maçonneries ou structures de la façade, être peints ou être couverts par un coffrage dont l'aspect sera similaire à celui de la façade.

Les façades pourront comporter des retraits. L'aménagement de ceux-ci pourra être envisagé ponctuellement en vue de fractionner des volumes importants ou de réaliser des percées.

Article Urm III.4 Les équipements techniques extérieurs

Les équipements techniques extérieurs - notamment les unités extérieures de pompes à chaleur, groupes de climatisation, systèmes thermodynamiques ou tout autre dispositif de production d'énergie ou de confort thermique – doivent répondre aux exigences suivantes :

- ils doivent être conçus et implantés de manière à ne pas générer de nuisances sonores, notamment par effet de réverbération sur les façades voisines. Leur niveau sonore ne doit pas dépasser les seuils réglementaires en vigueur ;
- leur implantation et leur habillage doivent permettre de limiter au maximum leur impact visuel depuis l'espace public.

Article Urm III.5 Les clôtures et la végétalisation en limites de propriété

Les clôtures seront de préférence végétalisées.

Les clôtures ne devront pas 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 conformément à l'article R111-27 du Code de l'Urbanisme et devront s'intégrer dans l'environnement immédiat.

Les clôtures sur voies et espaces publics (hors voies ferrées)

Elles devront ne pas dépasser 1,8 m de hauteur. Elles devront comprendre un muret maçonné qui ne pourra dépasser 1,5 m de haut. Au-delà, il pourra être surmonté d'une partie à claire-voie maçonnée ou non (lisses, barreaudage, grille, grillage, treillage, etc.).

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

Les autres clôtures

A l'endroit du raccordement avec les clôtures sur voies et espaces publics, leur hauteur devra être égale à la hauteur de ces dernières. Elle pourra évoluer de manière progressive de l'espace public vers le fonds de parcelle sans dépasser 2 m. La conception des clôtures doit prendre en compte la nécessité d'assurer une continuité biologique avec les espaces libres voisins. Des passages d'au moins 0,13 m

de diamètre situés au plus à 0,05 m du sol seront prévus tous les 15 m sur le linéaire de clôture.

Chapitre Urm IV Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

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

Traitement des espaces libres

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

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

Au moins 10 % de la superficie du terrain devront être occupés par des surfaces perméables.

Au moins 35 % de la superficie du terrain devront être aménagés en espaces verts de pleine terre qui devront faire l'objet d'un traitement végétal de qualité et diversifié associant pelouses et arbustes, arbres à petit, moyen et grand développement.

Seront comptabilisés pour moitié de leur surface totale en surface de pleine terre les aménagements proposant des matériaux perméables.

Traitement des espaces de stationnement

Dans tous les cas, sauf contraintes techniques avérées, les aires de stationnements autres que celles implantées dans ou sous les emprises bâties devront être traitées en matériaux perméables voire végétalisées.

Obligation de planter

Le nombre d'arbres à planter devra correspondre au minimum à 2 sujets par fraction entière de 100 m² de la superficie aménagée en espaces verts de pleine terre.

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

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

Chapitre Urm V Le stationnement

Article Urm V.1 Dispositions générales

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.

A l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement devront être réalisées selon les normes fixées aux paragraphes ci-après.

Pour toutes constructions à destination de logement, prévoyant de cinq à dix-neuf places, au moins 80 % des places de stationnement devront :

- être intégrés au volume bâti de la construction principale ;
- ou être aménagés dans des constructions existantes.

Pour toutes constructions à destination de logement, prévoyant plus de vingt places, au moins 80 % des places de stationnement devront :

- être aménagées dans une ou des constructions dédiées ;
- ou être aménagées dans une ou des constructions existantes ;
- ou être intégrés au volume bâti de la construction principale ;

Le nombre de places sera arrondi au chiffre inférieur lorsque le calcul du nombre de places de stationnement a une décimale égale ou inférieure à 0,5, et au chiffre supérieur lorsque la décimale est supérieure à 0,5.

Article Urm V.2 Dispositions particulières

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

Pour les constructions à sous-destination de logement

****Concernant les logements collectifs de plus de 10 logements :**

Pour chaque logement construit, reconstruit, issu d'une transformation, issu d'une division d'un logement ou d'un changement de destination :

- au moins 1,5 place de stationnement pour les logements de type T1 et T2
- au moins 2 places de stationnement pour les logements de type T3 et plus.

Stationnement des vélos et poussettes : les places de stationnement devront être réalisés préférentiellement en rez-de-chaussée ou en sous-sol, des locaux fermés ou au moins couverts et sécurisés, aménagés pour recevoir des vélos et poussettes sur la base de 1,5 m² minimum par logement créé.

****Concernant les logements individuels ou les opérations de moins de 10 logements :**

Sur une même unité foncière, pour chaque logement construit, reconstruit, issu d'une transformation, issu d'une division d'un logement ou d'un changement de destination :

- au moins 2 places de stationnement.

Pour les constructions à sous-destination d'hébergement

- Résidences d'étudiants : au moins 1 place de stationnement par logement ; 1 pour 2 dans les bâtiments dont une entrée se situe, à pied, à moins de cinquante mètres d'une gare ou d'une station de transport public en site propre.
- Résidences pour personnes âgées : au moins 1 place de stationnement pour 4 logements et 1 place pour le personnel par tranche de 16 chambres
- Foyers médicalisés : au moins 1 place pour 4 chambres et 1 place pour le personnel par tranche de 16 chambres

Des aires de stationnement des visiteurs devront en outre être aménagées sur le terrain avec un minimum de 5 places par tranche entière de 300 m² d'espaces recevant du public.

Pour les constructions à sous-destination de commerce

Le nombre de places doit être déterminé au cas par cas en tenant compte des besoins propres créés par l'établissement, de son accessibilité par les transports collectifs et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

Pour les constructions à sous-destination d'artisanat

Au moins 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher. Les aires nécessaires au chargement, déchargement et à la manutention devront en outre être aménagées sur le terrain sauf si des places réservées aux livraisons sont prévues sur le domaine public à moins de 30 mètres du local.

Pour les constructions à sous-destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics

Le nombre de places doit être déterminé au cas par cas en tenant compte des besoins propres créés par l'établissement, de son accessibilité par les transports collectifs et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

Pour les constructions à sous-destination d'hôtel

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

Pour les constructions à sous-destination de bureau

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

Modalités d'application

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

VII. REGLES APPLICABLES A LA ZONE Ue

La zone Ue correspond au secteur à dominante d'équipements publics.

La présente zone doit respecter les « Dispositions générales » qui figurent au Titre I du présent règlement.

Chapitre Ue I Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Article Ue I. 1 Destination des constructions, interdictions et limitation de certains usages

Article non réglementé.

Article Ue I. 2 Mixité sociale et fonctionnelle

Article non réglementé.

Chapitre Ue II Volumétrie et implantation des constructions

Dans tous les cas, les constructions nouvelles devront assurer un raccordement harmonieux avec les immeubles voisins mitoyens.

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

Article Ue II.1 Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

Par rapport aux routes nationales 1154 et 123

En dehors des parties actuellement urbanisées, au moins en un seul point de la construction, les constructions doivent être implantées en recul d'une distance supérieure à 100 m par rapport à l'axe de la voie. Cette prescription ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public ;
- aux infrastructures de production d'énergie solaire, photovoltaïque ou thermique ;
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Par rapport aux routes départementales n°105 et 7023

En dehors des parties actuellement urbanisées, au moins en un seul point de la construction, les constructions doivent être implantées en recul d'une distance supérieure à 75 m par rapport à l'axe de la voie. Cette prescription ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public ;
- aux infrastructures de production d'énergie solaire, photovoltaïque ou thermique ;
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

En bordure de voie ferrée

Les constructions situées sur les terrains en bordure de voie ferrée devront respecter les servitudes relatives aux chemins de fer (pièce n° 5.1 « servitudes d'utilité publique » du PLU).

Article Ue II.2 Implantation par rapport aux limites séparatives

Article non réglementé.

Article Ue II.3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Article non réglementé.

Article Ue II.4 Emprise au sol des constructions

Article non réglementé.

Article Ue II.5 Hauteur des constructions

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

La hauteur des constructions hors tout ne pourra dépasser celle figurant au document graphique de la Directive en annexe intitulé « Carte V, Synthèse communale : Lucé ».

Article Ue II.6 Les annexes

Article non réglementé.

Chapitre Ue III **Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère**

Les interventions sur les bâtiments existants, comme sur les constructions nouvelles, doivent permettre d'exprimer une création architecturale.

Article Ue III.1 Couleur des constructions et des clôtures

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

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

Article Ue III.2 Les toitures

Article non réglementé.

Article Ue III.3 Les façades

Article non réglementé.

Article Ue III.4 Les clôtures

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

Chapitre Ue IV Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

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

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

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

Chapitre Ue V Le stationnement

Chapitre non réglementé.

VIII. REGLES APPLICABLES A LA ZONE Us

La zone Us correspond au secteur à dominante de commerces et d'activités de services.

La présente zone doit respecter les « Dispositions générales » qui figurent au Titre I du présent règlement.

Chapitre Us I Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Article Us I.1 Destination des constructions, interdictions et limitation de certains usages

Tout ce qui n'est pas interdit ou autorisé sous condition est autorisé.

	Destinations	Sous-destinations	
Constructions	Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdit
		Exploitation forestière	Interdit
	Habitation	Logement	Autorisé si elles sont comprises dans un projet de renouvellement urbain
		Hébergement	
	Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Autorisé si compatible avec le voisinage en termes de nuisance, d'aspect extérieur, d'intégration dans le site, de transport de personnes et de marchandises, de stationnement
		Restauration	Autorisé si compatible avec le voisinage en termes de nuisance, d'aspect extérieur, d'intégration dans le site, de transport de personnes

	Destinations	Sous-destinations	
			et de marchandises, de stationnement
		Commerce de gros	Interdit
		Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
		Cinéma	
		Hôtels	
		Autres hébergements touristiques	
	Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
		Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé si compatible avec le voisinage en termes de nuisance, d'aspect extérieur, d'intégration dans le site, de transport de personnes et de marchandises, de stationnement
		Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
		Salles d'art et de spectacles	
		Equipements sportifs	
		Lieux de culte	
		Autres équipements recevant du public	Autorisé si compatible avec le voisinage en termes de nuisance, d'aspect extérieur, d'intégration dans le site, de transport de personnes et de marchandises, de stationnement
	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdit
		Entrepôt	Interdit
		Bureau	
		Centre de congrès et d'exposition	Autorisé si compatible avec le voisinage en termes de nuisance, d'aspect extérieur, d'intégration dans le site, de transport de personnes et de marchandises, de stationnement

	Destinations	Sous-destinations	
		Cuisine dédiée à la vente en ligne	
Usages des sols, natures d'activités, affectations des sols, activités	Affouillements et exhaussements de sol		Autorisé si lié à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, à des aménagements paysagers ou hydrauliques
	Hébergement d'animaux		Interdit
	Groupes de garages individuels		Autorisé si implanté sur une unité foncière occupée par une construction autorisée dans la zone
	Dépôts de véhicules hors d'état de marche		Interdit
	Dépôts de matériaux (ferrailles, démolition...)		Interdit
	Stationnement de caravanes sur un terrain nu		Interdit
	Aménagement de terrains de stationnement de caravanes		Interdit
	Aménagement de terrains de camping et de caravanning		Interdit
	Ouverture de carrière		Interdit
	Installations classées pour la protection de l'environnement		Interdit
	Usages des sols et natures d'activités qui entraînent une incommodité pour leur voisinage (bruit, odeur...)		Interdit
	Abris pour animaux		

Article Us I.2 Mixité sociale et fonctionnelle

Les prescriptions figurant aux orientations d'aménagement et de programmation s'appliquent.

Pour les programmes comprenant 5 logements et plus, seront produits :

- un maximum de 25 % de logements de type T1 et T2 ;
- un minimum de 15 % de logements de type T4 et plus.

Chapitre Us II Volumétrie et implantation des constructions

Dans tous les cas, les constructions nouvelles devront assurer un raccordement harmonieux avec les immeubles voisins mitoyens.

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

Article Us II.1 Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

Les constructions devront être implantées en recul de l'alignement d'une distance supérieure ou égale à 8 m.

Le long de la rue de Touraine, de la rue d'Alsace et de l'avenue de la République

Par rapport à l'alignement, les constructions devront être implantées :

- en recul d'une distance au moins égale à 8 m lorsque le nombre de niveaux est inférieur ou égale à R+1+C et lorsque la hauteur est inférieure ou égale à 11 m ;
- en recul d'une distance au moins égale à 16 m lorsque le nombre de niveaux est inférieur ou égale à R+2+C ou R+2+A et lorsque la hauteur est inférieure ou égale à 12,5 m ;
- en recul d'une distance au moins égale à 24 m lorsque le nombre de niveaux est inférieur ou égale à R+3+C et lorsque la hauteur est inférieure ou égale à 15,5 m ;

En bordure de voie ferrée

Les constructions situées sur les terrains en bordure de voie ferrée devront respecter les servitudes relatives aux chemins de fer (pièce n° 5.1 « servitudes d'utilité publique » du PLU).

Article Us II.2 Implantation par rapport aux limites séparatives

En limites des autres zones, les constructions doivent être implantées à une distance de la limite séparative au moins égale à sa hauteur sans jamais être inférieure à 8 mètres.

Les balcons sont considérés comme des ouvertures. La distance depuis une vue créée par un balcon sera mesurée depuis la balustrade.

Les constructions ne pourront générer **de vues droites** :

- à moins de 8 mètres pour une ouverture située au rez-de-chaussée ;
- à moins de 16 mètres pour une ouverture située au premier étage ;
- à moins de 24 mètres pour une ouverture située au deuxième étage ;
- à moins de 32 mètres pour une ouverture située au troisième étage.

Les constructions ne pourront générer **de vues obliques** :

- à moins de 5 mètres pour une ouverture située au rez-de-chaussée ;
- à moins de 10 mètres pour une ouverture située au premier étage ;
- à moins de 15 mètres pour une ouverture située au deuxième étage ;
- à moins de 20 mètres pour une ouverture située au troisième étage.

Article Us II.3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Sur une même unité foncière, les constructions autres que les annexes doivent être accolées ou en retrait d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus haut sans jamais être inférieure à 4 mètres.

Article Us II.4 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions, réalisée en une ou plusieurs fois, ne peut dépasser 50 % de la superficie du terrain.

Article Us II.5 Hauteur des constructions

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

L'ensemble des prescriptions concernant la hauteur des constructions s'appliquent si elles sont plus contraignantes que celles figurant au document graphique de la Directive en annexe intitulé « Carte V, Synthèse communale : Lucé ». Dans le cas contraire, la hauteur des constructions hors tout ne pourra dépasser celle figurant dans ce même document graphique du règlement.

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

Cas général

La hauteur des constructions ne pourra dépasser :

- 15,5 mètres hors tout
- et un nombre de niveaux maximum R+3+C (voir Annexe Schéma illustrant la hauteur des constructions définie en niveaux).

De plus les nouvelles constructions doivent s'intégrer, par leur hauteur, aux bâtiments environnants.

Sur une même unité foncière, si toutes les constructions d'une emprise au sol supérieure à 60 m² n'ont pas les mêmes hauteurs, elles devront respecter un gradient ne devant pas dépasser un niveau d'environ 3 mètres.

L'accès sur les voies principales de la rue de Touraine, de la rue d'Alsace, de la rue d'Aquitaine et de l'avenue de la République pourra justifier des ruptures de façades

à condition de proposer des aménagements paysagers et architecturaux harmonieux et de qualité.

Chapitre Us III Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère

Les terrains bâtis ou non bâtis, les constructions de toute nature, doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.

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

Les constructions, les installations ou ouvrages devront s'intégrer dans l'environnement immédiat.

L'autorisation de travaux peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières si la construction, l'installation ou l'ouvrage, par sa situation, son volume, son aspect, son rythme ou sa coloration, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, conformément à l'article R111-27 du Code de l'Urbanisme, et aux cônes de visibilité de la cathédrale de Chartres.

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

Article Us III.1 Couleur des constructions et des clôtures

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

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

Les constructions, leurs annexes et extensions, doivent s'intégrer avec harmonie et cohérence dans leur environnement, être adaptés au relief du terrain et s'intégrer dans le paysage. Elles devront être de teinte sombre et mate.

Article Us III.2 Les toitures

Les toitures à deux pans ou quatre pans seront privilégiées.

Les toitures terrasses de tout type devront être traitées avec autant de soin que les façades. Les étanchéités des toitures terrasses ne pourront être laissées apparentes.

Les toitures autres que les toitures terrasses seront recouvertes d'ardoises, de tuiles plates traditionnelles ou de tuiles mécaniques petit moule de teinte vieillie ou de matériaux d'aspect et de couleurs similaires, ainsi que de zinc ou de cuivre.

Les panneaux solaires et photovoltaïques devront être intégrés aux aménagements de la toiture dans le cas de toiture terrasse. De même, l'intégration architecturale des panneaux solaires utilisés en parement de façade, brise soleil, auvent... sur les bâtiments principaux, les annexes ou les murs de clôture devra être assurée.

La mise en œuvre des matériaux apparents en toiture ainsi que, le cas échéant, des dispositifs permettant d'assurer leur végétalisation, doit garantir un aspect satisfaisant et durable, respectueux du caractère des lieux.

Les petites éoliennes installées en toiture devront être implantées de façon à être le moins visibles possible de l'espace public.

Les ouvrages tels que les groupes électrogènes, les ouvrages de climatisation des constructions nouvelles, etc., seront situés à l'intérieur des bâtiments sauf impossibilité technique.

Les édicules affectés aux machineries d'ascenseurs et aux sorties d'escaliers, lorsqu'ils ne seront pas intégrés dans le volume du dernier étage, seront traités avec le même matériau que les façades et intégrés à l'aménagement d'ensemble de la toiture.

Les conduits de cheminée devront s'intégrer au mieux à l'aspect global de la toiture.

Article Us III.3 Les façades

La mise en œuvre des matériaux apparents en façade ainsi que, le cas échéant, des dispositifs permettant d'assurer leur végétalisation, doit garantir un aspect satisfaisant et durable, respectueux du caractère des lieux.

Les façades pourront comporter des retraits. L'aménagement de ceux-ci pourra être envisagé ponctuellement en vue de fractionner des volumes importants ou de réaliser des percées.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, tôles non peintes... est interdit.

Les murs pignons, mitoyens ou non, devront être traités en harmonie avec les façades principales. Les locaux annexes doivent être traités avec un soin égal à celui apporté aux bâtiments principaux.

Les bardages induisant des surchauffes pour les personnes utilisant les bâtiments, les voisins ou les utilisateurs de l'espace public sont interdits sauf s'ils sont utilisés de manière parcimonieuse.

Les coffres de volets roulants visibles de l'extérieur devront être :

- d'une couleur identique à la menuiserie ;
- dissimulés derrière un lambrequin.

Pour les constructions neuves, les coffres de volets roulants devront être intégrés aux maçonneries pour ne pas être visibles de l'extérieur.

Les conduits de cheminée devront être intégrés aux maçonneries ou structures de la façade, être peints ou être couverts par un coffrage dont l'aspect sera similaire à celui de la façade.

Les façades pourront comporter des retraits. L'aménagement de ceux-ci pourra être envisagé ponctuellement en vue de fractionner des volumes importants ou de réaliser des percées.

Article Us III.4 Les équipements techniques extérieurs

Les équipements techniques extérieurs - notamment les unités extérieures de pompes à chaleur, groupes de climatisation, systèmes thermodynamiques ou tout autre dispositif de production d'énergie ou de confort thermique – doivent répondre aux exigences suivantes :

- ils doivent être conçus et implantés de manière à ne pas générer de nuisances sonores, notamment par effet de réverbération sur les façades voisines. Leur niveau sonore ne doit pas dépasser les seuils réglementaires en vigueur ;
- leur implantation et leur habillage doivent permettre de limiter au maximum leur impact visuel depuis l'espace public.

Article Us III.5 Les clôtures et la végétalisation en limites de propriété

Les clôtures seront de préférence végétalisées.

Les clôtures ne devront pas 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 conformément à l'article R111-27 du Code de l'Urbanisme et devront s'intégrer dans l'environnement immédiat.

1. Pour les constructions à sous-destination de logement

Les clôtures sur voies et espaces publics

Elles devront ne pas dépasser 1,8 m de hauteur. Elles devront comprendre un muret maçonné qui ne pourra dépasser 1,5 m de haut. Au-delà, il pourra être surmonté d'une partie à claire-voie maçonnée ou non (lisses, barreaudage, grille, grillage, treillage, etc.).

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

Les autres clôtures

A l'endroit du raccordement avec les clôtures sur voies et espaces publics, leur hauteur devra être égale à la hauteur de ces dernières. Elle pourra évoluer de manière progressive de l'espace public vers le fonds de parcelle sans dépasser 2 m. La conception des clôtures doit prendre en compte la nécessité d'assurer une continuité biologique avec les espaces libres voisins. Des passages d'au moins 0,13 m de diamètre situés au plus à 0,05 m du sol seront prévus tous les 15 m sur le linéaire de clôture.

2. Pour les constructions à destination de commerce et activités de service

Les clôtures sur voies et espaces publics

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

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

Article Us II.6 Les annexes

Concernant la sous-destination des logements

La hauteur maximum des annexes ne pourra excéder 3,5 mètres hors tout, sauf :

- lorsque la construction annexe est édifiée en limite séparative, sa hauteur sera limitée à 3 mètres hors tout à l'adossement de la limite.
- lorsque la construction annexe est accolée ou intégrée au volume du bâtiment principal, sa hauteur ne pourra excéder la hauteur de celui-ci.

La surface totale des annexes est limitée à 60 m² par logement, sans jamais dépasser une superficie de 40m² d'un seul tenant.

Les annexes ne pourront générer **de vues droites** à moins de 8 mètres des limites séparatives.

Les annexes ne pourront générer **de vues oblique** à moins de 5 mètres des limites séparatives.

Chapitre Us IV Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

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

Traitement des espaces libres

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

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

Au moins 10 % de la superficie du terrain devront être occupés par des surfaces perméables.

Au moins 35 % de la superficie du terrain devront être aménagés en espaces verts de pleine terre qui devront faire l'objet d'un traitement végétal de qualité et diversifié associant pelouses et arbustes, arbres à petit, moyen et grand développement.

Seront comptabilisés pour moitié de leur surface totale en surface de pleine terre les aménagements proposant des matériaux perméables.

Traitement des espaces de stationnement

Dans tous les cas, sauf contraintes techniques avérées, les aires de stationnements autres que celles implantées dans ou sous les emprises bâties devront être traitées en matériaux perméables voire végétalisées.

Obligation de planter

Le nombre d'arbres à planter devra correspondre au minimum à 2 sujets par fraction entière de 100 m² de la superficie aménagée en espaces verts de pleine terre.

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

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

Chapitre Us V Le stationnement

Article Us V.1 Dispositions générales

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.

A l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement devront être réalisées selon les normes fixées aux paragraphes ci-après. Pour tout projet à destination de logement, prévoyant plus de cinq places, au moins 80 % des places de stationnement devront être intégrés au volume bâti de la construction principale ou de constructions existantes.

Le nombre de places sera arrondi au chiffre inférieur lorsque le calcul du nombre de places de stationnement a une décimale égale ou inférieure à 0,5, et au chiffre supérieur lorsque la décimale est supérieure à 0,5.

Article Us V.2 Dispositions particulières

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

Pour les constructions à sous-destination de logement

****Concernant les logements collectifs de plus de 10 logements :**

Pour chaque logement construit, reconstruit, issu d'une transformation, issu d'une division d'un logement ou d'un changement de destination :

- au moins 1,5 place de stationnement pour les logements de type T1 et T2
- au moins 2 places de stationnement pour les logements de type T3 et plus.

Dans les opérations de logement collectif, il devra être réalisé, préférentiellement à rez-de-chaussée ou en sous-sol, des locaux fermés ou au moins couverts et sécurisés, aménagés pour recevoir des vélos et poussettes sur la base de 1,5 m² minimum par logement créé.

****Concernant les logements individuels ou les opérations de moins de 10 logements :**

Sur une même unité foncière, pour chaque logement construit, reconstruit, issu d'une transformation, issu d'une division d'un logement ou d'un changement de destination :

- au moins 2 places de stationnement.

Pour les constructions à sous-destination d'hébergement

- Résidences d'étudiants : au moins 1 place de stationnement par logement ; 1 pour 2 dans les bâtiments dont une entrée se situe, à pied, à moins de cinquante mètres d'une gare ou d'une station de transport public en site propre.

- Résidences pour personnes âgées : au moins 1 place de stationnement pour 4 logements et 1 place pour le personnel par tranche de 16 chambres
- Foyers médicalisés : au moins 1 place pour 4 chambres et 1 place pour le personnel par tranche de 16 chambres

Des aires de stationnement des visiteurs devront en outre être aménagées sur le terrain avec un minimum de 5 places par tranche entière de 300 m² d'espaces recevant du public.

Pour les constructions à sous-destination de commerce

Le nombre de places doit être déterminé au cas par cas en tenant compte des besoins propres créés par l'établissement, de son accessibilité par les transports collectifs et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

Pour les constructions à sous-destination d'artisanat

Au moins 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher. Les aires nécessaires au chargement, déchargement et à la manutention devront en outre être aménagées sur le terrain sauf si des places réservées aux livraisons sont prévues sur le domaine public à moins de 30 mètres du local.

Pour les constructions à sous-destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics

Le nombre de places doit être déterminé au cas par cas en tenant compte des besoins propres créés par l'établissement, de son accessibilité par les transports collectifs et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

Pour les constructions à sous-destination d'hôtel

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

Pour les constructions à sous-destination de bureau

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

Modalités d'application

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

IX. REGLES APPLICABLES A LA ZONE Ux et Utx

La zone Ux correspond au secteur à dominante d'activité économique.

La zone Utx correspond au secteur de transition urbaine à dominante d'activités économiques.

Les présentes zones doivent respecter les « Dispositions générales » qui figurent au Titre I du présent règlement.

Chapitre Ux et Utx I Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Article Ux et Utx I.1 Destination des constructions, interdictions et limitation de certains usages

Pollution des sols

Dans les secteurs recensés comme sites et sols pollués, les usages et affectation des sols, constructions et activités ne seront autorisés qu'après réalisation d'une étude justifiant que le risque est écarté ou, dans le cas contraire après que des dispositions aient été mises en œuvre pour les rendre compatibles avec les risques connus, de préférence en assurant une dépollution des sols.

Tout ce qui n'est pas interdit ou autorisé sous condition est autorisé.

			Ux	Utx
	Destinations	Sous-destinations		
Constructions	Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Autorisé si compatible avec le voisinage des en termes de nuisance, d'aspect extérieur	Autorisé si compatible avec le voisinage en termes de nuisance, d'aspect extérieur
		Exploitation forestière	Interdit	Interdit
	Habitation	Logement	Autorisé :	Autorisé :
			- si compatible avec le voisinage en termes de nuisance, d'aspect extérieur, de transport de personnes et de marchandises, de stationnement - si comprises dans un projet de	- dans la limite d'un logement par entreprise, établissement ou structure, compris dans le volume du bâtiment à usage d'activité ; - ou s'il s'agit d'un programme de logements participant à un

			Ux	Utx
	Destinations	Sous-destinations		
			renouvellement urbain	projet de renouvellement urbain alliant activités de services, équipements culturels, logements, agriculture urbaine, etc
		Hébergement		Autorisé si compatible avec le voisinage en termes de nuisance, d'aspect extérieur, d'intégration dans le site, de transport de personnes et de marchandises, de stationnement
	Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Autorisé si compatible avec le voisinage en termes de nuisance, d'aspect extérieur, d'intégration dans le site, de transport de personnes et de marchandises, de stationnement	Autorisé si compatible avec le voisinage en termes de nuisance, d'aspect extérieur, d'intégration dans le site, de transport de personnes et de marchandises, de stationnement
		Restauration	Autorisé si compatible avec le voisinage en termes de nuisance, d'aspect extérieur, d'intégration dans le site, de transport de personnes et de marchandises, de stationnement	Autorisé si compatible avec le voisinage en termes de nuisance, d'aspect extérieur, d'intégration dans le site, de transport de personnes et de marchandises, de stationnement
		Commerce de gros		Autorisé si compatible avec le voisinage en termes de nuisance, d'aspect extérieur, d'intégration dans le site, de transport de personnes et de marchandises, de stationnement
		Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
		Cinéma		

			Ux	Utx
	Destinations	Sous-destinations		
		Hôtels		
		Autres hébergements touristiques		
	Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
		Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé si compatible avec le voisinage en termes de nuisance, d'aspect extérieur, d'intégration dans le site, de transport de personnes et de marchandises, de stationnement	Autorisé si compatible avec le voisinage en termes de nuisance, d'aspect extérieur, d'intégration dans le site, de transport de personnes et de marchandises, de stationnement
		Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
		Salles d'art et de spectacles		
		Equipements sportifs		
		Lieux de culte	Autorisé si compatible avec le voisinage en termes de nuisance, d'aspect extérieur, d'intégration dans le site, de transport de personnes et de marchandises, de stationnement	Autorisé si compatible avec le voisinage en termes de nuisance, d'aspect extérieur, d'intégration dans le site, de transport de personnes et de marchandises, de stationnement
		Autres équipements recevant du public	Autorisé si compatible avec en termes de nuisance, d'aspect extérieur, d'intégration dans le site, de transport de personnes et de marchandises, de stationnement	Autorisé si compatible avec le voisinage en termes de nuisance, d'aspect extérieur, d'intégration dans le site, de transport de personnes et de marchandises, de stationnement
	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Autorisé si compatible avec le voisinage en termes de nuisance, d'aspect extérieur, d'intégration dans le site, de transport de personnes et de marchandises, de stationnement	Autorisé si compatible avec le voisinage en termes de nuisance, d'aspect extérieur, d'intégration dans le site, de transport de personnes et de marchandises, de stationnement

			Ux	Utx
	Destinations	Sous-destinations		
		Entrepôt	Autorisé si compatible avec le voisinage en termes de nuisance, d'aspect extérieur, d'intégration dans le site, de transport de personnes et de marchandises, de stationnement	Autorisé si compatible avec le voisinage en termes de nuisance, d'aspect extérieur, d'intégration dans le site, de transport de personnes et de marchandises, de stationnement
		Bureau		
		Centre de congrès et d'exposition	Autorisé si compatible avec le voisinage en termes de nuisance, d'aspect extérieur, d'intégration dans le site, de transport de personnes et de marchandises, de stationnement	Autorisé : • si compatible avec le voisinage en termes de nuisance, d'aspect extérieur, de transport de personnes et de marchandises • si comprises dans un projet de renouvellement urbain
		Cuisine dédiée à la vente en ligne		
Usages des sols, natures d'activités, affectations des sols, activités	Affouillements et exhaussements de sol		Autorisé si lié à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, à des aménagements paysagers ou hydrauliques	Autorisé si lié à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, à des aménagements paysagers ou hydrauliques
	Hébergement d'animaux		Interdit	Interdit
	Groupes de garages individuels		Autorisé si implanté sur une unité foncière occupée par une construction autorisée dans la zone	Autorisé si implanté sur une unité foncière occupée par une construction autorisée dans la zone
	Dépôts de véhicules hors d'état de marche		Interdit	Interdit
	Dépôts de matériaux (ferrailles, démolition...)			
	Stationnement de caravanes sur un terrain nu		Interdit	Interdit
	Aménagement de terrains de stationnement de caravanes		Interdit	Interdit
	Aménagement de terrains de camping et de caravanning		Interdit	Interdit
	Ouverture de carrière		Interdit	Interdit
	Installations classées pour la protection de l'environnement			Autorisé si compatible avec le voisinage en

			Ux	Utx
	Destinations	Sous-destinations		
				termes de nuisance, d'aspect extérieur, d'intégration dans le site, de transport de personnes et de marchandises, de stationnement
	Usages des sols et natures d'activités qui entraînent une incommodité pour leur voisinage (bruit, odeur...)			Interdit
	Abris pour animaux			

Article Ux et Utx I.2 Mixité sociale et fonctionnelle

Les prescriptions figurant aux orientations d'aménagement et de programmation s'appliquent.

Pour les programmes comprenant 5 logements et plus, seront produits :

- un maximum de 25 % de logements de type T1 et T2 ;
- un minimum de 15 % de logements de type T4 et plus.

Chapitre Ux et Utx II Volumétrie et implantation des constructions

Dans tous les cas, les constructions nouvelles devront assurer un raccordement harmonieux avec les immeubles voisins mitoyens.

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

Article Ux et Utx II.1 Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

Les constructions devront être implantées en recul de l'alignement d'une distance au moins égale à 8 m.

Cette prescription ne concerne pas les dispositifs et constructions permettant de limiter les nuisances vis-à-vis des fonds voisins.

En bordure de voie ferrée

Les constructions situées sur les terrains en bordure de voie ferrée devront respecter les servitudes relatives aux chemins de fer (pièce n° 5.1 « servitudes d'utilité publique » du PLU).

Article Ux et Utx II.2 Implantation par rapport aux limites séparatives

En limites des zones Ub, Uc, Urh, Urm et Nex, les constructions doivent être implantées à une distance de la limite séparative au moins égale à leur hauteur plus 5 mètres sans jamais être inférieure à 10 m.

Cette prescription ne concerne pas les dispositifs et constructions permettant de limiter les nuisances vis-à-vis des fonds voisins.

Aucune ouverture ne pourra créer de **vue droite** si elle est implantée à une distance inférieure à 8 mètres des limites séparatives.

Aucune ouverture ne pourra créer de **vue oblique** si elle est implantée à une distance inférieure à 5 mètres des limites séparatives.

Article Ux et Utx II.3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Article non réglementé.

Article Ux et Utx II.4 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions, réalisée en une ou plusieurs fois, ne peut dépasser 70 % de la superficie du terrain.

Article Ux et Utx II.5 Hauteur des constructions

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

L'ensemble des prescriptions concernant la hauteur des constructions s'appliquent si elles sont plus contraignantes que celles figurant au document graphique de la Directive en annexe intitulé « Carte V, Synthèse communale : Lucé ». Dans le cas contraire, la hauteur des constructions hors tout ne pourra dépasser celle figurant dans ce même document graphique du règlement.

En zone Ux

La hauteur des constructions ne pourra dépasser 18 mètres hors tout.

La hauteur des dépôts de matériaux ne pourra dépasser 2 m.

En zone Utx

La hauteur des constructions ne pourra dépasser 12 mètres hors tout.

La hauteur des dépôts de matériaux ne pourra dépasser 2 m.

Chapitre Ux et Utx III Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère

Les terrains bâtis ou non bâtis, les constructions de toute nature, doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.

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

Les constructions, les installations ou ouvrages devront s'intégrer dans l'environnement immédiat.

L'autorisation de travaux peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières si la construction, l'installation ou l'ouvrage, par sa situation, son volume, son aspect, son rythme ou sa coloration, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, conformément à l'article R111-27 du Code de l'Urbanisme, et aux cônes de visibilité de la cathédrale de Chartres.

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

Article Ux et Utx III.1 Couleur des constructions et des clôtures

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

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

Les constructions, leurs annexes et extensions, doivent s'intégrer avec harmonie et cohérence dans leur environnement, être adaptés au relief du terrain et s'intégrer dans le paysage. Elles devront être de teinte sombre et mate.

Article Ux et Utx III.2 Les toitures

La mise en œuvre des matériaux apparents en toiture ainsi que, le cas échéant, des dispositifs permettant d'assurer leur végétalisation, doit garantir un aspect satisfaisant et durable, respectueux du caractère des lieux.

Les toitures terrasses de tout type devront être traitées avec autant de soin que les façades. Les étanchéités des toitures terrasses ne pourront être laissées apparentes.

Les toitures autres que les toitures terrasses seront recouvertes d'ardoises, de tuiles plates traditionnelles ou de tuiles mécaniques petit moule de teinte vieillie ou de matériaux d'aspect et de couleurs similaires, ainsi que de zinc ou de cuivre.

Les panneaux solaires et photovoltaïques devront être intégrés aux aménagements de la toiture dans le cas de toiture terrasse. De même, l'intégration architecturale des panneaux solaires utilisés en parement de façade, brise soleil, auvent... sur les bâtiments principaux, les annexes ou les murs de clôture devra être assurée.

Les petites éoliennes installées en toiture devront être implantées de façon à être le moins visibles possible de l'espace public.

Les ouvrages tels que les groupes électrogènes, les ouvrages de climatisation des constructions nouvelles, etc., seront situés à l'intérieur des bâtiments sauf impossibilité technique.

Les édicules affectés aux machineries d'ascenseurs et aux sorties d'escaliers, lorsqu'ils ne seront pas intégrés dans le volume du dernier étage, seront traités avec le même matériau que les façades et intégrés à l'aménagement d'ensemble de la toiture.

Les conduits de cheminée devront s'intégrer au mieux à l'aspect global de la toiture.

Article Ux et Utx III.3 Les façades

La mise en œuvre des matériaux apparents en façade ainsi que, le cas échéant, des dispositifs permettant d'assurer leur végétalisation, doit garantir un aspect satisfaisant et durable, respectueux du caractère des lieux.

Les façades pourront comporter des retraits. L'aménagement de ceux-ci pourra être envisagé ponctuellement en vue de fractionner des volumes importants ou de réaliser des percées.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, tôles non peintes... est interdit.

Les murs pignons, mitoyens ou non, devront être traités en harmonie avec les façades principales. Les locaux annexes doivent être traités avec un soin égal à celui apporté aux bâtiments principaux.

Les bardages induisant des surchauffes pour les personnes utilisant les bâtiments, les voisins ou les utilisateurs de l'espace public sont interdits sauf s'ils sont utilisés de manière parcimonieuse.

Les conduits de cheminée devront être intégrés aux maçonneries ou structures de la façade, être peints ou être couverts par un coffrage dont l'aspect sera similaire à celui de la façade.

Les façades pourront comporter des retraits. L'aménagement de ceux-ci pourra être envisagé ponctuellement en vue de fractionner des volumes importants ou de réaliser des percées.

Article Ux et Utx III.4 Les clôtures et la végétalisation en limites de propriété

Les clôtures ne devront pas 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 conformément à l'article R111-27 du Code de l'Urbanisme et devront s'intégrer dans l'environnement immédiat.

Les clôtures sur voies et espaces publics (hors voies ferrées)

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

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

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

Les autres clôtures

Leur hauteur devra être égale à la hauteur des clôtures sur voies et espaces publics. Elle pourra évoluer de manière progressive de l'espace public vers le fonds de parcelle sans dépasser 2 m.

La conception des clôtures doit prendre en compte la nécessité d'assurer une continuité biologique avec les espaces libres voisins. Des passages d'au moins 0,13 m de diamètre situés au plus à 0,05 m du sol seront prévus tous les 15 m sur le linéaire de clôture.

Chapitre Ux et Utx IV Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

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

Traitement des espaces libres

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

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

Au moins 10 % de la superficie du terrain devront être occupés par des surfaces perméables.

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

Seront comptabilisés pour moitié de leur surface totale en surface de pleine terre les aménagements proposant des matériaux perméables.

Traitement des espaces de stationnement

Au moins la moitié de la superficie des aires de stationnement de 4 unités et plus sera réalisée en matériau perméable.

Obligation de planter

Le nombre d'arbres à planter devra correspondre au minimum à 2 sujets par fraction entière de 100 m² de la superficie aménagée en espaces verts de pleine terre.

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

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

Chapitre Ux et Utx V Le stationnement

Article Ux et Utx V.1 Dispositions générales

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.

A l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement devront être réalisées selon les normes fixées aux paragraphes ci-après.

Pour toutes constructions à destination de logement, prévoyant de cinq à dix-neuf places, au moins 80 % des places de stationnement devront :

- être intégrés au volume bâti de la construction principale ;
- ou être aménagés de constructions existantes.

Pour toutes constructions à destination de logement, prévoyant plus de vingt places, au moins 80 % des places de stationnement devront :

- être aménagées dans une ou des constructions dédiées ;
- ou être aménagées dans une ou des constructions existantes ;
- ou être intégrés au volume bâti de la construction principale ;

Le nombre de places sera arrondi au chiffre inférieur lorsque le calcul du nombre de places de stationnement a une décimale égale ou inférieure à 0,5, et au chiffre supérieur lorsque la décimale est supérieure à 0,5.

Article Ux et Utx V.2 Dispositions particulières

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

Pour les constructions à sous-destination de logement

Pour chaque logement construit, reconstruit, issu d'une transformation, issu d'une division d'un logement ou d'un changement de destination :

- au moins 1,5 place de stationnement pour les logements de type T1 et T2
- au moins 2 places de stationnement pour les logements de type T3 et plus.

Dans les opérations de logement collectif, il devra être réalisé, préférentiellement à rez-de-chaussée ou en sous-sol, des locaux fermés ou au moins couverts et sécurisés, aménagés pour recevoir des vélos et poussettes sur la base de 1,5 m² minimum par logement créé.

Pour les constructions à sous-destination d'hébergement

- Résidences d'étudiants : au moins 1 place de stationnement par logement ; 1 pour 2 dans les bâtiments dont une entrée se situe, à pied, à moins de cinquante mètres d'une gare ou d'une station de transport public en site propre.
- Résidences pour personnes âgées : au moins 1 place de stationnement pour 4 logements et 1 place pour le personnel par tranche de 16 chambres

- Foyers médicalisés : au moins 1 place pour 4 chambres et 1 place pour le personnel par tranche de 16 chambres

Des aires de stationnement des visiteurs devront en outre être aménagées sur le terrain avec un minimum de 5 places par tranche entière de 300 m² d'espaces recevant du public.

Pour les constructions à sous-destination de commerce

Le nombre de places doit être déterminé au cas par cas en tenant compte des besoins propres créés par l'établissement, de son accessibilité par les transports collectifs et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

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

Au moins 1 place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à sous-destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics

Le nombre de places doit être déterminé au cas par cas en tenant compte des besoins propres créés par l'établissement, de son accessibilité par les transports collectifs et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

Pour les constructions à sous-destination d'hôtel

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

Pour les constructions à sous-destination de bureau

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

Modalités d'application

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

X. REGLES APPLICABLES A LA ZONE Uex

Elle correspond aux emprises ferroviaires en activité.

La présente zone doit respecter les « Dispositions générales » qui figurent au Titre I du présent règlement.

Chapitre Uex I Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Article Uex I 1 Destination des constructions, interdictions et limitation de certains usages

Tout ce qui n'est pas interdit ou autorisé sous condition est autorisé.

	Destinations	Sous-destinations	
Constructions	Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdit
		Exploitation forestière	Interdit
	Habitation	Logement	Interdit
		Hébergement	Interdit
	Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Interdit
		Restauration	Interdit
		Commerce de gros	Interdit
		Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Interdit
		Cinéma	Interdit
		Hôtels	Interdit
		Autres hébergements touristiques	Interdit

	Destinations	Sous-destinations	
Usages des sols, natures d'activités, affectations des sols, activités	Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Interdit
		Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé : • si compatible avec le voisinage en termes de nuisance, d'aspect extérieur, d'intégration dans le site ; • si permet l'exploitation, l'entretien, la rénovation, l'extension ou la construction d'installations techniques spécifiques nécessaires à l'activité ferroviaire • si leur emprise au sol est inférieure à 50 m²
		Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Interdit
		Salles d'art et de spectacles	Interdit
		Equipements sportifs	Interdit
		Lieux de culte	Interdit
		Autres équipements recevant du public	Interdit
	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdit
		Entrepôt	Interdit
		Bureau	Interdit
		Centre de congrès et d'exposition	Interdit
		Cuisine dédiée à la vente en ligne	Interdit
	Affouillements et exhaussements de sol		Autorisé si lié à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, à des aménagements paysagers ou hydrauliques
	Hébergement d'animaux		Interdit
	Groupes de garages individuels		Interdit
	Dépôts de véhicules hors d'état de marche		Interdit
	Dépôts de matériaux (ferrailles, démolition...)		Interdit
	Stationnement de caravanes sur un terrain nu		Interdit
	Aménagement de terrains de stationnement de caravanes		Interdit

	Destinations	Sous-destinations	
	Aménagement de terrains de camping et de caravanning		Interdit
	Ouverture de carrière		Interdit
	Installations classées pour la protection de l'environnement		Interdit
	Usages des sols et natures d'activités qui entraînent une incommodité pour leur voisinage (bruit, odeur...)		Interdit
	Abris pour animaux		Autorisé si : • superficie au sol < 20 m² • ouvert sur au moins un côté • situé à moins de 50 m de toute parcelle en zone urbaine (U...)

Article Uex I 2 Mixité sociale et fonctionnelle

Article non réglementé.

Chapitre Uex II Volumétrie et implantation des constructions

Dans tous les cas, les constructions nouvelles devront assurer un raccordement harmonieux avec les immeubles voisins mitoyens.

En bordure de voie ferrée

Les constructions situées sur les terrains en bordure de voie ferrée devront respecter les servitudes relatives aux chemins de fer (pièce n° 5.1 « servitudes d'utilité publique » du PLU).

Article Uex II 1 Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

Article non réglementé

Article Uex II 2 Implantation par rapport aux limites séparatives

En limites des autres zones, les constructions seront implantées en retrait par rapport aux limites séparatives d'une distance au moins égale à 10 m.

Article Uex II 3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Sur une même unité foncière, les constructions doivent être accolées ou implantées à une distance mesurée entre les deux bâtiments au moins égale 20 mètres.

Article Uex II 4 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est limitée à l'article Uex I.1.

Article Uex II 5 Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne dépassera pas 3,5 mètres hors tout.

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

L'ensemble des prescriptions concernant la hauteur des constructions s'appliquent si elles sont plus contraignantes que celles figurant au document graphique de la Directive en annexe intitulé « Carte V, Synthèse communale : Lucé ». Dans le cas contraire, la hauteur des constructions hors tout ne pourra dépasser celle figurant dans ce même document graphique du règlement.

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

Chapitre Uex III Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère

Article Uex III 1 Dispositions générales

Les terrains bâtis ou non bâtis, les constructions de toute nature, doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à l'harmonie des paysages.

Les constructions, les installations ou ouvrages devront s'intégrer dans l'environnement immédiat.

L'autorisation de travaux peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières si la construction, l'installation ou l'ouvrage, par sa situation, son volume, son aspect, son rythme ou sa coloration, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, conformément à l'article R111-27 du Code de l'Urbanisme, et aux cônes de visibilité de la cathédrale de Chartres.

La discrétion des constructions sera de mise et tout pastiche d'architecture interdit ; les constructions présenteront des volumes simples et si possible plus longs que larges, les décors seront simples gardant une échelle et une allure rurales.

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

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

Article Uex III 2 Couleur des constructions et des clôtures

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

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

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

Chapitre Uex IV Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

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

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

TITRE 3 LES DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

I. REGLES APPLICABLES A LA ZONE A

La zone A correspond au secteur principalement destiné à l'activité agricole.

La présente zone doit respecter les « Dispositions générales » qui figurent au Titre I du présent règlement.

Chapitre A I Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Article A I.1 Destination des constructions, interdictions et limitation de certains usages

Tout ce qui n'est pas interdit ou autorisé sous condition est autorisé.

	Destinations	Sous-destinations	
Constructions	Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	
		Exploitation forestière	
	Habitation	Logement	Autorisé : - si directement nécessaire à l'activité agricole - si constitue le logement de fonction de l'exploitation - si intégré aux constructions à destination agricole existantes ou situé à moins de 50 m des constructions à destination agricole existantes
		Hébergement	Interdit
	Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Interdit
		Restauration	Interdit
		Commerce de gros	Interdit
		Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Interdit
		Cinéma	Interdit
		Hôtels	Interdit
		Autres hébergements touristiques	Interdit

	Destinations	Sous-destinations	
	Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé si compatible avec agriculture et ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysages
		Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé si compatible avec agriculture et ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysages
		Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Interdit
		Salles d'art et de spectacles	Interdit
		Equipements sportifs	Interdit
		Lieux de culte	Interdit
		Autres équipements recevant du public	Interdit
	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdit
		Entrepôt	Interdit
		Bureau	Interdit
		Centre de congrès et d'exposition	Interdit
		Cuisine dédiée à la vente en ligne	Interdit
Usages des sols, natures d'activités, affectations des sols, activités	Affouillements et exhaussements de sol		Autorisé si lié à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, à des aménagements paysagers ou hydrauliques
	Hébergement d'animaux		Interdit
	Groupes de garages individuels		Interdit
	Dépôts de véhicules hors d'état de marche		Interdit
	Dépôts de matériaux (ferrailles, démolition...)		Interdit
	Stationnement de caravanes sur un terrain nu		Interdit
	Aménagement de terrains de stationnement de caravanes		Interdit
	Aménagement de terrains de camping et de caravanning		Interdit
	Ouverture de carrière		Interdit
	Installations classées pour la protection de l'environnement		Interdit
	Usages des sols et natures d'activités qui entraînent une incommodité pour leur voisinage (bruit, odeur...)		Interdit
	Abris pour animaux		Autorisé si situé à une distance au moins égale à

	Destinations	Sous-destinations	
			50 m de toute parcelle en zone urbaine (U...)
	Objets ponctuels (tels que définis dans la directive de protection et de mise en valeur des paysages, préservation des vues sur la cathédrale de Chartres) si leur hauteur est inférieure à 50 m.		Autorisé si hauteur < 50 m

Article A I.2 Mixité sociale et fonctionnelle

Article non réglementé.

Chapitre A II Volumétrie et implantation des constructions

Dans tous les cas, les constructions nouvelles devront assurer un raccordement harmonieux avec les immeubles voisins mitoyens.

En bordure de voie ferrée

Les constructions situées sur les terrains en bordure de voie ferrée devront respecter les servitudes relatives aux chemins de fer (pièce n° 5.1 « servitudes d'utilité publique » du PLU).

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

Article A II.1 Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées en recul d'une distance au moins égale à 5 m par rapport à l'alignement de la voie.

Par rapport aux routes nationales 1154 et 123,

En dehors des parties actuellement urbanisées, les constructions doivent être implantées en recul d'une distance supérieure à 100 m par rapport à l'axe de la voie. Cette prescription ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;

- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public ;
- aux infrastructures de production d'énergie solaire, photovoltaïque ou thermique ;
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Par rapport aux routes départementales n° 105 et 7023

En dehors des parties actuellement urbanisées, les constructions autres qu'à destination agricole doivent être implantées en recul d'une distance supérieure à 75 m par rapport à l'axe de la voie.

Cette prescription ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux réseaux d'intérêt public ;
- aux infrastructures de production d'énergie solaire, photovoltaïque ou thermique ;
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Article A II.2 Implantation par rapport aux limites séparatives

En limites des autres zones, les constructions seront implantées en retrait par rapport aux limites séparatives d'une distance au moins égale à 10 m.

Article A II.3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Article non réglementé.

Article A II.4 Emprise au sol des constructions

Article non réglementé.

Article A II.5 Hauteur des constructions

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

L'ensemble des prescriptions concernant la hauteur des constructions s'appliquent si elles sont plus contraignantes que celles figurant au document graphique de la Directive en annexe intitulé « Carte V, Synthèse communale : Lucé ». Dans le cas

contraire, la hauteur des constructions hors tout ne pourra dépasser celle figurant dans ce même document graphique du règlement.

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

Constructions à destination agricole

Leur hauteur ne dépassera pas 12 m hors tout. La hauteur des silos n'est pas réglementée sous réserve d'une bonne insertion paysagère (plantation d'arbres de haut jet par exemple).

Constructions à usage de logement

Leur hauteur ne dépassera pas 4 m à l'égout du toit et 8 m hors tout et un nombre de niveaux maximum de rez-de-chaussée + comble (voir Annexe au présent règlement schéma illustrant la hauteur des constructions définie en niveaux).

La hauteur maximum des annexes des constructions à usage de logement ~~et des vérandas~~ ne pourra excéder 3,5 mètres hors tout, sauf :

- lorsque la construction annexe est édifiée en limite séparative, sa hauteur sera limitée à 3 mètres hors tout à l'adossement de la limite.
- lorsque la construction annexe est accolée ou intégrée au volume du bâtiment principal, sa hauteur ne pourra excéder la hauteur de celui-ci.

La surface totale des annexes est limitée à 60 m² par logement, sans jamais dépasser une superficie de 40m² d'un seul tenant.

Autres constructions

Leur hauteur ne dépassera pas 5 m hors tout.

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

L'ensemble des prescriptions concernant la hauteur des constructions s'appliquent si elles sont plus contraignantes que celles figurant au document graphique de la Directive en annexe intitulé « *Carte V, Synthèse communale : Lucé* ». Dans le cas contraire, la hauteur des constructions hors tout ne pourra dépasser celle figurant dans ce même document graphique du règlement.

Cette Directive s'applique aux réhabilitations, extensions, changements de destination de bâtiments déjà existants (au plus tard à la date d'approbation du PLU) qui ne respectent pas la nouvelle règle.

Chapitre A III Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère

Article A III 1 Prescriptions générales

Les terrains bâtis ou non bâtis, les constructions de toute nature, doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.

Les constructions, les installations ou ouvrages devront s'intégrer dans l'environnement immédiat.

L'autorisation de travaux peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières si la construction, l'installation ou l'ouvrage, par sa situation, son volume, son aspect, son rythme ou sa coloration, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, conformément à l'article R111-27 du Code de l'Urbanisme, et aux cônes de visibilité de la cathédrale de Chartres.

La discrétion des constructions sera de mise et tout pastiche d'architecture interdit ; les constructions présenteront des volumes simples et si possible plus longs que larges, les décors seront simples gardant une échelle et une allure rurales.

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

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

Article A III 2 Construction à destination agricole

Pour les constructions dont l'emprise au sol est supérieure à 50 m², la ou les façades les plus longues des constructions devront présenter une longueur au minimum 4 fois supérieure à la hauteur mesurée à l'égout du toit.

Les pentes de leurs toitures et les matériaux de couverture ne sont pas réglementés ; le traitement de leur couverture devra cependant assurer une bonne insertion paysagère et architecturale de l'édifice.

Article A III 3 Constructions à destination d'habitation :

Les toitures

La toiture de la construction principale d'une emprise au sol supérieure à 20 m² à l'exception des vérandas présenteront au moins 2 pans et sera couverte en tuiles de teinte rouge, brun, ocre, ardoise, anthracite ou en matériaux similaires d'aspect.

Les constructions d'une emprise au sol égale ou inférieure à 20 m² (locaux accessoires tels annexes et extensions) : d'autres matériaux (en plus de ceux précités) peuvent être acceptés sous réserve de cohérence architecturale avec la construction principale.

De même, l'intégration architecturale des panneaux solaires utilisés en parement de façade, brise soleil, auvent... sur les bâtiments principaux, les annexes ou les murs de clôture devra être assurée.

Les petites éoliennes installées en toiture devront être implantées de façon à être le moins visibles possible de l'espace public.

Les ouvrages tels que les groupes électrogènes, les ouvrages de climatisation des constructions nouvelles, etc., seront situés à l'intérieur des bâtiments sauf impossibilité technique.

Les édicules affectés aux machineries d'ascenseurs et aux sorties d'escaliers, lorsqu'ils ne seront pas intégrés dans le volume du dernier étage, seront traités avec le même matériau que les façades et intégrés à l'aménagement d'ensemble de la toiture terrasse.

Les conduits de cheminée devront s'intégrer au mieux à l'aspect global de la toiture. Les sorties de toit brillantes et/ou réfléchissantes sont interdites.

Façades

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, tôles non peintes... est interdit. Les enduits extérieurs seront de ton pierre.

Les murs pignons, mitoyens ou non, devront être traités en harmonie avec les façades principales. Les locaux annexes doivent être traités avec un soin égal à celui apporté aux bâtiments principaux.

Les bardages induisant des surchauffes pour les personnes utilisant les bâtiments, les voisins ou les utilisateurs de l'espace public sont interdits sauf s'ils sont utilisés de manière parcimonieuse.

Les coffres de volets roulants visibles de l'extérieur devront être :

- d'une couleur identique à la menuiserie ;
- dissimulés derrière un lambrequin.

Pour les constructions neuves, les coffres de volets roulants devront être intégrés aux maçonneries pour ne pas être visibles de l'extérieur.

Les conduits de cheminée devront être intégrés aux maçonneries ou structures de la façade ou être couverts par un coffrage dont l'aspect sera similaire à celui de la façade. Les conduits brillants et/ou réfléchissants sont interdits.

Article A III 4 Couleur des constructions et des clôtures

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

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

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

Chapitre A IV Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

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

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

TITRE 4 LES DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

I. REGLES APPLICABLES A LA ZONE N

La zone N correspond au secteur naturel.

Elle comporte le **secteur Nex** qui correspond aux emprises ferroviaires destinées à muter.

La présente zone doit respecter les « Dispositions générales » qui figurent au Titre I du présent règlement.

Chapitre N I Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Article N I.1 Destination des constructions, interdictions et limitation de certains usages

Dans les secteurs repérés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Sont seules admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'habitation :
 - o s'il s'agit d'annexes ou d'extensions ;
 - o et si leur emprise au sol est inférieure ou égale à 30 m² réalisés en une ou plusieurs fois
 - o et si elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels, agricoles, forestiers et des paysages ou à l'ambiance de jardin ;
- les piscines non couvertes d'une superficie en eau égale ou inférieure à 50 m² ;
- les locaux techniques et industriels d'administrations publiques et assimilés s'ils sont nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs, dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à l'ambiance de jardin.

Tout ce qui n'est pas interdit ou autorisé sous condition est autorisé.

			N	Nex
	Destinations	Sous-destinations		
Cons tructi	Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		Interdit
		Exploitation forestière		Interdit

			N	Nex
	Destinations	Sous-destinations		
	Habitation	Logement	Interdit	Interdit
		Hébergement	Interdit	Interdit
	Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Interdit	Interdit
		Restauration	Interdit	Interdit
		Commerce de gros	Interdit	Interdit
		Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Interdit	Interdit
		Cinéma	Interdit	Interdit
		Hôtels	Interdit	Interdit
		Autres hébergements touristiques	Interdit	Interdit
	Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé si compatible avec l'agriculture et ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysages	Interdit
		Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé si compatible avec l'agriculture et ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysages	Autorisé : • si compatible avec le voisinage en termes de nuisance, d'aspect extérieur, d'intégration dans le site ; • si permet l'exploitation, l'entretien, la rénovation, l'extension ou la construction d'installations techniques spécifiques nécessaires à l'activité ferroviaire

			N	Nex
	Destinations	Sous-destinations		
				si leur emprise au sol est inférieure à 50 m²
		Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Interdit	Interdit
		Salles d'art et de spectacles	Interdit	Interdit
		Equipements sportifs	Interdit	Interdit
		Lieux de culte	Interdit	Interdit
		Autres équipements recevant du public	Interdit	Interdit
	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdit	Interdit
		Entrepôt	Interdit	Interdit
		Bureau	Interdit	Interdit
		Centre de congrès et d'exposition	Interdit	Interdit
		Cuisine dédiée à la vente en ligne	Interdit	Interdit
Usages des sols, natures d'activités, affectations des sols, activités	Affouillements et exhaussements de sol		Autorisé si lié à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, à des aménagements paysagers ou hydrauliques	Autorisé si lié à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, à des aménagements paysagers ou hydrauliques
	Hébergement d'animaux		Interdit	Interdit
	Groupes de garages individuels		Interdit	Interdit
	Dépôts de véhicules hors d'état de marche		Interdit	Interdit
	Dépôts de matériaux (ferrailles, démolition...)		Interdit	Interdit
	Stationnement de caravanes sur un terrain nu		Interdit	Interdit
	Aménagement de terrains de stationnement de caravanes		Interdit	Interdit
	Aménagement de terrains de camping et de caravaning		Interdit	Interdit
	Ouverture de carrière		Interdit	Interdit
	Installations classées pour la protection de l'environnement		Interdit	Interdit
	Usages des sols et natures d'activités qui entraînent une incommodité pour leur voisinage (bruit, odeur...)		Interdit	Interdit

			N	Nex
	Destinations	Sous-destinations		
	Abris pour animaux		Autorisé si : • implanté sur unité foncière d'une superficie > 1 ha • superficie au sol < 20 m² • ouvert sur au moins un côté • situé à plus de 50 m de toute parcelle en zone urbaine (U...)	Autorisé si : • superficie au sol < 20 m² • ouvert sur au moins un côté • situé à plus de 50 m de toute parcelle en zone urbaine (U...)

Article N I.2 Mixité sociale et fonctionnelle

Article non réglementé.

Chapitre N II Volumétrie et implantation des constructions

Dans tous les cas, les constructions nouvelles devront assurer un raccordement harmonieux avec les immeubles voisins mitoyens.

En bordure de voie ferrée

Les constructions situées sur les terrains en bordure de voie ferrée devront respecter les servitudes relatives aux chemins de fer (pièce n° 5.1 « servitudes d'utilité publique » du PLU).

Article N II.1 Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées en recul d'une distance au moins égale à 5 m par rapport à l'alignement de la voie.

Cette prescription, ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère.

Secteur Nex

Article non réglementé

Par rapport aux routes nationales n°1154 et 123,

En dehors des parties actuellement urbanisées, les constructions doivent être implantées en recul d'une distance supérieure à 100 m par rapport à l'axe de la voie. Cette prescription ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public ;
- aux infrastructures de production d'énergie solaire, photovoltaïque ou thermique ;
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Par rapport aux routes départementales n°105 et 7023

En dehors des parties actuellement urbanisées, les constructions autres qu'à destination agricole doivent être implantées en recul d'une distance supérieure à 75 m par rapport à l'axe de la voie.

Cette prescription ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public ;
- aux infrastructures de production d'énergie solaire, photovoltaïque ou thermique ;
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Par rapport aux autres routes départementales

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

Article N II.2 Implantation par rapport aux limites séparatives

En limites des autres zones, les constructions seront implantées en retrait par rapport aux limites séparatives d'une distance au moins égale à 10 m.

Article N II.3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Secteur Nex

Sur une même unité foncière, les constructions doivent être accolées ou implantées à une distance mesurée entre les deux bâtiments au moins égale 20 mètres.

Article N II.4 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est limitée à l'article N I.1.

Dans toute la zone

Article non réglementé pour les équipements d'intérêt collectif et services publics sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère.

Article N II.5 Hauteur des constructions

Dans le secteur Nex

La hauteur des constructions ne dépassera pas 3,5 mètres hors tout.

Abris pour animaux

La hauteur des abris pour animaux ne dépassera pas 3,5 mètres hors tout.

Autres constructions

Leur hauteur ne dépassera pas 8 mètres hors tout et un nombre de niveaux maximum de rez-de-chaussée + comble (voir Annexe Schéma illustrant la hauteur des constructions définie en niveaux).

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

L'ensemble des prescriptions concernant la hauteur des constructions s'appliquent si elles sont plus contraignantes que celles figurant au document graphique de la Directive en annexe intitulé « *Carte V, Synthèse communale : Lucé* ». Dans le cas contraire, la hauteur des constructions hors tout ne pourra dépasser celle figurant dans ce même document graphique du règlement.

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

Chapitre N III Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère

Article N III.1 Dispositions générales

Les terrains bâtis ou non bâtis, les constructions de toute nature, doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à l'harmonie des paysages.

Les constructions, les installations ou ouvrages devront s'intégrer dans l'environnement immédiat.

L'autorisation de travaux peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières si la construction, l'installation ou l'ouvrage, par sa situation, son volume, son aspect, son rythme ou sa coloration, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, conformément à l'article R111-27 du Code de l'Urbanisme, et aux cônes de visibilité de la cathédrale de Chartres.

La discrétion des constructions sera de mise et tout pastiche d'architecture interdit ; les constructions présenteront des volumes simples et si possible plus longs que larges, les décors seront simples gardant une échelle et une allure rurales.

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

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

Article N III.2 Couleur des constructions et des clôtures

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

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

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

Chapitre N IV Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

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

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

ANNEXES

XI. Le lexique définissant certains termes utilisés

ABRI POUR ANIMAUX

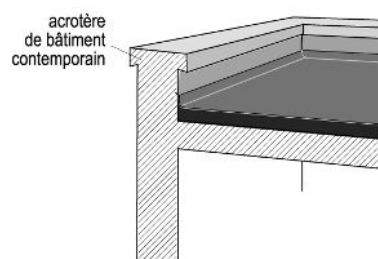
Construction ou installation destinée à abriter, protéger un animal des phénomènes extérieurs (intempéries, soleil, etc.)

ACCÈS

Il s'agit du point de passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale. L'accès est constitué par la limite entre le terrain et la voie qui le dessert. L'accès est un passage privé non ouvert à la circulation publique et situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction ; l'accès peut ouvrir sur un chemin desservant plusieurs logements.

ACROTÈRE

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

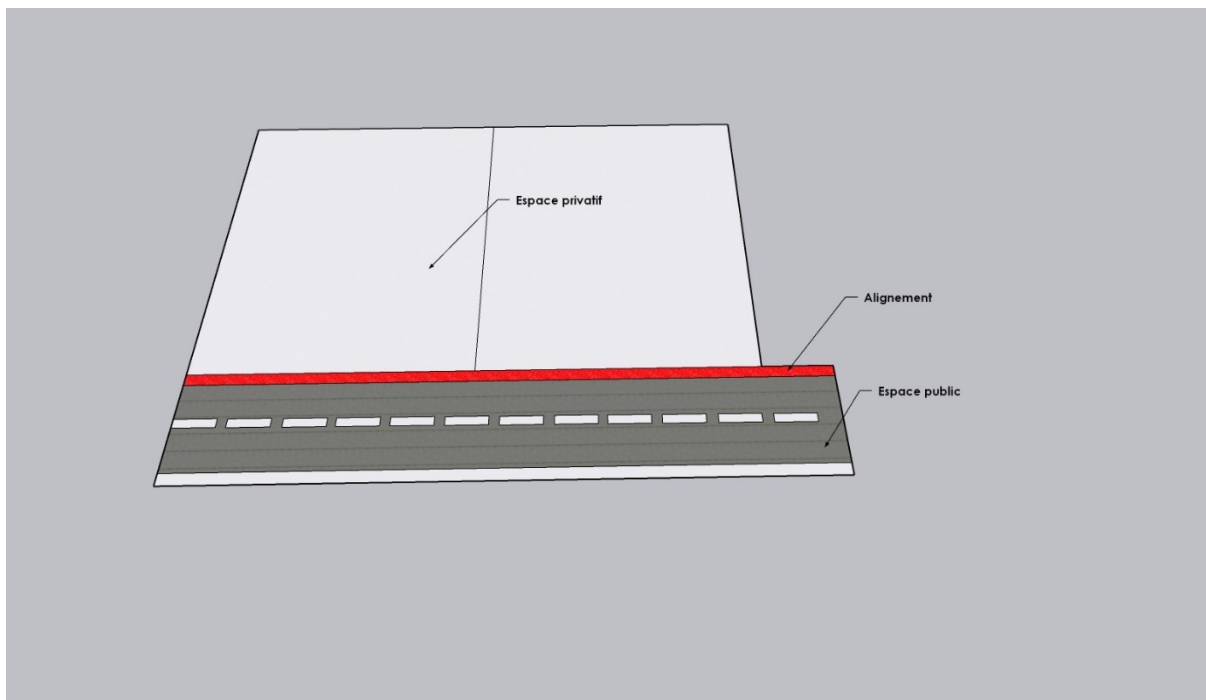


LES AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DE SOL

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 mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés doivent être précédés d'une déclaration préalable.

ALIGNEMENT

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



AMENAGEMENT DANS LE VOLUME EXISTANT

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

ATTIQUE

Partie supérieure d'un bâtiment, en retrait des façades des niveaux inférieurs de deux mètres minimum.

BANDES DE CONSTRUCTIBILITÉ

La bande constructible correspond à la première portion de la parcelle à partir de la voie de référence. La portion du terrain d'assiette située au-delà de la bande constructible est donc inconstructible.

BÂTI EXISTANT A VALEUR PATRIMONIALE OU ARCHITECTURALE

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

LE CAMPING À LA FERME

Terrain aménagé situé sur une exploitation agricole en activité, à proximité immédiate de l'habitation de l'exploitant. Il peut comprendre 6 emplacements ou 20 campeurs sous tentes et peut accueillir des tentes, des caravanes et des autocaravanes.

LES CARRIÈRES

Cette destination comprend le site d'exploitation en lui-même mais également toutes les installations et constructions nécessaires à cette exploitation.

CARAVANES

Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler. *Article R111-47*

LE CAMPING À LA FERME

Terrain aménagé, généralement situé sur une exploitation agricole en activité, à proximité immédiate de l'habitation de l'exploitant. L'appellation « camping à la ferme » ne constitue pas un terme réglementaire. Il s'agit de dénominations relatives à des labels de qualité et d'authenticité délivrés par les réseaux « Gîtes de France » et « Bienvenue à la Ferme ». Le camping à la ferme ne fait l'objet d'aucun classement réglementaire spécifique. A condition de ne pas dépasser la limite réglementaire des 6 emplacements ou 20 campeurs sous tentes, il est possible d'accueillir des tentes, des caravanes et des camping-cars.

LE CHANGEMENT DE DESTINATION

Changement de la destination de la construction.

CLOTURE

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

CONSTRUCTION

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

CONSTRUCTION ANNEXE

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

CONSTRUCTION EXISTANTE

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions.

Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

EMPRISE AU SOL

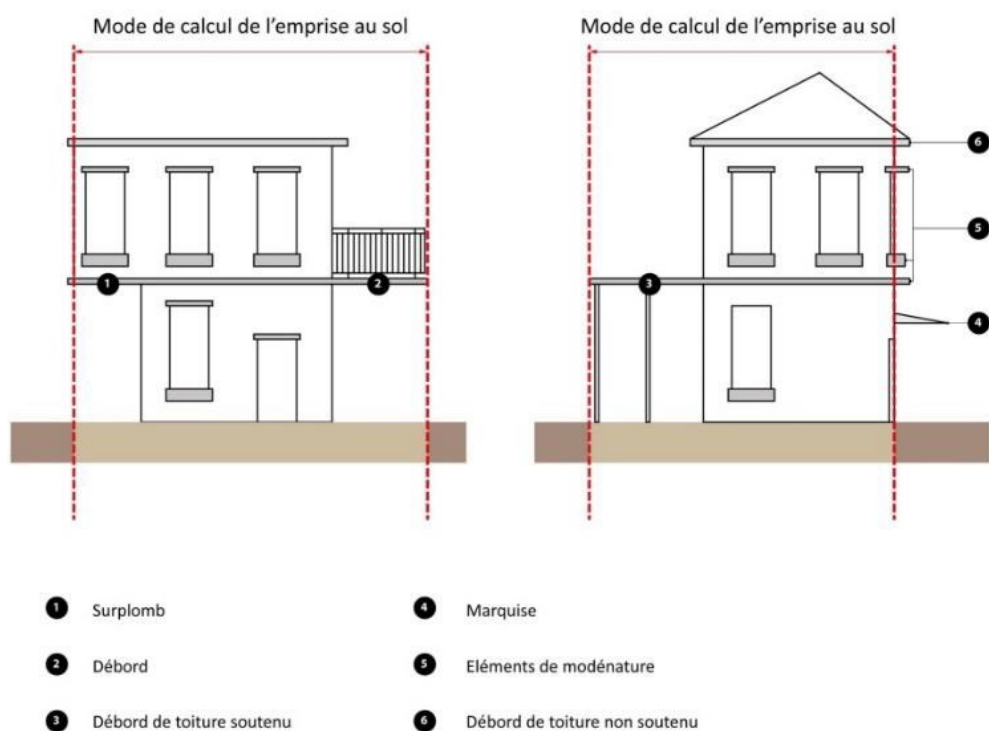
Au sens du présent règlement l'emprise au sol des constructions correspond à la projection sur le sol du ou des bâtiments (voir croquis). Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des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

Elle comprend l'épaisseur des murs extérieurs.

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

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

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



EMPRISE PUBLIQUE

Elle correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

ÉQUIPEMENTS PUBLICS

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

ESPACE DE PLEINE TERRE

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

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

EXTENSION

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

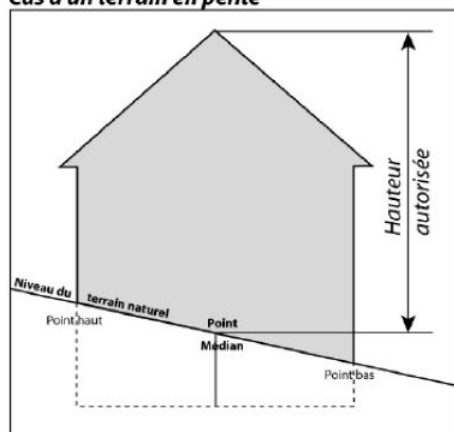
FAÇADE

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

FAITAGE

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

Cas d'un terrain en pente



HEBERGEMENT POUR ANIMAUX :

Construction ou installation destinée à loger, accueillir, nourrir les animaux.

HABITATION LÉGÈRE DE LOISIRS (HLL)

Il s'agit de constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs. *Article R111-37 du Code*

HAUTEUR A L'ACROTERE

Pour les toitures plates (toitures terrasses), hauteur mesurée en partie supérieure de la toiture sur les limites extérieures.

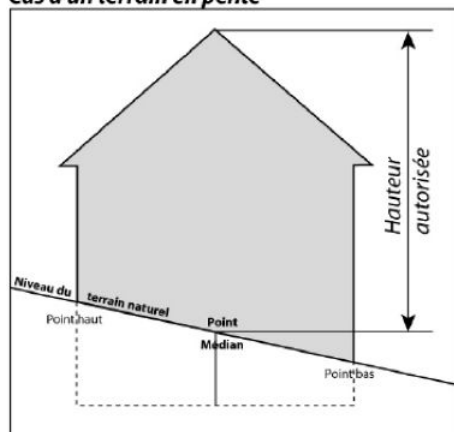


HAUTEUR A L'EGOUT :

Il s'agit de la hauteur mesurée au point le plus bas de la toiture.

HAUTEUR AU POINT LE PLUS HAUT : Hauteur mesurée au point le plus haut de la toiture depuis le terrain naturel : cheminées, antennes et ouvrages techniques exclus. Dans le cas de terrain en pente, le calcul se fait par rapport à la médiane de la façade conformément au schéma ci-après. Les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30 m de longueur et la hauteur est prise au point médian de chacune d'elles.

Cas d'un terrain en pente



HAUTEUR HORS TOUT

Voir « hauteur au point le plus haut »

INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (ICPE) :

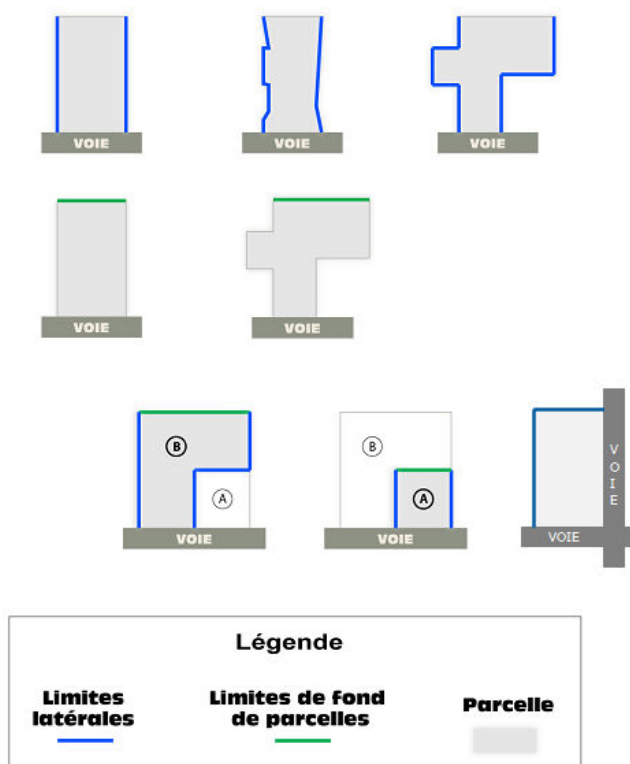
Equipements ou installations qui par leur nature présentent, à un certain degré, un risque d'inconfort, d'insalubrité ou de danger. Ces établissements figurent dans la nomenclature établie par décret en Conseil d'Etat en application de la loi du 19 Juillet 1976. La nomenclature classe ces installations en deux catégories :

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

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

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

Définition des limites latérales et de fond de parcelles selon la configuration des terrains

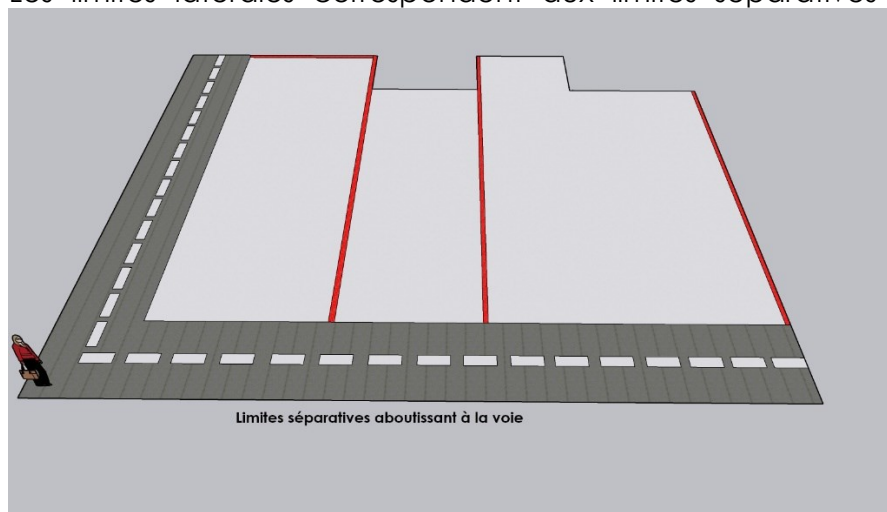


LIMITE DE FOND DE PARCELLE

La limite de fond de parcelle correspond à la limite opposée à la voie.

LIMITE LATÉRALE

Les limites latérales correspondent aux limites séparatives aboutissant à la voie



MARGE DE RETRAIT : Distance séparant la construction des limites séparatives. Cette marge fixée par le règlement se calcule par rapport soit au mur de façade, soit à l'aplomb des saillies. Pour les bâtiments ne comportant pas de parois (hangars, abris sur poteaux...) la marge de reculement se calcule par rapport à l'aplomb de la

toiture. La distance minimale est applicable à toute construction ou ouvrage soumis à autorisation d'utilisation du sol (piscine, socle de pylône en maçonnerie...) à l'exception des ouvrages unidimensionnels ou à claire voie (poteaux, pylônes, antennes...). Les balcons sont admis dans cette marge de retrait dans la limite de 1 mètre de profondeur.

OUVERTURES CREANT DES VUES : Sont considérées comme ouvertures créant des vues au sens du présent règlement :

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

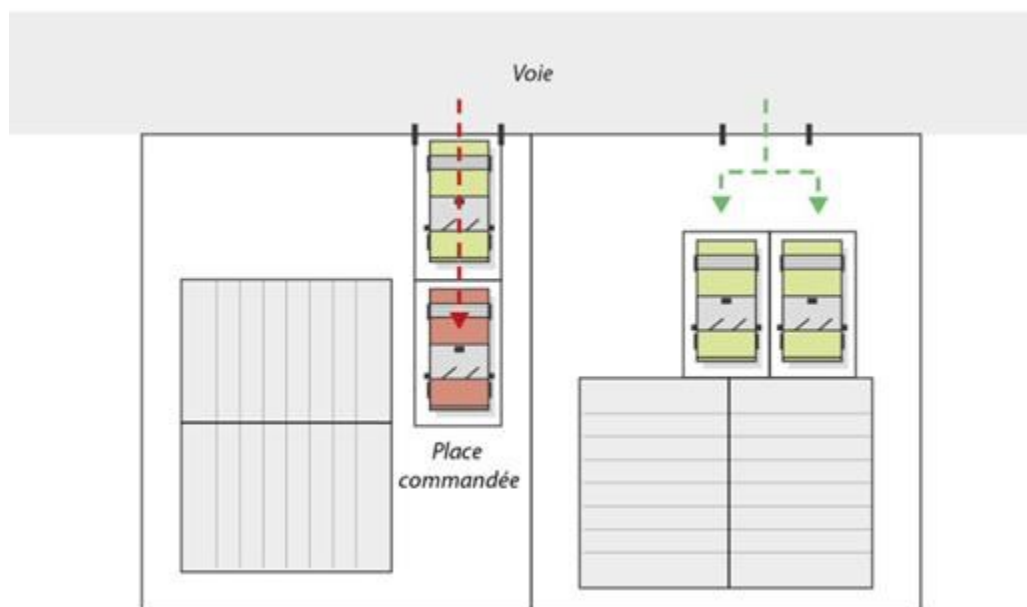
Ne sont pas considérées comme ouvertures créant des vues au sens du présent règlement :

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

Dans ces différents cas, les règles des façades sans vue s'appliquent.

PLACE COMMANDEE

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



RÉSIDENCE MOBILE DE LOISIRS

Il s'agit des véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler. *Article R111-41*

RENOUVELLEMENT URBAIN

Il désigne l'ensemble des interventions et opérations visant à réhabiliter, requalifier ou réaménager des secteurs urbains existants. Ces actions peuvent inclure la rénovation de bâtiments, la réorganisation des espaces publics, la création de nouvelles infrastructures ou encore, d'équipements. Le projet doit avoir fait l'objet d'un plan guide et d'un cahier des charges à l'échelle du périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) dûment validé par la Ville. On pourra parler de projet global ou d'opération d'ensemble.

REZ-DE-CHAUSSEE

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

SOUS-SOL

Partie enterrée ou semi enterrée de la construction

SURELEVATION

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

SURFACE DE PLANCHER

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

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

TERRAIN

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

TERRAINS DE CAMPING

Il s'agit de terrains aménagés ayant une capacité d'accueil supérieur à six emplacements ou 20 personnes, destinés à l'accueil de tentes, de caravanes, de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs. Ils sont constitués d'emplacements nus ou équipés de l'une de ces installations ainsi que d'équipements communs.

TERRAIN NATUREL

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

VOIES

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

VOIE NOUVELLE

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

VUE

Une vue est une ouverture non fermée, ou une ouverture fermée permettant de voir, ou une fenêtre que l'on peut ouvrir, qui permet de voir le fond voisin.

VUE DROITE

Une **vue droite** permet une vue directe sur le terrain voisin sans se pencher ou tourner la tête.

VUE OBLIQUE

Une **vue oblique** ou latérale permet une vue de côté ou de biais en se penchant ou en tournant la tête.

XII. Les destinations et sous destinations

Source : GRIDAUH – Ecriture des PLU – Destinations et sous-destinations

Tableau synthétique des destinations et sous destinations incluant la nomenclature contenue dans l'arrêté du 10 novembre 2016 et les précisions contenues dans le Guide de la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme d'avril 2017

Le présent document vise à dresser un tableau synoptique pour chaque destination et sous destination des précisions sur le contenu sont apportées :

1. par l'arrêté du Ministre du logement et de l'habitat durable du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu
2. par le Guide de la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme publié en avril 2017 (p. 70 et s.)

http://outil2amenagement.cerema.fr/IMG/pdf/guide_de_la_modernisation_du_contenu_du_plan_local_d_urbanisme_-_avril_2017_cle2a4cd4.pdf

I - Destination « exploitation agricole et forestière »

Sous-destination « exploitation agricole »	
Contenu fixé par l'arrêté	Constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale
Précisions apportées par l'arrêté	Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
Précisions apportées par le guide	La sous-destination exploitation agricole recouvre l'ensemble des constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole au sens de l'article L.311-1 du code rural et la pêche maritime

Sous-destination « exploitation forestière »	
Contenu fixé par l'arrêté	constructions et entrepôts permettant l'exploitation forestière
Précisions apportées par l'arrêté	Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
Précisions apportées par le guide	recouvre notamment les maisons forestières et les scieries

II - Destination « habitation »

Sous-destination « logement »	
Contenu fixé par l'arrêté	constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement »
Précisions apportées par l'arrêté	La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
Précisions apportées par le guide	Cette sous-destination intègre, sans les distinguer, tous les statuts d'occupation : propriétaire, accédant, locataire, occupant à titre gratuit, et tous les logements quel que soit leur mode de financement. (...) les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (par exemple les yourtes) ; les chambres d'hôtes au sens de l'article D324-13 du code du tourisme, c'est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. Pour l'application de l'arrêté, les gîtes sont considérés comme des meublés de tourisme

Sous-destination « hébergement »	
Contenu fixé par l'arrêté	constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service
Précisions apportées par l'arrêté	Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie
Précisions apportées par le guide	Cette sous-destination recouvre également les hébergements assurant les mêmes fonctions et visant le même public, mais à vocation commerciale (notamment les résidences étudiantes avec service para-hôtelier...). Ces structures peuvent proposer des hébergements en logement ou en chambres collectives ou individuelles. Elle recouvre enfin les centres d'hébergement d'urgence, des centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et les centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA).

III - Destination commerce et activité de services

Sous-destination « artisanat et commerce de détail»	
Contenu fixé par l'arrêté	constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services
Précisions apportées par l'arrêté	néant
Précisions apportées par le guide	tous les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés, les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandés par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile. Cette sous-destination inclut également l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, salon de coiffure... L'activité artisanale peut se définir en application de l'article 19 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 modifié par l'article 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015

Sous-destination « restauration »	
Contenu fixé par l'arrêté	constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale
Précisions apportées par l'arrêté	néant
Précisions apportées par le guide	Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement

Sous-destination « commerce de gros »	
Contenu fixé par l'arrêté	constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle
Précisions apportées par l'arrêté	néant
Précisions apportées par le guide	constructions destinées à la vente entre professionnels (Ex : enseigne METRO, grossistes en rez-de-chaussée en ville...).

Sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle »	
Contenu fixé par l'arrêté	constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens
Précisions apportées par l'arrêté	néant
Précisions apportées par le guide	constructions où s'exercent une profession libérale (avocat, architecte, médecin...) ainsi que d'une manière générale à toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers. Cette sous-destination inclut les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les « showrooms »... Les magasins de téléphonie mobile entrent également dans cette catégorie. Il est en effet considéré que la vente de forfait téléphonique constitue l'activité principale des opérateurs (et non la vente de téléphone qui est accessoire). On y trouve également les salles de sport privées, les spa...

Sous-destination « hébergement hôtelier et touristique »	
Contenu fixé par l'arrêté	constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial
Précisions apportées par l'arrêté	néant
Précisions apportées par le guide	tous les hôtels ainsi qu'à toutes les constructions démontables ou non destinées à délivrer des prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire réunissant au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. Cette sous-destination recouvre notamment l'ensemble des constructions à vocations touristiques : - les résidences de tourisme, - les villages résidentiels de tourisme ; - les villages et maisons familiales de vacances... Cette sous-destination recouvre également les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de campings et, des parcs résidentiels de loisirs.

Sous-destination « cinéma »	
Contenu fixé par l'arrêté	construction répondant à la définition de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.
Précisions apportées par l'arrêté	néant
Précisions apportées par le guide	néant

IV - Destination « équipements d'intérêt collectif et services publics »

Précisions apportées par le guide pour l'ensemble des sous-destinations	Cette destination recouvre des constructions d'intérêt collectif et/ou de services publics. Un faisceau d'indices peut permettre de qualifier ce type d'ouvrage : investissement de la puissance publique en tant que maîtrise d'ouvrage ou investissement financier, désignation législative ou réglementaire de la personne morale comme délégataire ou investie d'une mission de service public, ouverture de la construction au public ou à des usagers d'un service public (Ex : Usager d'une bibliothèque municipale, d'une piscine...) , réalisation de la construction sur le domaine public ou privé de l'État, d'une collectivité locale ou assimilée
---	---

Sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés »	
Contenu fixé par l'arrêté	constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public
Précisions apportées par l'arrêté	Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
Précisions apportées par le guide	constructions des porteurs d'une mission de service public, que l'accueil du public soit une fonction principale du bâtiment (mairie, préfecture...) ou annexe (ministère, service déconcentrés de l'État), ainsi qu'à l'ensemble des constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'État (commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires...). Elle s'applique également aux bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif (Ex : ACOSS, URSSAF...) ou d'un service public industriel et commercial (SNCF, RATP, régie de transports public, VNF...). Cette sous-destination recouvre également les maisons de services publics.

Sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés »	
Contenu fixé par l'arrêté	constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle
Précisions apportées par l'arrêté	comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie

Précisions apportées par le guide	équipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics, tels que les fourrières automobiles, les dépôts de transports en communs, les stations d'épuration... Elle recouvre également les constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, et les locaux techniques nécessaires comme les transformateurs électriques, les constructions permettant la transformation d'énergie produites par des installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques
-----------------------------------	---

Sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale»	
Contenu fixé par l'arrêté	équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
Précisions apportées par l'arrêté	néant
Précisions apportées par le guide	l'ensemble des établissements d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles...), les établissements d'enseignement professionnels et techniques, les établissements d'enseignement et de formation pour adultes. les hôpitaux, les cliniques, les maisons de convalescence, les maisons de santé privées ou publiques (art. L6323-3 du code de la santé publique) assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés (lutte contre les « déserts médicaux »). Les maisons de santé ne répondant pas à ces critères seront classées dans la sous-destination « Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle »

Sous-destination « salles d'art et de spectacles»	
Contenu fixé par l'arrêté	constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
Précisions apportées par l'arrêté	néant
Précisions apportées par le guide	Cette sous-destination n'inclut pas les stades qui peuvent occasionnellement accueillir des concerts ou spectacles mais dont la vocation principale est d'être un équipement sportif

Sous-destination « équipements sportifs»	
Contenu fixé par l'arrêté	équipements d'intérêts collectifs destinées à l'exercice d'une activité sportive
Précisions apportées par l'arrêté	comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

Précisions apportées par le guide	Cette sous-destination recouvre les stades dont la vocation est d'accueillir du public pour des événements sportifs privés (stade de football...)
-----------------------------------	---

Sous-destination « autres équipements recevant du public »	
Contenu fixé par l'arrêté	équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination
Précisions apportées par l'arrêté	recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.
Précisions apportées par le guide	équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire, pour pratiquer un culte (églises, mosquées, temples ...), pour tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête (salles polyvalentes, maisons de quartier ...), assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, pour accueillir des gens du voyage

V - Destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire »

Sous-destination « industrie »	
Contenu fixé par l'arrêté	constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie
Précisions apportées par l'arrêté	recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
Précisions apportées par le guide	constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture...). Le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en oeuvre pour les réaliser. L'activité artisanale peut se définir en application de l'article 19 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 modifié par l'article 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015.

Sous-destination « entrepôt »	
Contenu fixé par l'arrêté	constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique
Précisions apportées par l'arrêté	néant.

Précisions apportées par le guide	inclut notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données
-----------------------------------	--

Sous-destination « bureau »	
Contenu fixé par l'arrêté	constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires
Précisions apportées par l'arrêté	néant.
Précisions apportées par le guide	néant

Sous-destination « centre de congrès et d'exposition »	
Contenu fixé par l'arrêté	constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant
Précisions apportées par l'arrêté	néant.
Précisions apportées par le guide	constructions de grandes dimensions notamment les centres et les palais et parcs d'exposition, les parcs d'attraction, les zéniths...

XIII. Palette
végétale de la
directive de
protection et de
Mise en valeur des
paysages -
Préservation des
vues sur la
cathédrale de
Chartres

- La palette végétale - Planter dans les cônes de vue en respectant la limitation des hauteurs des constructions et des végétaux

Cette liste détaille les végétaux de la flore locale, classés par taille à l'âge adulte (pour un port libre).

Nom latin	Non commun	Région naturelle			Taille (en mètres) à l'âge adulte en port libre
		Beauce	Thymerais Drouais	Perche	
Ruscus aculeatus L.	Fragon petit-houx			x	1
Daphne laureola L.	Daphné lauréole	x	x	x	2
Rosa arvensis Huds.	Rosier des champs	x	x	x	2
Ribes uva-crispa L.	Groseillier à maquereau	x	x	x	2
Ribes rubrum L.	Groseillier rouge	x	x	x	2
Cytisus scoparius (L.) Link	Genêt à balais	x	x	x	3
Viburnum lantana L.	Viorne lantane	x	x		3
Crataegus laevigata (Poir.) DC.	Aubépine épineuse	x	x	x	3
Ligustrum vulgare L.	Troène	x	x	x	3
Prunus spinosa L.	Prunellier	x	x	x	4
Ulex europaeus L.	Ajonc d'Europe		x	x	4
Corylus avellana L.	Noisetier	x	x	x	4
Crataegus germanica (L.) Kuntze	Néflier			x	4
Viburnum opulus L.	Viorne obier	x	x	x	4
Frangula alnus Mill.	Bourdaine	x	x	x	5
Cornus sanguinea L.	Cornouiller sanguin	x	x	x	5
Rhamnus cathartica L.	Nerprun purgatif	x	x	x	5
Cornus mas L.	Cornouiller mâle	x			6
Euonymus europaeus L.	Fusain d'Europe	x	x	x	6
Salix atrocinerea Brot.	Saule roux	x	x	x	6
Salix cinerea L.	Saule cendré	x	x	x	6
Buxus sempervirens L.	Buis	x	x		8
Ilex aquifolium L.	Houx		x	x	10
Juniperus communis L.	Genévrier commun	x	x		10

Nom latin	Non commun	Région naturelle			Taille (en mètres) à l'âge adulte en port libre
		Beauce	Thymerais Drouais	Perche	
Sambucus nigra L.	Sureau noir	x	x	x	10
Crataegus monogyna Jacq.	Aubépine monogyne	x	x	x	10
Prunus mahaleb L.	Cerisier de Sainte-Lucie	x	x		12
Acer campestre L.	Erable champêtre	x	x	x	15
Salix caprea L.	Saule marsault	x	x	x	18
Sorbus aucuparia L.	Sorbier des oiseaux			x	20
Betula pubescens Ehrh.	Bouleau pubescent			x	20
Populus tremula L.	Tremble	x	x	x	20
Salix alba L.	Saule blanc	x	x	x	25
Carpinus betulus L.	Charme	x	x	x	25
Quercus pubescens Willd.	Chêne pubescent	x	x		25
Sorbus torminalis (L.) Crantz	Alisier torminal	x	x	x	25
Alnus glutinosa (L.) Gaertn.	Aulne glutineux	x	x	x	25
Prunus avium L.	Merisier	x	x	x	25
Betula pendula Roth	Bouleau verruqueux	x	x	x	25
Castanea sativa Mill.	Châtaignier		x	x	25
Tilia cordata Mill.	Tilleul à petites feuilles		x	x	30
Tilia platyphyllos Scop.	Tilleul à grandes feuilles	x	x		35
Quercus robur L.	Chêne pédonculé	x	x	x	35
Quercus petraea Liebl.	Chêne sessile	x	x	x	40
Hedera helix L.	Lierre	x	x	x	plante grimpante
Lonicera periclymenum L.	Chèvrefeuille des bois	x	x	x	plante grimpante
© Conservatoire botanique national du bassin parisien					

— Directive de protection et de Mise en valeur des paysages - Préservation des vues sur la cathédrale de Chartres —

XIV. Intégration architecturale des capteurs solaires



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

III

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

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

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

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

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

Quelques principes :

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

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

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

III BÂTI EXISTANT UNE RECHERCHE DE COMPOSITION ET D'INTÉGRATION

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

Quelques principes :

- Regrouper les capteurs en un seul ensemble.
- Rechercher une composition qui s'appuie sur les lignes de force du bâtiment (lignes de faîtage, de gouttière...), sur le rythme et les dimensions des percements.
- Être particulièrement attentif aux dimensions et aux proportions des panneaux qui sont déterminantes dans la composition.
- En toiture, encastrer les panneaux dans l'épaisseur de la couverture.
- Privilégier une insertion discrète avec l'existant. Les interventions contemporaines peuvent également s'harmoniser en contrastant avec l'existant.

Les capteurs forment un bandeau horizontal qui prend appui sur la ligne d'égout du toit. Maison individuelle (Vorarlberg, Autriche) © CAUE 78



Un ensemble de capteurs thermiques souligne le faîtage de la toiture. Centre médicalisé à Bullion (Yvelines). Cabinet Méandre, architectes © PNR Haute Vallée de Chevreuse

Les capteurs utilisés comme auvent offrent une protection solaire d'été. Maison rurale à Milon-la-Chapelle (Yvelines) © PNR Haute Vallée de Chevreuse



III DES SOLUTIONS DIFFÉRENTES

Rechercher toutes les implantations possibles pour les capteurs, en toiture, mais aussi :

- sur une annexe,
- un appentis,
- un mur de façade ou de clôture,
- au sol dans un jardin... selon le type de panneaux et en réfléchissant à chaque fois à leur intégration au lieu.

SUR UN BÂTIMENT ANNEXE Un impact modéré

Implanter des capteurs sur un bâtiment annexe (appentis, garage, abri de jardin, serre), si celui-ci est à proximité du bâtiment principal, peut en limiter l'impact visuel et faciliter la pose et l'entretien.



Les capteurs sont intégrés à la couverture d'une remise à bois. Maison individuelle (Vorarlberg, Autriche) © PNR du Vexin français

CAPTEURS ET FENÊTRES DE TOIT Un regroupement judicieux

La création de fenêtres de toit peut aussi être l'occasion d'installer des capteurs et de les associer dans une composition d'ensemble.



Quatre modules de capteurs thermiques et deux fenêtres de toit constituent un ensemble. © VELUX



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

214

III CONSTRUCTION NOUVELLE UN PROJET GLOBAL

Capter l'énergie solaire est un principe de la démarche de l'architecture bioclimatique. Le capteur solaire ne doit pas être un élément conçu «après coup». Il doit faire partie du langage architectural de la nouvelle construction. Le recours à l'énergie solaire est une occasion de rechercher de nouvelles expressions architecturales.

Quelques principes :

- Appréhender le site, son relief, son orientation, les constructions existantes, la présence d'arbres, les vues et les vents dominants.
- Concevoir le projet architectural en intégrant, dès son origine, le recours à l'énergie solaire.
- Envisager des formes architecturales innovantes et des matériaux valorisant l'énergie solaire.

Une conception ouverte à l'énergie solaire permet des formes architecturales innovantes.
Maison individuelle en Moselle.
© Michaël Oswald, architecte



Les capteurs posés verticalement participent pleinement de la composition de la façade. Maison individuelle à Wolfurt (Vorarlberg, Autriche) © CAUE 78

Les capteurs thermiques suivent la logique de composition des volumes de cet ensemble d'habitat collectif.
Montigny-le Bretonneux (Yvelines). © CAUE 78



CAPTEURS PHOTOVOLTAÏQUES Des modules semi-transparents

Les capteurs photovoltaïques semi-transparents peuvent être intégrés dans une verrière, un mur-rideau et ainsi diffuser la lumière.



Les capteurs photovoltaïques sont intégrés à la verrière de la galerie de distribution d'une résidence HLM.
L'Isle d'Abeau (Isère) © Photowatt

CAPTEURS PHOTOVOLTAÏQUES En éléments de couverture

Une nappe de capteurs photovoltaïques assemblés peut, dans des cas particuliers, venir en surtoiture ou jouer directement le rôle de couverture.



Un ensemble de capteurs recouvre toute la surface du toit, comme une nouvelle couverture.
Crèche à Zwischenwasser (Vorarlberg, Autriche)
© CAUE 78

CAPTEURS INDÉPENDANTS Une alternative

S'il s'avère difficile d'implanter les capteurs en toiture ou en façade (orientation défavorable, surface réduite, intérêt architectural à préserver), ils peuvent être isolés de la construction et posés au sol, ou adossés à un mur.



Les capteurs thermiques sont adossés à un mur du jardin. Cette solution demande une surveillance de la croissance de la végétation pour éviter toute ombre portée.
Vigny (Val d'Oise) © PNR du Vexin français



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

3/4

Ce document a été réalisé par le CAUE 78, en partenariat avec les architectes des bâtiments de France, les architectes des parcs naturels régionaux de la Haute Vallée de Chevreuse et du Vexin français, l'ADEME, l'agence locale de maîtrise de l'énergie de Saint-Quentin-en-Yvelines, Energies Solidaires et l'architecte de la ville de Rambouillet.

III SE RENSEIGNER

POUR UN CONSEIL ARCHITECTURAL

CAUE 78

Conseil d'architecture, d'urbanisme
et de l'environnement des Yvelines
56, avenue de Saint-Cloud 78000 Versailles
tél : 01 39 07 78 66 / fax : 01 39 50 61 60
www.caue78.com / courriel : caue78@caue78.com

SDAP 78

Service départemental de l'architecture
et du patrimoine des Yvelines
Architectes des bâtiments de France
7, rue des Réservoirs 78000 Versailles
tél : 01 39 50 49 03 / fax : 01 30 21 76 18
courriel : sdap.yvelines@culture.gouv.fr

Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse

Atelier d'architecture, d'urbanisme et de paysage
tél : 01 39 56 78 48 / fax : 01 39 56 78 47
www.parc-naturel-chevreuse.fr
courriel : atelier.pnr-chevreuse@orange.fr

Parc naturel régional du Vexin français

Maison du Parc 95450 Théméricourt
tél : 01 34 48 66 10 / fax : 01 34 66 15 11
www.pnr-vexin-francais.fr
courriel : p.bodo@pnr-vexin-francais.fr

POUR CONNAÎTRE LES RÈGLES D'URBANISME EN VIGUEUR

Avant de vous engager dans votre projet, consulter les documents d'urbanisme appliqués à votre terrain auprès du service de l'urbanisme de votre commune.

POUR LES AIDES AUX COLLECTIVITÉS ET AUX ENTREPRISES

ADEME Ile-de-France

Agence de l'environnement et de la maîtrise
de l'énergie
6-8, rue Jean-Jaurès
92807 Puteaux Cedex
tél : 01 49 01 45 47 / fax : 01 49 00 06 84
http://ile-de-france.ademe.fr

ARENE

Agence régionale de l'environnement
et des nouvelles énergies
94 bis, avenue de Suffren 75015 Paris
tél : 01 53 85 61 75 / fax : 01 40 65 90 41
www.arenidf.org

CONSEIL GENERAL 78

Pôle environnement
2 place André Mignot 78012 Versailles cedex
tél : 01 39 07 80 98
www.yvelines.fr

POUR UN CONSEIL TECHNIQUE LES ESPACES INFO-ENERGIE

ALME-SQY

Agence locale de maîtrise de l'énergie
de Saint-Quentin-en-Yvelines
6, rue Haroun Tazieff 78114 Magny-les-Hameaux
tél : 01 34 52 26 34 / www.energie-sqy.com

ENERGIES SOLIDAIRES

Agence conseil éco-construction Seine-Aval
Parc des Vignes
Rue Panhard Levassor 78570 Chanteloup-les-Vignes
tél : 01 39 70 23 06
courriel : contact@energies-solidaires.org

ECE

Espace Conseil Environnement
152 bis rue de Gassicourt 78200 Mantes-la-Jolie
tél : 01 30 63 36 55 / courriel : aec78@gmail.com

III CONSULTER TOUTES LES FICHES

A télécharger sur le site du CAUE 78

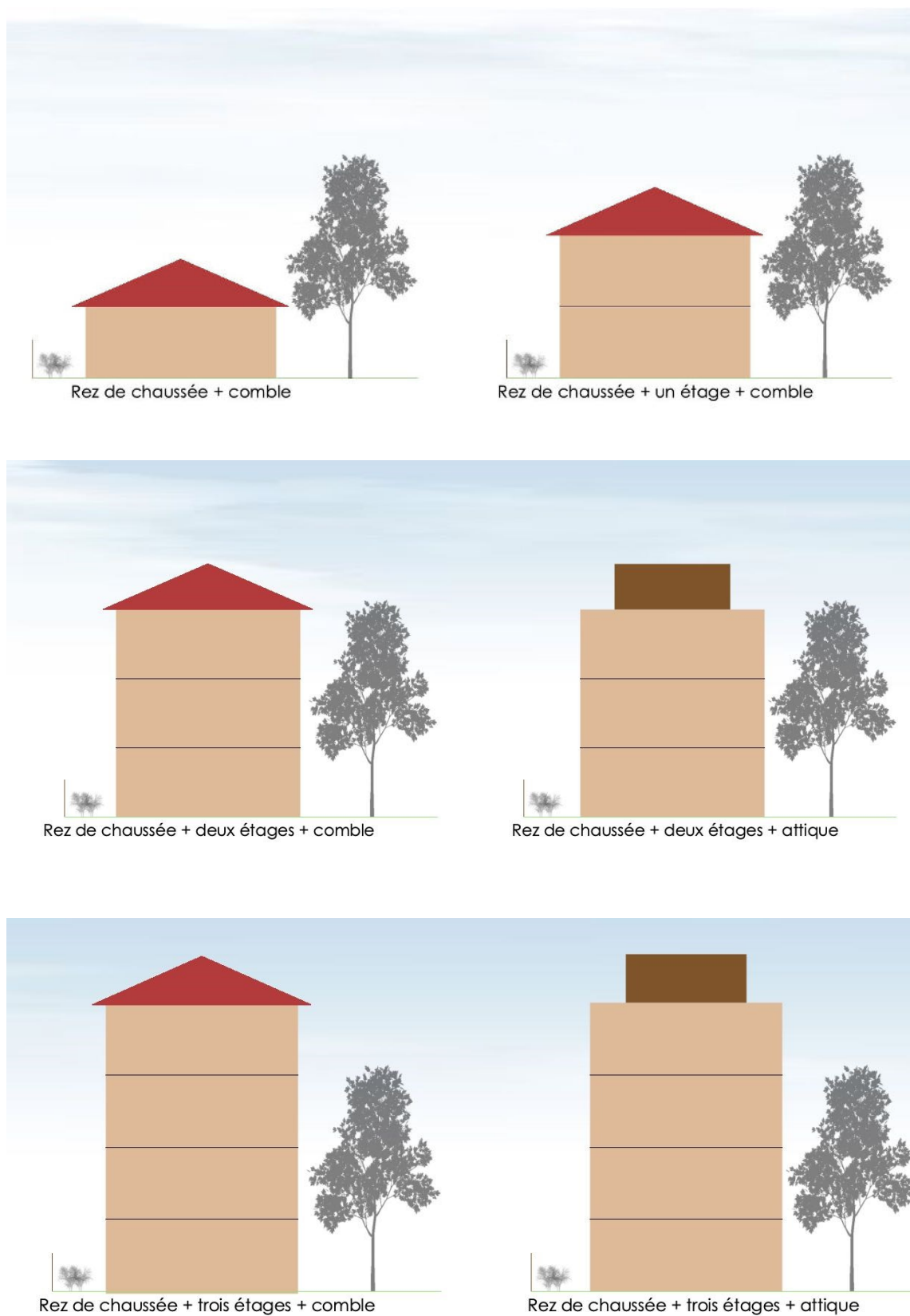
- N° 1 L'intégration architecturale des capteurs
- N° 2 Des capteurs solaires, oui mais avant...
- N° 3 L'énergie solaire, pour produire quoi ?
- N° 4 Comment ça fonctionne ?
- N° 5 En savoir plus sur les capteurs solaires
- N° 6 Placer les capteurs solaires... au soleil !
- N° 7 Quelle surface de capteurs ?
- N° 8 Comment mener votre projet ?
- N° 9 Capteurs solaires et documents d'urbanisme
- N° 10 Quelles aides pour favoriser les énergies renouvelables ?

CAUE 78



édition 2009

XV. Schéma illustrant la hauteur des constructions définie en niveaux



XVI. Palette chromatique de la directive paysagère de Chartres

Palette chromatique destinée aux nouveaux bâtiments d'habitation et au pavillonnaire (façades) - 1

- Les ocres rouges

NCS 2020-Y60R
RAL 050 70 20

WEBER 083
C 16, M 37, J 44, N 0
R 218, V 172, B 142

NCS 2010-Y50R*
RAL 060 70 20*

WEBER 222*
C 18, M 28, J 38, N 0*
R 216, V 188, B 159*

NCS 3020-Y70R
RAL 040 60 20

WEBER 321
C 25, M 46, J 48, N 1
R 198, V 149, B 126

NCS 3020-Y50R

WEBER 096
C 24, M 44, J 53, N 1
R 201, V 152, B 119

NCS 4020-Y60R
RAL 050 60 20

WEBER 320
C 33, M 53, J 59, N 8
R 173, V 124, B 97

NCS 3030-Y50R
RAL 050 60 30

WEBER 299
C 22, M 51, J 65, N 2
R 201, V 138, B 93

NCS 5020-Y60R
RAL 050 50 20

WEBER 658
C 38, M 59, J 67, N 18
R 150, V 102, B 75

NCS 4030-Y60R
RAL 050 50 30

WEBER 327
C 30, M 62, J 72, N 13
R 170, V 103, B 70

- Les ocres oranges

NCS 2020-Y40R
RAL 060 70 30

WEBER 006
C 15, M 34, J 49, N 0
R 221, V 177, B 135

NCS 2010-Y40R*
RAL 070 70 20*

WEBER 012*
C 16, M 22, J 37, N 0*
R 221, V 199, B 166*

NCS 3020-Y40R
RAL 080 60 20

WEBER 313
C 28, M 42, J 57, N 2
R 192, V 152, B 112

NCS 3020-Y30R

WEBER 297
C 27, M 39, J 59, N 2
R 195, V 157, B 111

NCS 4020-Y40R

WEBER 240
C 34, M 49, J 63, N 7
R 173, V 131, B 94

NCS 3030-Y30R
RAL 060 60 30

WEBER 312
C 25, M 44, J 68, N 3
R 196, V 147, B 91

NCS 5020-Y40R
RAL 060 50 20

WEBER 296
C 39, M 54, J 70, N 17
R 150, V 110, B 74

NCS 4030-Y40R
RAL 060 50 30

WEBER 319
C 31, M 55, J 76, N 12
R 171, V 116, B 67

- Les ocres jaunes

NCS 2020-Y30R
RAL 070 70 30
RAL 1001

WEBER 232
C 17, M 28, J 51, N 0
R 219, V 186, B 135

NCS 2020-Y10R*
RAL 080 80 30*

PRB 328*
C 20, M 23, J 52, N 0*
R 214, V 192, B 136*

NCS 3020-Y20R
RAL 070 60 30

PRB 901
C 30, M 37, J 59, N 2
R 189, V 159, B 112

NCS 3020-Y10R
RAL 080 70 30

WEBER 307
C 30, M 33, J 58, N 1
R 191, V 167, B 117

NCS 4020-Y20R
RAL 075 60 30

PRB 023
C 35, M 43, J 66, N 6
R 173, V 141, B 93

NCS 3030-Y20R
RAL 075 60 40

PRB 446
C 28, M 40, J 71, N 3
R 192, V 152, B 87

NCS 5020-Y20R
RAL 075 50 30

WEBER 347
C 41, M 50, J 75, N 17
R 147, V 115, B 69

NCS 4030-Y20R
RAL 070 60 30

WEBER 314
C 34, M 47, J 79, N 10
R 170, V 129, B 67

Palette chromatique destinée aux nouveaux bâtiments d'habitation et au pavillonnaire (façades) – 2

- Les neutres chauds

NCS 2010-Y30R*
RAL 075 80 10 *
RAL 075 80 20*
WEBER 215*
C 16, M 22, J 37, N 0*
R 221, V 199, B 166*

NCS 3010-Y30R
RAL 075 20 20
WEBER 013
C 29, M 34, J 47, N 1
R 192, V 168, B 137

NCS 5010-Y30R
RAL 060 50 10
RAL 1019
WEBER 615
C 44, M 47, J 60, N 12
R 147, V 124, B 96

NCS 6005-Y50R
RAL 060 40 05
RAL 7006
WEBER 341
C 53, M 52, J 57, N 20
R 120, V 105, B 91

NCS 3010-Y10R
RAL 085 70 10
RAL 075 70 20
WEBER 600
C 32, M 30, J 47, N 1
R 186, V 172, B 139

NCS 3005-Y50R
RAL 070 70 10
WEBER 605
C 33, M 33, J 38, N 1
R 183, V 168, B 152

NCS 4005-Y20R
RAL 085 60 10
WEBER 268
C 42, M 38, J 46, N 3
R 162, V 150, B 132

NCS 6502-Y C
RAL 080 40 05
RAL 7039
WEBER 661
60, M 51, J 56, N 23
R 103, V 101, B 90

- Les neutres froids

NCS 4010-Y10R
RAL 080 60 20
RAL 7034
WEBER 946
C 39, M 36, J 53, N 3
R 169, V 155, B 122

NCS 4005-G80Y
RAL 110 60 10
WEBER 516
C 46, M 35, J 47, N 3
R 153, V 152, B 132

NCS 5010-G70Y
RAL 110 50 10
RAL 6013
WEBER 574
C 53, M 40, J 59, N 10
R 130, V 132, B 103

NCS 6005-G20Y
RAL 140 50 05
WEBER 950
C 62, M 45, J 55, N 17
R 103, V 113, B 100

NCS 4010-R90B
RAL 240 60 05
RAL 7001
WEBER 644
C 56, M 39 J 33, N 2
R 128, V 142, B 15

NCS 5010-B10G
RAL 220 50 10
WEBER 291
C 63, M 43 J 42, N 8
R 107, V 125, B 128

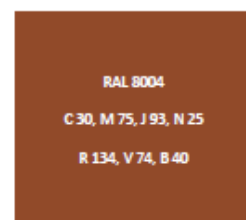
NCS 5502-B
RAL 240 50 05
RAL 704
WEBER 660
C 58, M 46, J 44, N 10
R 118, V 122, B 121

NCS 6005-R80B
RAL 260 40 05
WEBER 706
C 64, M 52 J 44, N 16
R 100, V 105, B 111

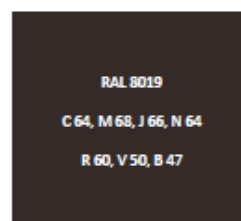
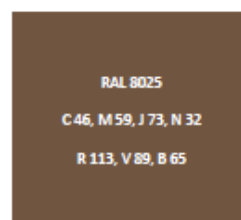
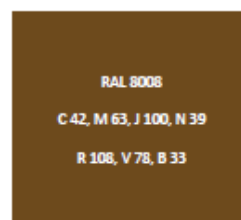
**Palette chromatique destinée
aux bâtiments industriels
et agricoles (façades)**

- Les chauds

Les ocres rouges

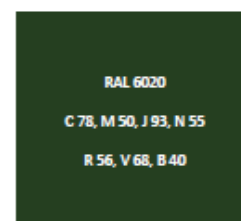
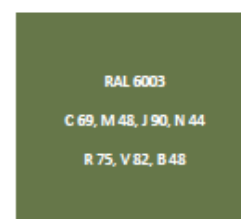
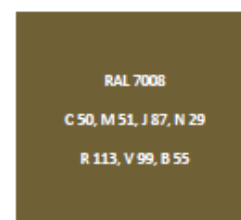
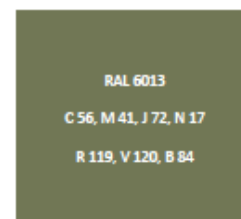


les bruns

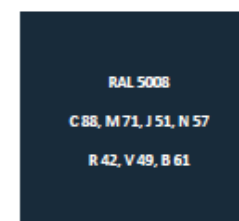
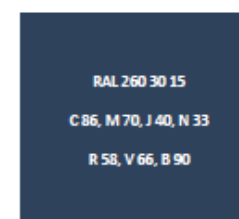
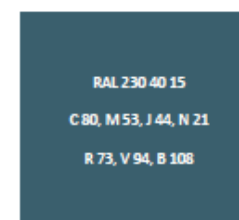
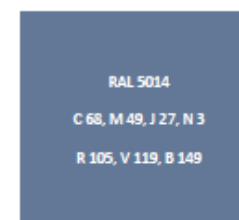


- Les froids

les verts

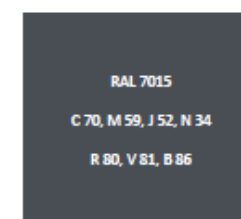


les bleus

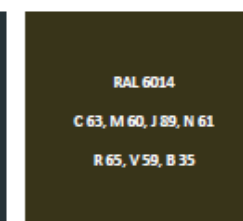
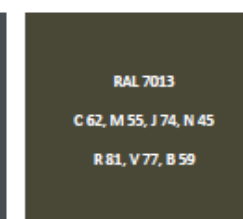


- Les gris

les gris froids



les gris chauds



**Palette chromatique destinée aux
bâtiments industriels et agricoles (toitures)**

- Les chauds

- Les froids

- Les gris

RAL 7006 C 59, M 49, J 59, N 19 R 118, V 111, B 96	RAL 200 50 10 C 68, M 42, J 45, N 10 R 103, V 122, B 125	RAL 7031 C 68, M 51, J 47, N 19 R 95, V 103, B 109	RAL 7010 C 66, M 52, J 60, N 32 R 88, V 91, B 83
RAL 8002 C 39, M 68, J 82, N 35 R 114, V 76, B 50	RAL 6003 C 69, M 48, J 90, N 44 R 75, V 82, B 48	RAL 7015 C 70, M 59, J 52, N 34 R 80, V 81, B 86	RAL 7013 C 62, M 55, J 74, N 45 R 81, V 77, B 59
RAL 8028 C 50, M 68, J 95, N 59 R 77, V 56, B 29	RAL 6020 C 78, M 50, J 93, N 55 R 56, V 68, B 40	RAL 7016 C 78, M 64, J 59, N 57 R 53, V 57, B 59	
RAL 8015 C 37, M 86, J 100, N 56 R 86, V 42, B 20			

**La palette chromatique - Zone réglementée pour
l'implantation des pylônes**

- Les verts



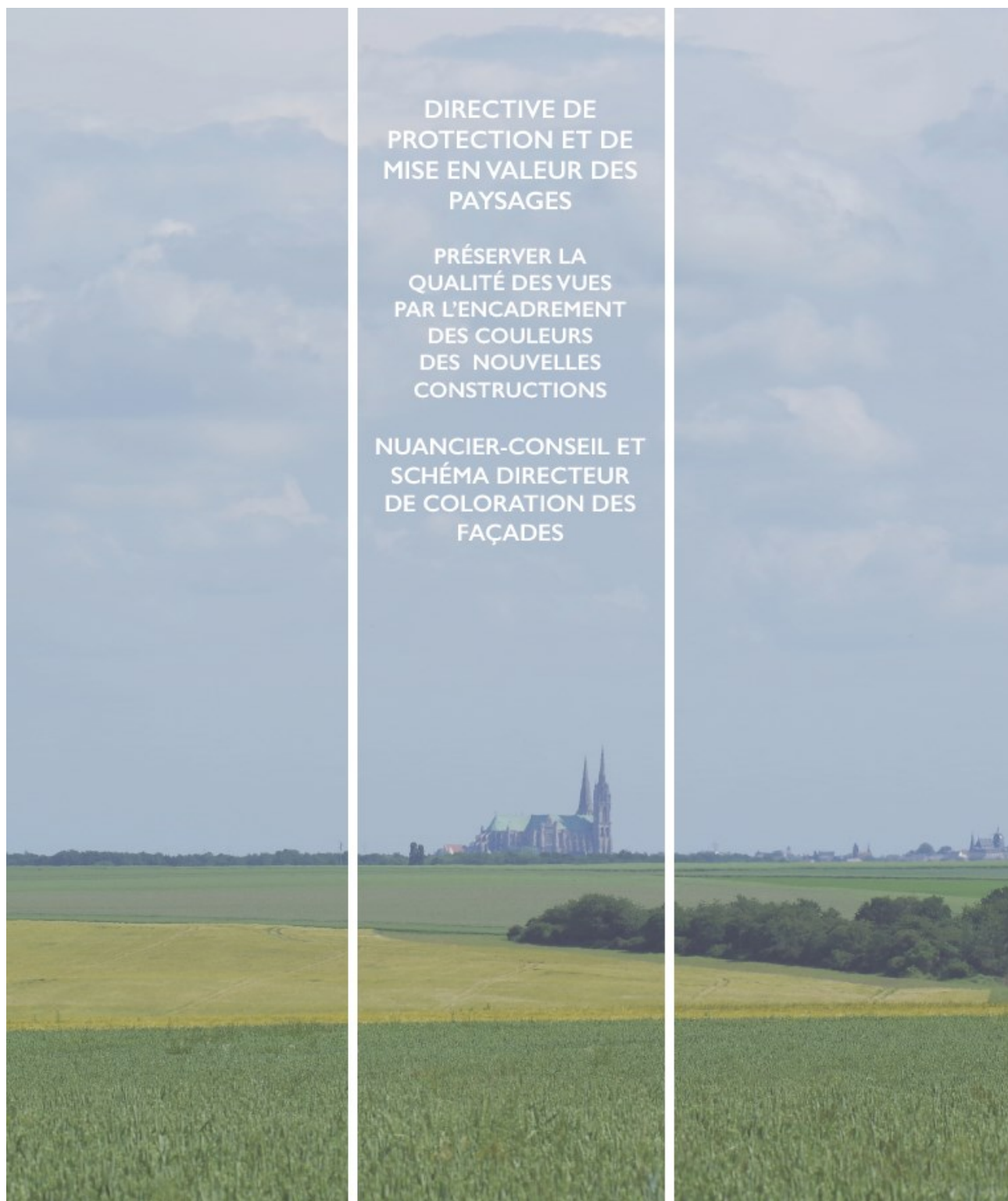
- Les gris froids



- Les gris chauds



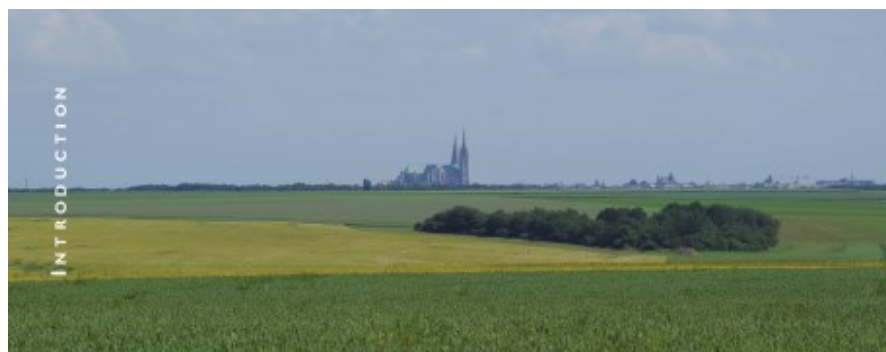
XVII. Nuancier-conseil et schéma directeur de coloration des façades
de la directive paysagère de Chartres



DIRECTIVE DE
PROTECTION ET DE
MISE EN VALEUR DES
PAYSAGES

PRÉSERVER LA
QUALITÉ DES VUES
PAR L'ENCADREMENT
DES COULEURS
DES NOUVELLES
CONSTRUCTIONS

NUANCIER-CONSEIL ET
SCHÉMA DIRECTEUR
DE COLORATION DES
FAÇADES



Présentation de l'étude

Un mot sur la Directive Paysagère de Chartres

La Directive Paysagère est le premier outil consacré de manière spécifique au paysage, domaine particulièrement complexe puisqu'il est constitué de réalités matérielles – structures paysagères ou éléments isolés – et de réalités immatérielles relevant de la perception sensible, en particulier visuelle, et de références culturelles liées à l'histoire des territoires. Les Directives paysagères mettent en place un système de protection sélectif et non systématique. Elles n'ont donc pas vocation à régir l'ensemble d'une zone mais seulement à préserver et à mettre en valeur les éléments structurants d'un territoire. À la fois normatives et pédagogiques, les Directives paysagères sont constituées d'orientations et principes fondamentaux qui s'imposent aux documents d'urbanisme. D'autre part, elles comprennent un cahier de recommandations qui préconise des modalités de gestion et des savoir-faire. Ces Directives concernent des territoires remarquables par la qualité de leurs paysages. Ainsi, sur le territoire chartain, la Directive paysagère doit guider le nécessaire développement du territoire pour qu'il preserve les vues, et si possible, les valorise.

Les enjeux et les objectifs de la Directive

L'inscription de la cathédrale de Chartres sur la liste du Patrimoine mondial de l'Humanité dès 1979, parmi les premiers biens français inscrits, reconnaît à Notre-Dame de Chartres une Valeur Universelle Exceptionnelle (VUE), selon la terminologie adoptée par l'UNESCO. Cette inscription consacre son intérêt majeur devant la communauté internationale tout entière, dépassant largement les frontières locales et nationales. La Convention du Patrimoine mondial dont la France est signataire, engage les États à respecter et à préserver la Valeur Universelle Exceptionnelle du bien inscrit et à mettre en œuvre les actions nécessaires à sa préservation, sa protection et sa valorisation. Or cette qualification de VUE n'est pas irrévocable. L'évaluation périodique de l'état de conservation de la Valeur Universelle Exceptionnelle, demandée tous les 6 ans par l'UNESCO et dont la dernière en date a été réalisée en 2013, a permis de rappeler que les vues lointaines représentaient un élément essentiel de l'identité et de la valorisation de ce bien inestimable. Ce fort enjeu patrimonial a conduit à la mise en œuvre de protections, d'abord ciblées sur le monument et le cœur urbain historique, puis désormais élargies aux vues rapprochées et lointaines sur la cathédrale.

Le périmètre du déploiement de la Charte paysagère

La cathédrale fait l'objet d'un premier classement au titre des Monuments historiques par son recensement sur la liste de 1862 qui inventorie les monuments tant d'intérêt historique qu'architectural. En 1963, la protection des vues avait été envisagée dans un premier projet d'extension du périmètre de protection des abords de la cathédrale. Sur ces bases, le projet d'une Directive paysagère, outil issu de la loi du 8 janvier 1993 sur la préservation des paysages, a été étudié dès 1997. En 1983, une carte des faisceaux des vues remarquables sur la cathédrale est établie. En 2018, les nouveaux outils informatiques ont permis d'identifier l'ensemble des vues remarquables à préserver, lointaines ou rapprochées, sur la cathédrale de Chartres, depuis l'ensemble de l'aire visuelle. Sur ce périmètre et grâce à l'adhésion de l'ensemble des collectivités et EPCI concernés, le ministère de la Transition écologique et solidaire peut prendre un arrêté ministériel en date du 11 juin 2018 qui mène à bien la réflexion et conduit à l'actuelle Directive paysagère de protection des vues sur la cathédrale de Chartres.



Une palette chromatique inspirée et issue du terroir

La palette chromatique du territoire revêt un rôle important dans la composition et la perception du paysage. Les matériaux traditionnels offrent une palette de tonalités riche et colorée, pleine des couleurs naturelles de la terre, crue ou cuite, des torchis, pisé, silex ferrugineux, rognons, brique pilée, pigments naturels, ocres et oxydes de fer. À cette dimension de la couleur naturellement homogène s'ajoute celle de la valeur. Une intensité constante de teintes foncées est constatée. Quant à la saturation de la couleur, aucune qualité de couleur n'est franchement pure, ce qui garantit les passerelles entre des couleurs travaillées et leur harmonie générale. L'éclaircissement constant de la palette générale est un phénomène de mode récurrent et une information culturelle essentielle. Les chapelets de bâtiments modernes tant agricoles que commerciaux ou d'habitation arborent des teintes blanches trop visibles qui soulignent leur présence dans le paysage. Les couleurs claires et tout particulièrement le blanc ont un très fort impact visuel dans le paysage, et ce, quel que soit le gabarit ou le volume des architectures. Le coin supérieur des pignons triangulaires, à l'angle des pentes de toiture d'un pavillon, aura autant d'incidence dans le paysage qu'un silo agricole ou un bâtiment artisanal ou industriel. Le blanc attrape et reflète la lumière solaire en renvoyant à l'œil une information agressive et déplacée.





L'application de la Directive

Une palette chromatique sur-mesure, pour atténuer l'impact visuel des constructions sur les vues majeures

Principe de base

Les principes de protection de la Directive vont orienter à l'avenir le développement du territoire. Le maintien de la silhouette de la cathédrale dans l'horizon sans concurrence visuelle se traduira :

- par l'encadrement des hauteurs des constructions et des plantations, dans les cônes de vue
- par la définition d'une aire d'exclusion des constructions de très grande hauteur
- par l'encadrement des implantations des nouveaux pylônes isolés de réseaux aériens
- par la définition d'une palette chromatique limitant les appels visuels concurrents, un nuancier-conseil et un schéma directeur de coloration
- par la définition des principes et de bonnes pratiques du végétal.

Cette brochure s'intéresse tout particulièrement à la bonne gestion de la couleur des architectures sur le territoire, avec un focus particulier sur la palette chromatique à respecter pour les façades des différents bâtis, qu'ils soient d'habitation, agricoles, commerciaux ou industriels. Cette attention portée à l'impact de la couleur dans le paysage est de nature à minimiser les appels visuels concurrents à une nouvelle perception optimisée de la cathédrale, point de mire central revalorisé et centre d'intérêt universel réaffirmé, tant architectural que spirituel.

Couleur et valeur

Le traitement des constructions par la couleur permet une meilleure intégration paysagère, en évitant de créer des points d'appel visuel qui concurrencent ou altèrent la vue sur le monument. Or la réflexion mène rapidement à la notion de valeur, les couleurs blanches se voyant de façon trop évidente dans le paysage. Autrement dit, moins un bâtiment sera clair et moins il sera visible. C'est la raison pour laquelle la notion de couleur se substitue prioritairement la notion de valeur, c'est-à-dire un indice de clarté. Compte-tenu de la mesure de clarté des pierres dont Notre-Dame de Chartres est construite, et afin de ne pas rester en concurrence avec sa perception, les bâtiments devront être plus foncés que l'indice de luminance relevé sur la cathédrale.

Plus un indice de luminance est élevé et plus la couleur est claire. L'indice de luminance des nouvelles architectures devra donc être inférieur à Y 35, l'indice de la cathédrale.

La définition d'un nuancier de couleurs locales qui garantit la meilleure intégration possible des bâtiments dans le paysage permet de préserver la qualité visuelle sur la cathédrale. La présente brochure a pour objectif de présenter les éléments de principe et de détailler la méthodologie de la palette chromatique.

Champ d'application

La palette chromatique s'applique dans les cônes de vues majeures, à toutes les nouvelles constructions :

- situées en périphérie des zones agglomérées.
- émergeant du vif urbain déjà constitué ou particulièrement visibles par un effet de relief.

Dans la zone de l'agglomération chartraine, le nuancier s'applique à toute nouvelle construction intercepée par un cône de vue et située entre la limite urbaine et la limite de la zone agglomérée (rocade, future A154). L'application de cette palette ne se substitue pas aux autres réglementations en vigueur en termes de couleurs, notamment pour les secteurs soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

Modalités d'application

La palette chromatique s'applique à toute nouvelle construction concernée par le champ d'application. Les zones couvertes par un zonage patrimonial (AVAP, ZPPAUP, PDA...) ne sont pas concernées par cette palette, les constructions nouvelles étant soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF). Les documents d'urbanisme devront indiquer le choix des couleurs retenues qui devront être conformes aux prescriptions de l'indice de luminance (inférieur à Y 35) et à la palette chromatique proposée par la Directive et servant de référence à la coloration des façades architecturales.

La cathédrale, référentiel et point de mire

La couleur dépend de plusieurs paramètres, la teinte (ou tonalité), la luminosité (ou clarté) et la saturation (ou pureté) :

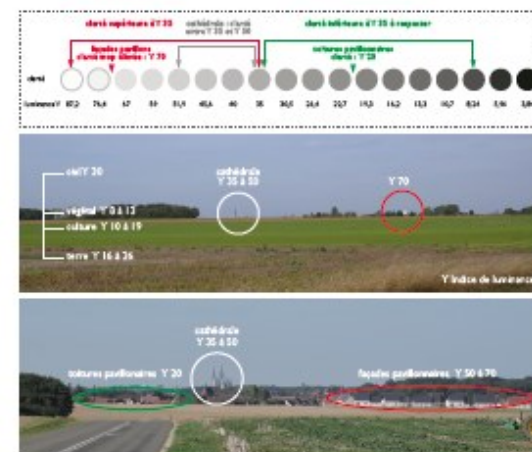
- la **teinte**, appelée aussi tonalité, est la qualité chromatique (sa longueur d'onde perçue) qui distingue une couleur d'une autre. C'est par exemple ce qui différencie le bleu du rouge.
- la **luminosité** est le niveau de clarté d'une teinte. Les couleurs se répartissent sur une échelle de luminosité qui va du clair au foncé, avec, comme extrêmes, le blanc et le noir.
- la **saturation** est le niveau de pureté d'une teinte, de parfaite à partielle. Quand on mélange deux couleurs pures, on les sophistiquant en les cassant, afin de perdre en saturation. La perte de saturation (auss appelée désaturation) s'opère également par mélange avec du blanc, du noir ou tout autre type de couleur.

Point d'orgue du paysage urbain et des campagnes alentour, la silhouette élancée de la cathédrale de calcaire aux tonalités lumineuses surmontée du vert-de-gris de sa toiture en cuivre doit servir de point de référence en termes de valeur pour la définition des gammes colorées de ce projet. La cathédrale est le point de mire sur laquelle se concentrent tous les regards et sert de référentiel à l'étude.

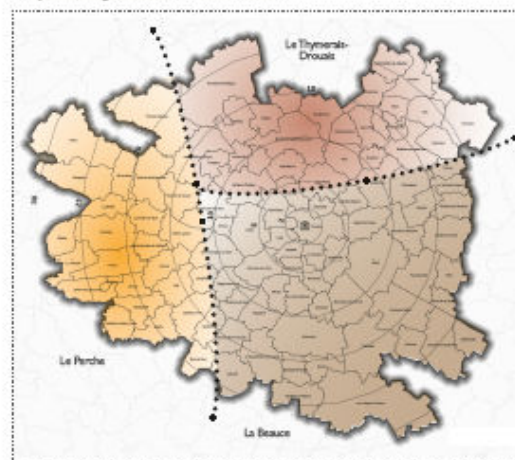
L'étalonnage de la luminance par rapport à celle de la cathédrale : une analyse du paysage par ses contrastes de clarté

Le niveau de clarté des pierres de la cathédrale, ainsi que sa toiture sur laquelle le regard converge, servent de point de calibrage à la détermination de l'indice de luminance qui doit être respecté :

- **supérieure à Y 50**, la luminance de toute construction sera trop claire, trop blanche, trop contrastée et nuira à la visibilité du monument ainsi qu'à la qualité du paysage.
- **entre Y 35 et Y 50**, la luminance correspond à celle de la cathédrale. Pour que le monument maintienne son éclat dans le paysage, toute autre luminance doit lui être inférieure.
- **inférieure à Y 35**, la luminance permettra à toute construction de se fondre au mieux dans son paysage immédiat, son environnement.



La palette générale du territoire



Les couleurs des façades de l'habitat traditionnel

La palette des façades de l'habitat traditionnel s'adresse aux pavillons traditionnels autant qu'aux contemporains, aux maisons d'architectes, aux petits immeubles collectifs, tours et résidences. Toutes les autres architectures (industrielles, commerciales et agricoles) pourront y avoir recours, dans le cas où elles présentent des sous-bassements ou des surfaces traitées en enduits.

L'utilisation de la couleur, en fonction de leur indice Y de luminosité, sera conditionnée à la situation du bâtiment. Les architectures directement positionnées dans les cônes de vue sensibles orientés sur la cathédrale, et colorées avec les teintes suivies d'un* devront opter pour un essentage complémentaire en pigeon (voir p.8), afin de réduire leur visibilité et leur impact dans le grand paysage.

la régionalisation de la palette selon 3 terroirs de référence : 3 territoires, 3 paysages...

La Beauce, avec son vaste paysage d'horizons infinis et de champs ouverts, le Drouais-Thymerais annonçant le plateau boisé de Rambouillet, les collines du Perche sont de grands territoires dans lesquels le bâti ancien, les matériaux de construction locaux et l'art de bâtir des hommes ont laissé la signature d'architectures typiques. Ces particularités de l'architecture traditionnelle sont visibles dans des usages spécifiques de couleurs et certaines nuances locales. C'est la raison pour laquelle la palette des couleurs de façades établie pour l'ensemble de la vaste plaine chartraine a été affinée et régionalisée, selon que l'on se trouve en Beauce, en Thymerais-Drouais ou dans le Perche. Ce sont des disparités légères mais cependant essentielles pour le respect des qualités chromatiques des paysages authentiques à préserver ou à valoriser.

La régionalisation des teintes selon les trois paysages majeurs ne concerne que les couleurs traditionnelles, afin de respecter l'esprit des couleurs locales. Les incontournables et contemporains sont transversaux sur tout le territoire.

NB : malgré le soin apporté à la réalisation de cette édition, les couleurs imprimées ne sont pas contractuelles. Merci de se référer aux notations NCS et RAL indiquées.

ocres rouges		ocres oranges		ocres jaunes		neutres chauds		neutres froids	
3010-Y60R	3010-Y30R*	3020-Y40R	3010-Y40R*	3020-Y30R	3020-Y10R*	3010-Y30R*	3010-Y10R	4010-Y10R	4010-R90B
3010-Y70R	3020-Y30R	3020-Y40R	3020-Y30R	3020-Y20R	3020-Y10R	3010-Y30R	3020-Y50R	4005-G80Y	5010-B10G
4010-Y60R	3030-Y30R	4020-Y40R	3030-Y30R	4020-Y20R	3030-Y20R	5010-Y30R	4020-Y20R	5010-G70Y	5020-B
5020-Y60R	4030-Y40R	5020-Y40R	4030-Y40R	5020-Y20R	4030-Y20R	6005-Y50R	4020-Y	6005-G20Y	6005-R80B

Les particularités locales de l'architecture traditionnelle des trois grands territoires

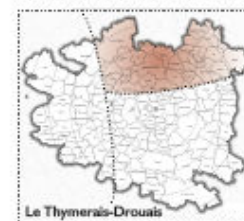


La Beauce

Habitat regroupé en grandes fermes aux murs de calcaire blond ou gris et de silex femmeux. Nombreux restes de murs en terre crue, bauge et torchis, mêlant terre et paille, aux tonalités ocres. Une palette d'une grande richesse harmonique rehaussée par la saturation des briques, sables, terres naturelles, écorces, oxydes de fer, enduits colorés et couleurs de terres cuites.

3010-Y60R	3020-Y40R	3030-Y30R*	3010-Y40R*
3020-Y70R	3020-Y50R	3020-Y60R	3020-Y50R
4010-Y60R	3010-Y50R	4020-Y40R	4020-Y50R
5020-Y60R	4030-Y40R	5020-Y40R	5020-Y30R

ocre rose ocre orange ocre brun ocre jaune



Le Thymerais-Drouais

Habitat aux murs de pierre calcaire, rognons de silex aux tonalités caramel, moellons de grès ocre jaune et gris, ocre rouge de la brique, terre crue, bauge et torchis. Les enduits de mortiers de sable ou de chaux aux nuances naturelles neutres obtiennent des enduits aux tonalités soutenues d'ocres jaunes, d'ocres orange ou roses, lorsqu'ils sont colorés à la brique pilée.

3010-Y60R	3020-Y40R	3010-Y30R*	3020-Y30R
3020-Y70R	3020-Y50R	3020-Y40R	3020-Y30R
4010-Y60R	3010-Y50R	4020-Y40R	3030-Y30R
4020-Y60R	4010-Y40R	5020-Y40R	4010-Y20R

ocre rose ocre orange ocre brun ocre jaune



Le Perche

Dispersé dans le bocage, un habitat aux enduits au sable et aux mortiers de chaux à dominante chaude, ocre jaune, orange et rose. Palettes de pare de bois, torchis ou bauge, grès jaunes, moellons de silex caramel et briques en encadrements de baies, corniches et chéneaux d'angles. Moellons de grès ou moellons sombres sont utilisés comme éléments décoratifs.

3010-Y60R	3020-Y40R	3020-Y30R	3020-Y10R*
3020-Y70R	3020-Y50R	3020-Y30R	3020-Y10R
4010-Y60R	3010-Y50R	3020-Y30R	3020-Y30R
5020-Y60R	4010-Y40R	4010-Y40R	4010-Y20R





RECOMMANDATION

L'essentage traditionnel

L'importance du traitement des façades-pignons

Certains pignons d'habitations, et tout principalement dans l'habitat pavillonnaire, s'avèrent trop clairs et donc trop visibles dans le paysage. C'est principalement le cas, lorsqu'à l'échelle du grand paysage, l'on perçoit au loin des chaumières de petits triangles blancs. Plutôt que de réenduire ou repeindre ces pignons émergents, une solution pratique, rapide et économique est d'opter pour la technique d'une double peau de pignons visibles, avec la pose d'un essentage. Bois, zinc, tôle, briques, parement métallique, les solutions offertes par les matériaux de construction sont nombreuses. Pourquoi ne pas profiter de cette opportunité de réaliser l'essentage d'un pignon pour allier l'esthétique à l'utile et étudier une solution complémentaire d'isolation thermique extérieure ?...

Une solution contemporaine inspirée de la tradition de construire

Principe de base

L'essentage est une technique traditionnelle ancienne de protection supplémentaire des façades les plus exposées aux intempéries, par une seconde peau rajoutée en façade, afin de la doubler de matériaux de protection (bois, shingle, plaque goudronnée etc...). Cette technique d'essentage favorise en outre une meilleure isolation du bâti contemporain.



essentage four bois type Cadrol Étrenit

essentage ardoises

essentage briques

La couleur des bâtiments d'habitation, l'habitat pavillonnaire : une histoire d'harmonies

Harmonies chaudes ou froides, qu'elles que soient les envies, quel qu'en soit l'esprit, traditionnel ou contemporain, les façades de l'architecture pavillonnaire trouveront dans la palette des couleurs proposées une réponse personnalisée, adaptée à chacun des besoins des propriétaires, garante d'une cohérence finale et d'un résultat esthétique harmonieux. La palette est harmonisée et permet des combinaisons variées de couleurs.



La couleur des bâtiments d'habitation, l'habitat collectif : une histoire d'harmonies

Pour les petits immeubles résidentiels, ce petit habitat collectif sera coloré en favorisant les nuances couleur & matériaux dans le traitement vertical des façades, afin de valoriser l'impression visuelle d'un parcellaire éroit, à l'identique de l'architecture traditionnelle et conserver un esprit de maisons mitoyennes et de voisinage. Pour les grands bâtiments collectifs d'habitation, tour ou barre, la couleur atténue l'impact des vastes ensembles immobiliers, en corrigeant la perception de certains volumes ou la hauteur des plus grands immeubles.



Directive de protection et mise en valeur des paysages

Préservation des vues sur la cathédrale de Chartres



La palette industrielle

Les couleurs et matériaux de l'architecture industrielle, commerciale et agricole

Les architectures industrielles, commerciales ou agricoles utilisent le plus souvent des bardages métalliques, laqués ou laissés brut, couleur métal, dont la gamme des coloris disponibles est essentiellement issue du nuancier RAL K5, majoritairement utilisé dans l'industrie et le bâtiment. Pour proposer de nouveaux coloris n'existants pas dans le nuancier RAL K5, certaines références complémentaires sont extraites du nuancier RAL Design System.

Proposer prioritairement les références de la gamme RAL permet de faciliter le choix et d'éviter les problèmes d'approvisionnement ou de réapprovisionnement des matériaux de parements ou d'habillage des façades, dans le cas de réparations, d'entretien ou d'extension des bâtiments. Cette palette est destinée aux bâtiments et hangars agricoles, aux bâtiments commerciaux, industriels, qu'ils soient isolés ou regroupés sur les territoires des zones d'activités.

NB : malgré le soin apporté à la réalisation de cette édition, les couleurs imprimées ne sont pas contractuelles. Merci de se référer aux notations NCS et RAL indiquées.

Une palette chromatique sur-mesure, pour atténuer l'impact visuel des constructions techniques et industrielles



les chauds		les froids		les neutres	
ocre rouge	bruns	verts	bleus	gris froids	gris chauds
RAL 8004	RAL 8008	RAL 7033	RAL 5014	RAL 7021*	RAL 7037
RAL 8002	RAL 8003	RAL 6013	RAL 2005310	RAL 7030	RAL 7026
RAL 8015	RAL 8025	RAL 7038	RAL 2304015	RAL 7031	RAL 7010
RAL 3011	RAL 8028	RAL 6023	RAL 2603015	RAL 7015	RAL 7013
RAL 3005	RAL 8019	RAL 6020	RAL 5008	RAL 7016	RAL 6014

La couleur des bâtiments industriels, commerciaux et agricoles : une histoire de mimétisme

Pour que ces bâtiments n'impactent pas la lisibilité du paysage, une analyse sommaire de leur contexte permettra d'apprécier les conditions de leur implantation. Ceux-ci doivent s'intégrer en caméléon avec les paysages qui les environnent et les accueillent. Le bon sens commandera de choisir des colorations d'inspiration végétale pour des bâtiments entourés de végétation ou implantés en zones boisées, champêtres ou végétalisées. Les bâtiments isolés opéreront pour les couleurs les plus proches de la nature, chaque bâtiment devant se fondre dans son contexte, épouser les couleurs de ciels ouverts et d'horizons infinis, de végétation ou de terres labourées sur lesquelles il est implanté. Minimiser dans le paysage l'impact visuel des architectures d'esprit technique, construites avec les solutions et les matériaux industriels, implique de fondre autant que possible le bâti dans son environnement, dans une démarche de camouflage.



Les couleurs de toitures des bâtiments industriels, commerciaux et agricoles

les naturels		
chauds	froids	gris
RAL 7006	RAL 2005010	RAL 7010
RAL 8002	RAL 6023	RAL 7031
RAL 8028	RAL 6020	RAL 7015
RAL 8015	RAL 7013	RAL 7016



Directive de protection et mise en valeur des paysages

Préservation des vues sur la cathédrale de Chartres





Les harmonies industrielles

La couleur des bâtiments industriels, commerciaux et agricoles : enseignes, identités et raisons sociales

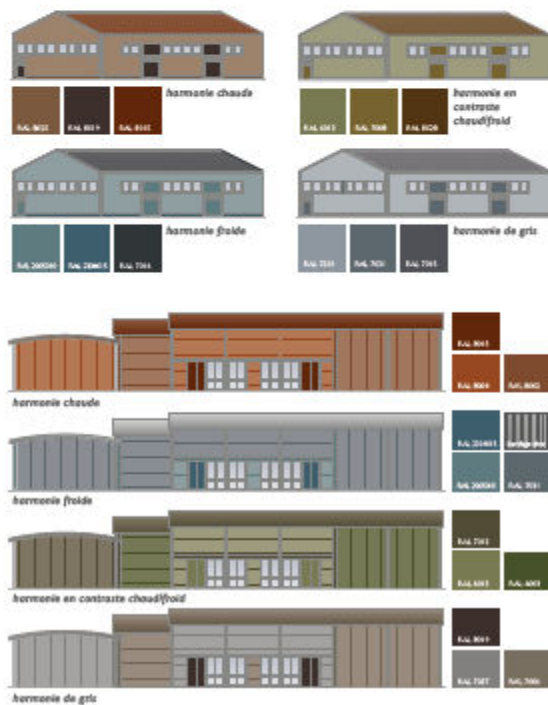
Une analyse sommaire de leur contexte permettra d'apprécier les conditions de l'implantation des bâtiments industriels et commerciaux, ainsi que l'impact de leur image de marque.

Dans le cas d'une couleur d'identité forte, plutôt que de l'implanter sur toute la longueur du bâtiment, il est conseillé de la localiser sur une surface limitée et choisie pour son impact visuel ou sa fonctionnalité (entrée principale, accès...).

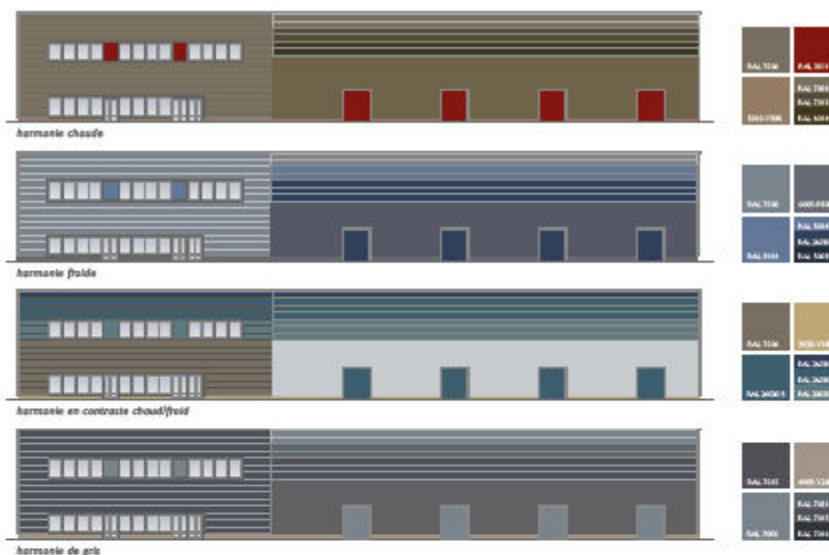
L'horizontalité du bâtiment sera traitée dans des teintes neutres, foncées, proches des couleurs de ciels ou d'horizons afin d'être aussi discrètes que possible.

L'impact commercial sera limité à un seul point d'impact principal (enseigne, couleur d'identité, logotype...).

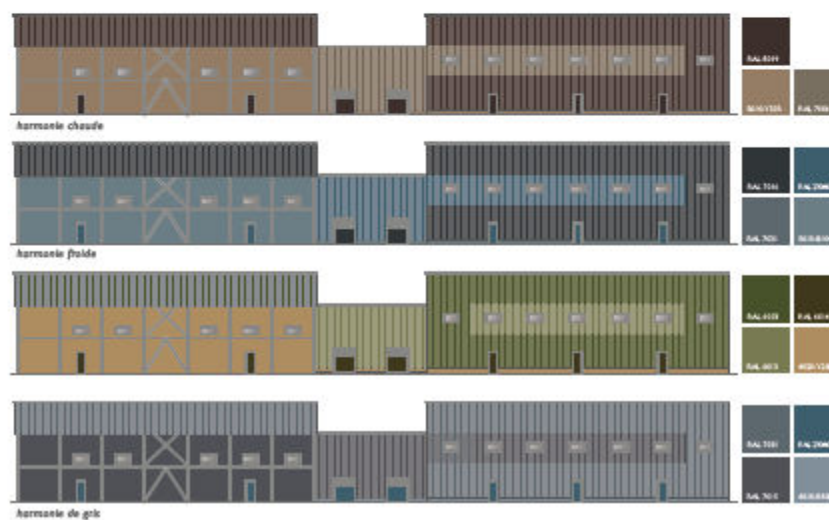
La couleur des bâtiments d'activités



La couleur des bâtiments commerciaux



La couleur des bâtiments industriels

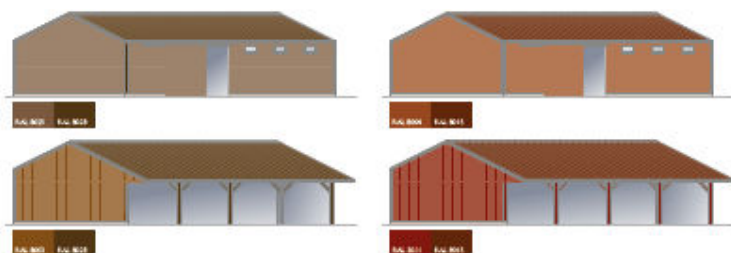


La couleur des bâtiments agricoles, le guide des harmonies

Comment composer une harmonie chaude ?

Le principe d'un camaïeu chaud est d'associer exclusivement les couleurs chaudes de la palette des façades avec les références chaudes de la palette des toitures : les couleurs de terres cuites (briques, tuiles...), les nuances des terres labourées, les bruns chauds des troncs d'arbres et les teintes chaleureuses des ocres minéraux naturels et de la terre cuite des toitures.

COULEUR TOITURE	COULEUR FAÇADE	COULEUR TOITURE	COULEUR FAÇADE	COULEUR TOITURE	COULEUR FAÇADE
RAL 8004	RAL 8004	RAL 8004	RAL 8004	RAL 8004	RAL 8004
RAL 8005	RAL 8005	RAL 8005	RAL 8005	RAL 8005	RAL 8005
RAL 8006	RAL 8006	RAL 8006	RAL 8006	RAL 8006	RAL 8006
RAL 8007	RAL 8007	RAL 8007	RAL 8007	RAL 8007	RAL 8007
RAL 8008	RAL 8008	RAL 8008	RAL 8008	RAL 8008	RAL 8008
RAL 8009	RAL 8009	RAL 8009	RAL 8009	RAL 8009	RAL 8009
RAL 8010	RAL 8010	RAL 8010	RAL 8010	RAL 8010	RAL 8010
RAL 8011	RAL 8011	RAL 8011	RAL 8011	RAL 8011	RAL 8011



Comment composer une harmonie froide ?

Un camaïeu froid se construit en associant entre elles les 10 couleurs froides de la palette des façades (ici les colonnes des bleus et des verts) avec les froids et les gris de la palette des toitures. Les bleus se réfèrent à la diversité des ciels immenses des plaines de la Beauce, aux variations de verts des paysages naturels, entre cultures agricoles, bocages et forêts.

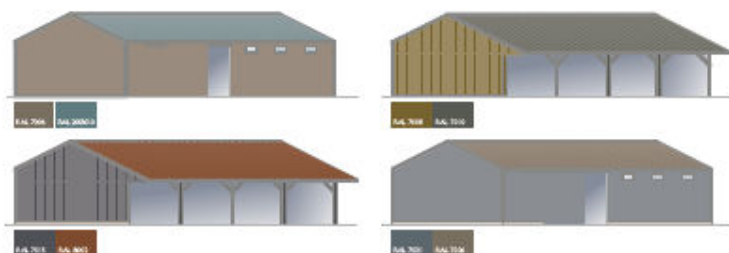
COULEUR TOITURE	COULEUR FAÇADE	COULEUR TOITURE	COULEUR FAÇADE	COULEUR TOITURE	COULEUR FAÇADE
RAL 7001	RAL 7001	RAL 7001	RAL 7001	RAL 7001	RAL 7001
RAL 7002	RAL 7002	RAL 7002	RAL 7002	RAL 7002	RAL 7002
RAL 7003	RAL 7003	RAL 7003	RAL 7003	RAL 7003	RAL 7003
RAL 7004	RAL 7004	RAL 7004	RAL 7004	RAL 7004	RAL 7004
RAL 7005	RAL 7005	RAL 7005	RAL 7005	RAL 7005	RAL 7005
RAL 7006	RAL 7006	RAL 7006	RAL 7006	RAL 7006	RAL 7006
RAL 7007	RAL 7007	RAL 7007	RAL 7007	RAL 7007	RAL 7007
RAL 7008	RAL 7008	RAL 7008	RAL 7008	RAL 7008	RAL 7008
RAL 7009	RAL 7009	RAL 7009	RAL 7009	RAL 7009	RAL 7009



Comment composer une harmonie en contraste chaud/froid ?

Composer un contraste chaud/froid consiste à utiliser sur une façade une teinte chaude (rouges, ocres, bruns...) avec une toiture de couleur froide (bleus, gris froids, verts vigileux...) ou inversement. Ce type d'harmonie peut donc être créé avec la totalité de la palette, tant qu'elle oppose des couleurs chaudes et des couleurs froides.

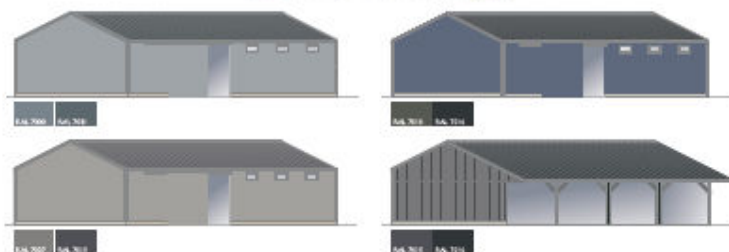
COULEUR TOITURE	COULEUR FAÇADE	COULEUR TOITURE	COULEUR FAÇADE	COULEUR TOITURE	COULEUR FAÇADE
RAL 8004	RAL 8004	RAL 8004	RAL 8004	RAL 8004	RAL 8004
RAL 8005	RAL 8005	RAL 8005	RAL 8005	RAL 8005	RAL 8005
RAL 8006	RAL 8006	RAL 8006	RAL 8006	RAL 8006	RAL 8006
RAL 8007	RAL 8007	RAL 8007	RAL 8007	RAL 8007	RAL 8007
RAL 8008	RAL 8008	RAL 8008	RAL 8008	RAL 8008	RAL 8008
RAL 8009	RAL 8009	RAL 8009	RAL 8009	RAL 8009	RAL 8009
RAL 8010	RAL 8010	RAL 8010	RAL 8010	RAL 8010	RAL 8010
RAL 8011	RAL 8011	RAL 8011	RAL 8011	RAL 8011	RAL 8011



Comment composer une harmonie de gris ?

Le principe est d'utiliser les références neutres et grisées parmi les références RAL proposées dans la gamme : les façades sont traitées dans une solution très contemporaine mêlant les gris de la gamme. Ces mélanges de gris colorés très actuels sont consensuels et leurs tons achromatiques ont la qualité de se fondre parfaitement dans la diversité des valeurs du paysage.

COULEUR TOITURE	COULEUR FAÇADE	COULEUR TOITURE	COULEUR FAÇADE	COULEUR TOITURE	COULEUR FAÇADE
RAL 7001	RAL 7001	RAL 7001	RAL 7001	RAL 7001	RAL 7001
RAL 7002	RAL 7002	RAL 7002	RAL 7002	RAL 7002	RAL 7002
RAL 7003	RAL 7003	RAL 7003	RAL 7003	RAL 7003	RAL 7003
RAL 7004	RAL 7004	RAL 7004	RAL 7004	RAL 7004	RAL 7004
RAL 7005	RAL 7005	RAL 7005	RAL 7005	RAL 7005	RAL 7005
RAL 7006	RAL 7006	RAL 7006	RAL 7006	RAL 7006	RAL 7006
RAL 7007	RAL 7007	RAL 7007	RAL 7007	RAL 7007	RAL 7007
RAL 7008	RAL 7008	RAL 7008	RAL 7008	RAL 7008	RAL 7008
RAL 7009	RAL 7009	RAL 7009	RAL 7009	RAL 7009	RAL 7009



Les informations pratiques de la palette chromatique

De façon pratique, les références des teintes sont exprimées dans différents systèmes de mesure, de contrôle et de codification de la couleur, afin d'être facilement utilisables tant par les particuliers que par les professionnels. Les systèmes de codification proposés sont :
- les NCS, RAL Design System et RAL KS.
Ces 3 systèmes sont connus des professionnels, fabricants de peintures et entreprises réalisant des mises à la teinte sur mesure, à l'aide de machines à teinter. Pour le bon respect des couleurs à reproduire, il conviendra d'indiquer pour les teintes à contreteindre leurs références dans les systèmes NCS ou RAL, au moment de la commande des peintures sur-mesure.

Contact :
DREAL
6, rue Charles de Coulomb
45000 Orléans

Conception du nuancier-conseil
Conception graphique :
Atelier 3D couleur
61, rue de Lancry
75010 Paris

Crédit photographique :
DREAL, Atelier 3D couleur

COLORIS Fournisseur NON CONTRACTUEL, SE RÉFÉRER AUX INDICATEURS DU NCS

