

REGLEMENT

MINISTERE DE L'EQUIPEMENT, DES TRANSPORTS & DU LOGEMENT

Secrétariat d'Etat au logement

MINISTERE DE LA CULTURE & DE LA COMMUNICATION

SCPA STEFF LEMOINE DAVY GEFFARD BERTHOME

Yves **STEFF**, *Architecte du Secteur Sauvegardé*

Jean **LEMOINE**, *Architecte urbaniste*

Bruno **BERTHOME**, *Architecte Intérieur associé*

Illustration de la page de couverture : extrait du Plan de Sauvegarde & de Mise en Valeur

SOMMAIRE

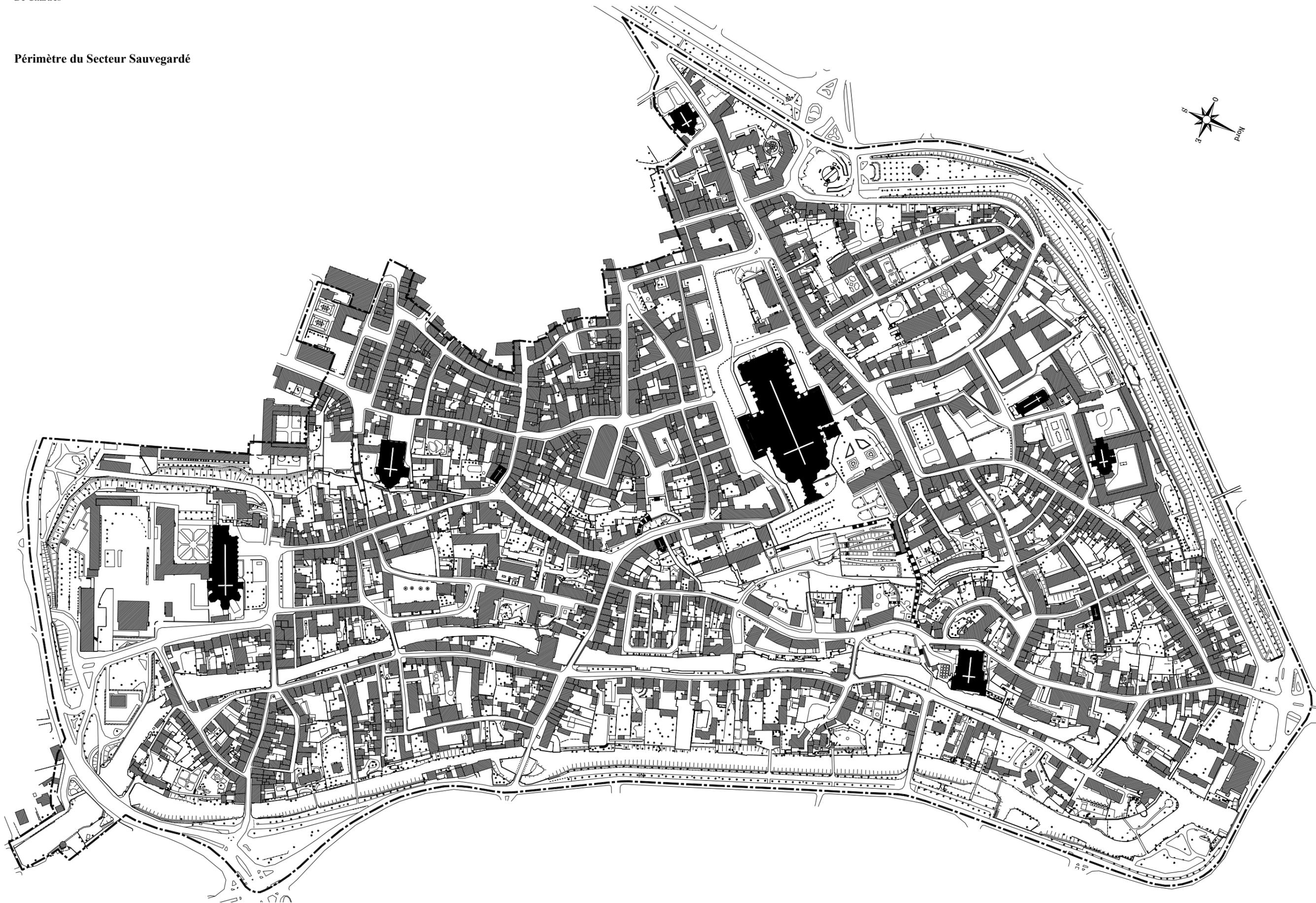
TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES	5
ARTICLE 1. Champ d'application territorial du plan	7
ARTICLE 2. Objet et portée du règlement	7
ARTICLE 3. Affectation et subdivision du Secteur Sauvegardé	8
ARTICLE 4. Adaptations mineures	10
ARTICLE 5. Définitions	11
1 - Construction	11
2 - La restauration d'une construction	11
3 - l'égout de toiture, épannelage	11
4 - Plan vertical de façade	11
5 - Gabarit de toiture	12
6 - Le cœur d'îlot	12
7 - Emprise au sol	12
8 - Limite séparative latérale de l'unité foncière	12
9 - Les voies	12
10 - Mesure des distances	13
11 - Distance de vue	13
12 - Espace boisé classé	13
13 - S.H.O.N. : Surface Hors Oeuvre Nette	13
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS CONSTRUCTIBLES	15
SECTION 1. NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	17
ARTICLE US 0. Définition de la légende du document graphique complémentaire : Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur	17
ARTICLE US 1. Occupation et utilisations des sols admises	24
1 - Rappels	25
2 - Sont notamment admises (sous réserve des conditions définies au paragraphe US 1-III) ...	25
3 - Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent certaines conditions	26
ARTICLE US 2. Occupations du sol interdites	28
SECTION 2. DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONDITIONS DE L'OCCUPATION AU SOL	29
ARTICLE US 3. Accès et voirie	29
ARTICLE US 4. Desserte par les réseaux	29
1 - Eau	29
2 - Assainissement	29
3 - Electricité - Télécommunications	32
4 - Déchets	32
ARTICLE US 5. Caractéristiques des terrains	32
ARTICLE US 6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	34
1 - Règle générale	34
2 - Saillies de façade	35
ARTICLE US 7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	35
1 - Dans la zone USa	35
2 - Dans la zone USb	38

ARTICLE US 8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle	38
ARTICLE US 9. Emprise au sol	39
ARTICLE US 10. Hauteur des constructions	41
1 - Constructions existantes	41
2 - Constructions neuves	41
3 - Toiture	42
ARTICLE US 11. Aspect extérieur	43
1 - Règles générales	43
2 - Servitudes d'architecture concernant les immeubles existants	45
3 - Les constructions nouvelles	68
4 - curetages	72
5 - Clôtures	72
ARTICLE US 12. Stationnement	73
1 - Calcul du nombre de places de stationnement	73
2 - Mode de réalisation	74
3 - Les opérations de réhabilitation et de changement d'affectation	74
4 - Impossibilité technique ou esthétique	74
ARTICLE US 13. Espaces libres, plantations & espaces boisés classés	75
1 - Les espaces boisés classés	75
2 - Les espaces soumis à prescriptions particulières	75
3 - Les espaces de plantations à réaliser	75
4 - Les ordonnances végétales	76
5 - Les arbres isolés à préserver	76
6 - Les espaces libres en cœur d'îlot	76
SECTION 3. POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	77
ARTICLE US 14. Coefficient d'occupation du sol	77
ARTICLE US 15. Dépassement de Coefficient d'occupation des sols	77

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Périmètre du Secteur Sauvegardé



ARTICLE 1. Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique à la partie du territoire de la ville de CHARTRES classée Secteur Sauvegardé en application de la loi n°62.903 du 4 août 1962 par un Arrêté en date du 22 juin 1964, pris conjointement par le Ministre d'Etat chargé des Affaires Culturelles et par le Ministre de la Construction, portant création et délimitation dudit Secteur Sauvegardé.

Les limites de ce secteur sont définies au plan annexé dénommé Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur à l'échelle du 1/500°.

ARTICLE 2. Objet et portée du règlement

Le présent règlement a pour objet de déterminer les règles d'aménagement du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur. Il s'impose aux particuliers comme aux personnes morales de droit public ou privé, sans préjudice des législations et réglementations affectant l'occupation et l'utilisation du sol qui restent applicables, notamment :

- l'article L 130-1 (espaces boisés classés) du Code de l'Urbanisme,
- les articles L 111-9, L 111-10, L 123-1-5, L 123-7, L 421-4, R 111-2, R 111-3, R 111-4, R 111-14, R 111-14-2, R 111-15, R 111-21, R 111-3-2 du Code de l'Urbanisme.
- l'article R 111-3-2 du Code de l'Urbanisme prévoit que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur situation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. A l'intérieur du périmètre du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur, les autorisations de lotir, de construire et de démolir, sont délivrées après avis du Préfet, qui consulte le Conservateur Régional de l'Archéologie.

Les dispositions du présent règlement annulent et remplacent le règlement du secteur sauvegardé approuvé le 30 juin 1971 par décret en Conseil d'Etat ainsi que toutes dispositions d'urbanisme applicables antérieurement (en particulier les arrêtés d'alignement).

Toutefois, le règlement de voirie reste applicable sauf pour les dispositions contraires portées au règlement.

Elles se cumulent avec les prescriptions prises au titre des législations relatives aux limitations administratives au droit de propriétés reportées à titre indicatif sur le document n°12 : "Liste des servitudes d'utilité publique".

Dans le périmètre du Secteur Sauvegardé, tout travail ayant pour effet de modifier l'état du secteur sauvegardé est soumis, soit à autorisation dans les conditions et formes prévues par le permis de construire ou la déclaration de travaux prévue à l'article L 422-2 du Code de l'Urbanisme, soit à autorisation spéciale pour les travaux qui ne nécessitent pas de permis de construire. Dans l'un ou l'autre cas, l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France est requis.

Sous réserve des dispositions des articles R 313-15 et R 313-16, les demandes d'autorisation spéciale pour tout travail ayant pour effet de modifier l'état des immeubles et pour lequel le permis de construire ou la déclaration prévue à l'article L 422-2 n'est pas exigée sont adressées par le pétitionnaire à l'Architecte des Bâtiments de France qui procède à leur instruction. Il en informe immédiatement le Maire et décide de surseoir à

statuer sur la demande ou délivre, le cas échéant, l'autorisation en énonçant, s'il y a lieu, les prescriptions auxquelles le pétitionnaire doit se conformer. En l'absence de notification de la décision de l'Architecte des Bâtiments de France dans le délai de deux mois, l'autorisation est réputée accordée.

Les dispositions prévues au présent règlement ne font pas obstacle à l'application des prescriptions fondées sur la législation des monuments historiques et des sites.

La publicité, en application de la loi du 29 décembre 1979, relative à la publicité, aux enseignes et pré-enseignes, et du règlement local de publicité applicable au secteur sauvegardé, approuvé par arrêté préfectoral n° 478 en date du 17 février 1989 et par arrêté complémentaire n°816 en date du 5 avril 1989, est interdite dans le périmètre du Secteur Sauvegardé.

Les prescriptions prises au titre de législations spécifiques se superposent aux règles propres du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (P.S.M.V.), notamment :

- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées en annexe au plan des servitudes d'utilité publique,
- les dispositions de l'article L 121.10 du Code de l'Urbanisme valant loi d'aménagement et d'urbanisme au sens de l'article L 111.1.1 dudit Code,
- les dispositions du Règlement sanitaire départemental,
- les dispositions de la loi 92-3 du 3 janvier 1992 dite loi sur l'eau,
- les dispositions de la loi 93-24 du 8 janvier 1993 sur la protection et la mise en valeur des paysages,
- les dispositions de l'article R 123.18 II du Code de l'Urbanisme,
- les dispositions découlant de l'arrêté du 6 octobre 1978 et modifié par arrêté du 23 février 1983, et du décret du 9 janvier 1995 en application de l'article 13 de la loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, pour ce qui concerne l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur,
- la loi du 19 juillet 1976 concernant les installations classées pour l'environnement, ainsi que l'arrêté ministériel du 20 août 1985 traitant du bruit émis par ces installations.

Pour ce qui concerne l'implantation, la conformité aux règles d'urbanisme s'impose ainsi que l'examen de la compatibilité de voisinage avec les usages de sol à des fins résidentielles notamment. La réalisation d'un diagnostic sonore préalable à une installation ou à une modification d'activité permettra de déterminer le niveau prévisible de gêne du voisinage et les mesures propres à y remédier.

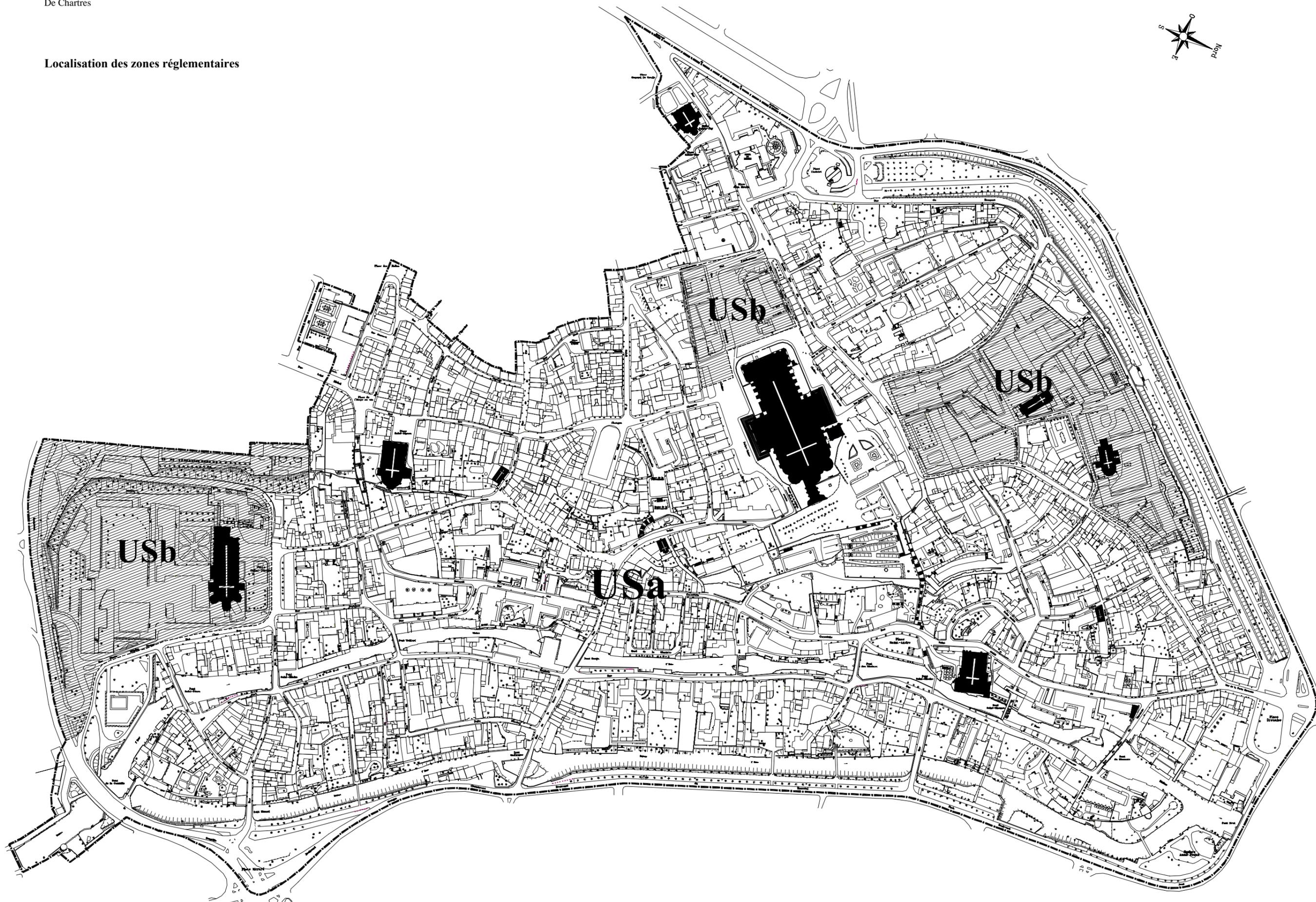
Le règlement est illustré ou expliqué par des textes et des croquis insérés dans des cadres présentés en vis-à-vis du texte réglementaire proprement dit et intitulés "Recommandations". Ceux-ci ne peuvent en aucun cas se substituer aux textes réglementaires.

ARTICLE 3. Affectation et subdivision du Secteur Sauvegardé

Le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur prévoit la division du secteur en deux zones réglementaire limitées dans le document polychrome intitulé "Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur".

Ce sont les zones constructibles délimitées sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur, à l'intérieur desquelles sont portées les emprises et surfaces destinées aux équipements publics d'infrastructure et de superstructure ; elles sont dénommées :

Localisation des zones réglementaires



- **USa.** Cette zone couvre tout l'ensemble urbain de la ville qui s'est constitué le long des voies et à l'alignement de celles-ci. Elle englobe le cœur de l'ancienne ville fortifiée, les faubourgs et l'urbanisation qui s'est développée le long des rives de l'Eure.

Cette zone représente l'essentiel du patrimoine urbain de Chartres.

- **USb.** Cette zone recouvre trois sites majeurs d'évolution du Secteur Sauvegardé, occupant des emprises autrefois occupées par des établissements religieux :

- au Nord, le site autrefois occupé par les couvents des Jacobins et des Carmélites et le séminaire Saint-Charles, et aujourd'hui par les Archives Départementales, un établissement d'enseignement, la prison et le Palais de Justice, et par la maison mère de la Congrégation des Sœurs missionnaires de Saint-Paul.
- à l'Ouest, le site largement dégagé appartenant à l'ancien cloître Notre-Dame et faisant face à la Façade Royale de Notre-Dame, occupé par la Chambre de Commerce, l'Office du Tourisme et l'ancien Hôtel Dieu.
- au Sud, le site occupé autrefois dans la ville basse par le couvent de Saint-Père-en-Vallée et dans la ville haute par l'ancien couvent des Cordeliers, et aujourd'hui par le Lycée Marceau.

Ces sites sont occupés par de vastes constructions implantées suivant un trame orthogonale non directement liée aux voies et présentant une morphologie urbaine différente de celle de la zone USa.

ARTICLE 4. Adaptations mineures

(art. R 313-19-5 du Code de l'Urbanisme)

Les dispositions applicables aux zones constructibles font l'objet du titre II. Elles sont explicitées dans le document n°1c, intitulé "Cahier de recommandations et d'intentions architecturales et urbanistiques".

Les dispositions applicables aux emprises destinées aux équipements publics sont définies dans les documents n°8.

En cas de difficulté sur la portée exacte des dispositions contenues dans le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur, l'Architecte des Bâtiments de France est consulté ainsi que le Directeur Départemental de l'Équipement.

Les adaptations mineures au Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur ne peuvent être décidées qu'après avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

Toutefois, ces dispositions ne font pas obstacle à l'exercice des pouvoirs de police du Maire dans les conditions définies à l'article R 313-16 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 5. Définitions

1 - Construction

Il est rappelé que les constructions sont définies par l'article L421-1 du Code de l'urbanisme.

En particulier, la liaison permettant la continuité entre deux parties de bâtiment ne peut être assurée que par des éléments construits créant de la S.H.O.B. (Surface Hors Oeuvre Brute) au sens de l'article R 112-2 du Code de l'Urbanisme.

De même, ne sont comptabilisées, en tant que places de stationnement réalisées dans un volume construit, que les places dont le système de construction crée de la S.H.O.B. (Surface Hors Oeuvre Brute) au sens de l'article R 112-2 du Code de l'Urbanisme.

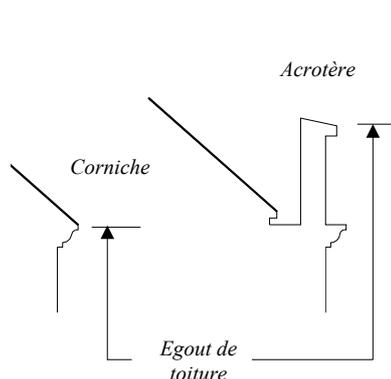
Dans une construction, il est possible de réaliser plusieurs logements ou locaux d'activités indépendants.

2 - La restauration d'une construction

La restauration d'une construction consiste à retrouver son état d'origine ou/et l'état témoignant de certains stades intéressants de son évolution.

L'analyse des éléments architecturaux encore en place, la prise en compte des documents d'archives ou la comparaison avec des constructions équivalentes permettent à l'Architecte des Bâtiments de France de définir les prescriptions à respecter. Celles-ci s'imposent lors de travaux de réaménagement ou de transformation de la construction ou encore lors de travaux d'entretien lorsque les éléments d'architecture en place ne peuvent pas être conservés en l'état car incompatibles avec la lecture de l'histoire de la construction.

3 - l'égout de toiture, épannelage



L'épannelage correspond à la ligne supérieure du plan vertical de la façade : en général la ligne de départ de la pente de la toiture ou exceptionnellement la partie supérieure de l'acrotère qui masque la toiture.

La cote d'égout de toiture est la cote de référence qui a été choisie pour définir les hauteurs des constructions : l'épannelage des constructions.

Le plan vertical de la façade doit s'arrêter physiquement à la cote d'épannelage obligatoire.

4 - Plan vertical de façade

Le plan vertical de façade est dans le cas général celui qui s'appuie sur les parements :

- des structures,
- des murs rideau

à l'exclusion des éléments en saillie :

- balcons,
- oriels,
- corniches,
- appuis de fenêtre, etc.

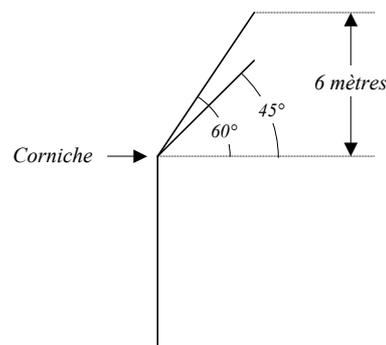
Dans le cas de plusieurs plans possibles, c'est celui qui règne sur la plus grande longueur mesurée horizontalement qui est retenu.

5 - Gabarit de toiture

Le gabarit de toiture est le profil maximal extérieur dans lequel doit s'inscrire la surface de toiture. Ce gabarit s'applique aux toitures en ardoises ou aux toitures en tuiles plates.

La surface de toiture est l'enveloppe assurant la couverture du bâtiment.

Définition du gabarit de toiture :



Sur une coupe perpendiculaire aux façades, le volume de la construction (y compris les toitures) doit s'inscrire à l'intérieur des lignes inclinées entre 45° et 60° partant des corniches.

Toutefois, la hauteur maximale au-dessus du plan passant par l'égout est limitée à 6 m.

Pour des cas très ponctuels, tels que la reconstruction de volume ayant existé, cette hauteur pourra être supérieure.

6 - Le cœur d'îlot

L'îlot étant un espace limité par des places ou des rues, les constructions, devant répondre aux règles concernant le cœur d'îlot, sont les immeubles ou les parties d'immeubles n'ayant pas ou ne pouvant pas avoir de façade sur rue ou place.

7 - Emprise au sol

L'emprise au sol est la projection verticale du volume hors oeuvre des bâtiments sur le sol à l'exclusion des saillies autorisées (balcons, corniches, etc.).

8 - Limite séparative latérale de l'unité foncière

La limite séparative latérale est le segment de droite de séparation de parcelles qui a une extrémité contiguë à l'alignement de la voie, ou à la limite en tenant lieu.

9 - Les voies

Les espaces réservés à la circulation des piétons, des cycles ou des véhicules de transports ne sont qualifiés de "voies" que lorsque leur largeur en tout point est supérieure à 2 m.

Cependant, dans le cas des "tertres" (à savoir les ruelles piétonnières reliant la ville haute et la ville basse, cette largeur peut se réduire encore, tout en permettant le passage des piétons.

10 - Mesure des distances

Les distances décrites et réglementées par les articles 6, 7 et 8 des règlements de zone sont mesurées suivant une ligne horizontale et perpendiculaire soit aux façades ou pignons des constructions projetées, soit à l'alignement ou à la limite en tenant lieu.

11 - Distance de vue

La distance de vue (article 7 et 8) est la distance, non interrompue par un obstacle opaque, séparant tout point de la partie vitrée d'une fenêtre d'une pièce d'habitation ou d'activités, de tout point d'une fenêtre d'une pièce de même nature d'une construction faisant face à la construction projetée.

12 - Espace boisé classé

(art L.130-1 du Code de l'Urbanisme)

"Les plans d'occupation des sols peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies et réseaux de haies, des plantations d'alignement.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du Code forestier."

13 – S.H.O.N. : Surface Hors Oeuvre Nette

(art R.112-2 du Code de l'urbanisme)

"La surface de plancher hors oeuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

La surface de plancher hors oeuvre nette d'une construction est égale à la surface hors oeuvre brute de cette construction après déduction :

- a) des surfaces de plancher hors oeuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour les activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial;
- b) des surfaces de plancher hors oeuvre des toitures terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée;
- c) des surfaces de plancher hors oeuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagées en vue de stationnement des véhicules;

d) des surfaces de plancher hors oeuvre des bâtiments affectées au logement des récoltes, des animaux ou du matériels agricoles ainsi que des surfaces des serres de production;

e) d'une surface égale à 5% des surfaces hors oeuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a, b et c ci-dessus.

Sont également déduites de la surface hors oeuvre dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de 5 m² par logement les surfaces de plancher affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons, loggias ou de surfaces non closes situées en rez-de-chaussée"

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS CONSTRUCTIBLES

Les zones constructibles USa et USb font l'objet d'un corps de règles commun, à l'intérieur duquel sont précisées les règles spécifiques à chaque zone.

Le caractère dominant de chaque zone réglementaire, repérée sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur, est le suivant :

- **USa** = cette zone couvre la plus grande partie du Secteur Sauvegardé. Elle regroupe le tissu urbain qui s'est constitué le long des voies : la vieille ville, les faubourgs, les abords de l'Eure.

- **USb** = Cette zone couvre un tissu urbain plus aéré, constitué de vastes bâtiments, articulés les uns par rapport aux autres suivant une trame orthogonale peu dépendante de la logique viaire. Elle couvre trois sites :

au Nord, le site occupé par les Archives Départementales, un établissement d'enseignement, la prison et le Palais de Justice, et par la maison mère de la Congrégation des Sœurs missionnaires de Saint-Paul.

à l'Ouest, le site largement dégagé faisant face à la Façade Royale de Notre-Dame, occupé par la Chambre de Commerce et l'Office du Tourisme .

au Sud, le site occupé aujourd'hui par le Lycée Marceau.

A ces zones s'applique le corps de règles suivants :

SECTION 1. NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE US 0. Définition de la légende du document graphique complémentaire : Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur

Le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur à l'échelle du 1/500° repère en effet graphiquement un certain nombre de protections et de prescriptions pour les immeubles et pour les espaces du Secteur Sauvegardé.

Il est lui-même accompagné d'un plan historique à l'échelle du 1/1000°, réalisé avec le concours de la Maison de l'Archéologie, qui identifie les vestiges souterrains connus de constructions ayant totalement ou partiellement disparu. Ces éléments font l'objet pour certains de protections au titre des Monuments Historiques. D'autres vestiges non connus précisément ne figurent pas sur ce document. Cependant, toute découverte fortuite ou systématique est assujettie aux Lois du 27 septembre 1941 et du 5 février 1986.

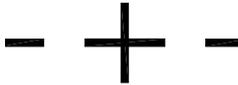
1 - Limite du Secteur Sauvegardé



Cette limite est représentée sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur par un tireté épais de couleur noire, alternant un tiret long et un tiret court.

Cette limite reprend fidèlement le tracé de l'emprise du Secteur sauvegardé telle que définie dans l'arrêté interministériel du 22 juin 1964 portant création et délimitation du dit Secteur Sauvegardé.

2 - Limite de zone réglementaire



Cette limite est représentée sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur par un tireté de couleur noire alternant un tiret long et une croix.

Cette limite sépare les zones réglementaires prévues au règlement USa et USb.

3 - Secteur d'aménagement



Le secteur d'aménagement est repéré par un tireté gras de couleur rouge accompagné d'un numéro qui renvoie au cahier de recommandations et d'intentions architecturales et urbanistiques.

Sans objet.

4 - Immeuble ou partie d'immeuble protégé par la législation sur les monuments historiques



Ces immeubles sont représentés sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur par un aplat noir complet, s'il s'agit d'un immeuble inscrit ou classé en totalité au titre de la Législation sur les Monuments Historiques, ou par une étoile, s'il s'agit d'une protection portant sur un élément de la construction.

Tout projet de modification doit faire l'objet d'un accord du Ministre de la Culture après consultation de l'Architecte des Bâtiments de France.

Le Ministre de la Culture doit aussi donner son accord pour les projets de modification d'immeubles adossés à un monument historique.

5 - Immeuble ou partie d'immeuble dont la démolition, l'enlèvement ou l'altération sont interdits et dont la modification est soumise à des conditions spéciales



Ces immeubles (ou façades d'immeubles) sont représentés sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur par un graphisme hachuré noir large (par une simple bande de ce graphisme en cas de seule façade protégée).

Les projets de restauration de l'extérieur comme de l'intérieur de ces immeubles doivent être soumis pour accord à l'Architecte des Bâtiments de France, en s'appuyant sur les règles de restauration, définies à l'article US 11 du présent règlement.

Ces immeubles ne peuvent pas être démolis et doivent être restaurés suivant leurs dispositions d'origine.

Les mesures de conservation édictées par le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur s'étendent aux éléments d'architecture intérieure, tels que les escaliers, rampes, limons, planchers, lambris, cimaises, portes, vantaux, cheminées, menuiseries de fenêtres, ainsi qu'aux motifs sculptés et tous éléments décoratifs appartenant à l'immeuble par nature et par destination. Leur maintien sur place et leur restauration devront être assurés dans les mêmes conditions que les éléments extérieurs.

Les locaux peuvent cependant être adaptés et partiellement redistribués, afin d'intégrer les normes de confort contemporain, sans toutefois désorganiser les belles pièces et remettre en cause les éléments de décors évoqués ci-dessus.

5 bis - Immeuble appartenant à un ensemble urbain à maintenir et à réhabiliter



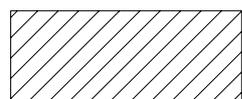
Les immeubles sont représentés sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur par un graphique noir de hachures alternativement larges et fines.

Ces immeubles constituent le complément architectural et urbain indispensable aux monuments historiques et aux immeubles protégés.

Ils doivent être restaurés suivant leurs dispositions d'origine. Il s'agit d'immeubles, ou parties d'immeubles à conserver et à restaurer dont la démolition, l'enlèvement ou l'altération sont interdits, et dont l'intérêt ne relève pas nécessairement de leur qualité propre, mais de ce qu'ils participent de façon significative à l'homogénéité et à l'ambiance de la rue et de la ville (épannelage, rythme, matériaux).

Ces immeubles ne peuvent donc pas être démolis, néanmoins, ils peuvent faire l'objet de certaines adaptations, telles qu'extension sur l'arrière, modifications de percements de façades, redistribution intérieure de pièces. Ces travaux sont réalisables s'ils ne remettent pas en cause l'harmonie de la ville ou ne font pas disparaître des éléments d'architecture intéressants; c'est l'Architecte des Bâtiments de France, qui apprécie la possibilité d'évolution laissée à ces immeubles.

6 - Immeuble pouvant être conservé, remplacé ou amélioré



Ces immeubles sont représentés sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur par des hachures fines.

Ces immeubles sont d'un moindre intérêt architectural, mais assurent la continuité urbaine; ils peuvent donc être conservés, remplacés ou améliorés. L'Architecte des Bâtiments de France peut néanmoins refuser leur démolition si la visite préalable détaillée du bâtiment permet la découverte d'éléments architecturaux qui

n'avaient pu être identifiés lors de la conception du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur.

S'ils sont conservés et améliorés, les travaux doivent respecter les principes architecturaux définis dans l'article US 11.

La reconstruction sur place à l'identique ou dans le respect du règlement est imposée pour des motifs d'urbanisme (en particulier le maintien de la continuité urbaine) ou d'architecture par l'Architecte des Bâtiments de France. La non reconstruction peut être acceptée à titre très exceptionnel par l'Architecte des Bâtiments de France dans le cas de construction isolée dans un espace dégagé et dans le cadre d'un projet d'ensemble.

Si ces constructions se trouvent situées dans un secteur inconstructible (espace soumis à une protection particulière par exemple), elles peuvent faire l'objet de travaux d'entretien normaux (réfection de couverture, ravalement) voire de légères adaptations mais pas de travaux confortatifs ou modificatifs en changeant l'aspect général ou de travaux d'extension.

7 - Immeuble ou partie d'immeuble dont la démolition ou la modification peut être imposée à l'occasion d'opérations d'aménagement publiques ou privées



Ces immeubles sont représentés sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur par un aplat de couleur jaune.

Ces constructions, souvent de petites tailles ou constituant des ajouts aux immeubles, ont été réalisées de manière précaire et inesthétique ou créent des conditions d'hygiène insatisfaisantes.

C'est l'Architecte de Bâtiments de France qui apprécie la solution architecturale retenue en cas de projet de modification. Dans ce cas, trois solutions peuvent être arrêtées en fonction des difficultés rencontrées :

- la démolition sans reconstruction (c'est en particulier le cas si la construction est située dans un espace inconstructible),
- la démolition avec reconstruction dans le respect du règlement,
- une simple modification de volumétrie ou de matériaux ou de dessin d'éléments architecturaux.

Un tel immeuble ne peut pas être conforté si les travaux ne respectent pas la prescription de démolition ou de modification.

8 - Emprise imposée de construction



Cette emprise est repérée dans le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur par un aplat de couleur rouge.

Dans le cas d'un projet de construction sur la parcelle, l'emprise du futur immeuble doit reprendre strictement celle imposée sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur afin d'assurer en particulier les continuités urbaines et la couverture des murs mitoyens en attente.

8 bis - Limite variable d'emprise imposée



Cette limite variable d'emprise imposée est repérée sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur par une ligne de petites flèches rouge.

Il est possible au futur immeuble d'avoir une ou plusieurs façades en deçà ou au delà d'une emprise de construction imposée le long de cette limite variable dans la limite de l'application du règlement. Il s'agit de limites latérales ou de limites arrières.

9 - Superposition des dispositions 7 et 8 : Immeuble dont la démolition est subordonnée à une reconstruction respectant l'économie générale de l'emprise pré-existante



Cette superposition est repérée sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur par des bandes alternées de couleur jaune et rouge.

La présence de l'emprise de construction imposée sur celle d'un immeuble à démolir marque la volonté de substitution d'un bâtiment de médiocre qualité (à démolir) par un autre sur son emprise, pour conserver l'homogénéité du tissu urbain en particulier.

10 - Mur de clôture à conserver, restaurer ou construire



Le mur est identifié sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur par un trait gras noir continu pour les murs à conserver et/ou à restaurer ou tireté pour les murs à construire, situé en limite de séparation.

Certains murs de clôture ou de soutènement assurent le prolongement de l'architecture et contribuent à la qualité de l'espace urbain. Ces murs repérés sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur doivent être conservés ou restaurés selon leurs dispositifs d'origine ou créés lorsqu'ils ont été détruits ou lorsque l'ouverture sur certains espaces privatifs n'est pas acceptable.

Leur restauration ou leur reconstruction doit être conforme au règlement.

Ne sont identifiés le plus souvent sur le plan que les murs situés en façade des parcelles. Les murs localisés en limites séparatives entre lots privés présentent un intérêt équivalent et font l'objet de mesures de protection développées à l'article US 11.

11 - Espaces soumis à prescriptions particulières

Cet espace est repéré sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur par des hachures doubles biaisées.

Il convient de distinguer :

11 - a Les espaces à dominantes minérales soumis à prescriptions particulières (DM) parmi lesquels il est nécessaire de différencier :

- les espaces à dominante minérale soumis à prescriptions particulières à conserver (DM 1)



Cet espace est repéré sur le Plan de Sauvegarde et de mise en Valeur par des hachures doubles biaisées fines de couleur noire et par le code DM 1.

- les espaces à dominante minérale soumis à prescriptions particulières à modifier ou à créer (DM 2)



Cet espace est repéré sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur par des hachures doubles biaisées très fines de couleur noire, par le code DM 2 et par un numéro de repérage qui renvoie au document n° 7 intitulé "Liste des espaces soumis à prescriptions particulières".

11 - b Les espaces à dominante végétale soumis à prescriptions particulières (DV) parmi lesquels il convient là encore de séparer :

- Les espaces à dominante végétale soumis à prescriptions particulières à conserver (DV 1)



Cet espace est repéré sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur par des hachures doubles biaisées fines de couleur verte et par le code DV 1.

- Les espaces à dominante végétale soumis à prescriptions particulières à modifier ou à créer (DV 2)



Cet espace est repéré sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur par des hachures doubles biaisées très fines de couleur verte, par le code DV 2 et par un numéro de repérage qui renvoie au document n° 7 intitulé " Liste des espaces soumis à prescriptions particulières".

Cette protection couvre deux types d'espaces : des espaces à conserver (DM 1 et DV 1) et des espaces à modifier ou à créer (DM 2 et DV 2).

Les espaces à conserver doivent être maintenus voire entretenus selon leurs dispositions actuelles (qu'elles soient à dominantes minérales ou végétales). Cela implique la conservation des alignements d'arbres, des boisements, des plantations diverses, des dallages ou pavages de pierre, des sols stabilisés, des murs de clôture ou de soutènement, ou leur restauration dans l'esprit des orientations contenues dans le Cahier de Recommandations et d'Intentions Architecturales et Urbanistiques.

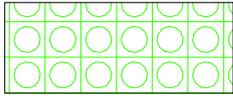
Les espaces à modifier ou à créer les plus importants font l'objet de prescriptions particulières détaillées dans le document n° 7 intitulé "Liste des espaces soumis à prescriptions particulières". Ces espaces doivent faire l'objet d'un projet d'ensemble, conforme aux prescriptions particulières et s'inspirant des recommandations contenues dans le Cahier de Recommandations et d'Intentions Architecturales et Urbanistiques inclus dans le rapport de présentation. L'esprit des recommandations de ce Cahier doit également être suivi pour la réalisation des espaces plus modestes.

Ces espaces soumis à prescriptions particulières sont destinés à être aménagés en cours, jardins, places, lieux de promenade, etc. Les possibilités de constructions sont limitées à de petits volumes (surface hors oeuvre nette maximale limitée à 9 m²), nécessaires à leur mise en valeur et à leur gestion et constituant des éléments de composition pour l'aménagement d'ensemble de ces espaces. Des conditions de constructibilité plus importantes ne peuvent être acceptées par l'Architecte des Bâtiments de France que si elles sont explicitement prévues dans les prescriptions particulières (cahier de recommandations et d'intentions architecturales et urbanistiques) ou qu'elles correspondent à des extensions mesurées de logements et de leurs annexes ne mettant pas en cause le maintien d'espaces libres de jardin suffisant et les perspectives visuelles.

S'il existe une construction non protégée dans l'emprise de ces espaces, celle-ci peut être conservée en l'état mais ne peut pas faire l'objet de travaux modificatifs.

Ces espaces peuvent accueillir en souterrain des activités (réunions, stationnements, transports en communs, commerces, etc.), si celles-ci ne sont pas contradictoires avec le développement des végétaux définis par les prescriptions.

12 - Espace boisé classé

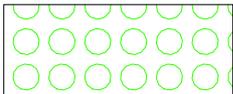


Cet espace est repéré sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur par des ronds vert inscrits dans un quadrillage vert.

Il s'agit d'un espace soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les plantations ou aménagements paysagers existants doivent être conservés, voire restaurés.

13 - Plantations à réaliser



Ces plantations sont repérées sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur par des ronds verts.

L'objectif est de créer des espaces libres d'immeubles et aménagés en espaces verts. Les possibilités de construire sont limitées à de petits volumes compatibles avec l'esprit d'un jardin, d'une surface hors oeuvre nette inférieure à 9 m². Il est possible de prévoir sous le sol de ces espaces des constructions enterrées (stationnement ou salles) sous réserve qu'un aménagement vert, compatible avec l'esprit du lieu, soit aménagé en surface.

Ces espaces doivent être aménagés en s'inspirant des orientations contenues dans le Cahier de Recommandations et d'Intentions Architecturales et Urbanistiques, et faire l'objet d'un plan paysager.

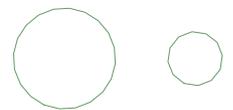
13 bis - Ordonnance végétale (alignement mail, etc.) à préserver et à créer dont il ne peut être porté atteinte à la composition d'ensemble



Cet ensemble est repéré sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en valeur par une ligne de cercles évidés verts reliée par un trait continu de faible épaisseur et de même couleur.

La qualité de certains espaces urbains tient explicitement à la qualité d'alignements d'arbres qu'il convient de conserver, ou de remplacer si ceux-ci sont atteints de vieillissement ou de maladies, voire à la nécessité d'en créer de nouveaux pour compléter des alignements d'arbres existants à proximité ou pour structurer les espaces libres.

13 ter - Arbre isolé à préserver



Cet ensemble est repéré sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en valeur par un cercle vert évidé.

Certains arbres particulièrement développés tiennent une place importante dans les cœurs d'îlots et complètent les ensembles bâtis. Ils sont protégés et peuvent être exceptionnellement remplacés par de grands sujets, avec l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France, s'ils ont dépassé le stade de la maturité ou s'ils sont atteints de maladies.

14 - Emplacement réservé pour voie, passage ou ouvrage public, installation d'intérêt général ou espace vert



Cet emplacement est repéré sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur par des croisillons en losange rouge sur fond blanc (si le fond est rouge, ces croisillons sont noir).

Ces espaces sont destinés à devenir publics. Une liste annexée au Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur définit leurs futurs usages (document n°8 : "liste des emplacements réservés pour voie, passage ou équipements publics, installation d'intérêt général ou espace vert").

15 - Tracé de principe de voirie publique



Ce tracé est repéré sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur par une flèche grisée placée à chaque extrémité de la voie.

Ce tracé, repéré par des flèches sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur, indique l'obligation de créer une rue entre deux voies existantes; cette future voie peut avoir un tracé variable et être située en décalage léger si nécessaire par rapport aux flèches.

16 - Alignement nouveau

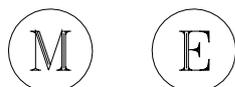


Cet alignement est repéré sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur par un trait rouge continu et un numéro de repérage qui renvoie à une liste présentée dans le Cahier de Recommandations et d'Intentions Architecturales et Urbanistiques.

Lorsqu'il est nécessaire d'implanter un nouvel immeuble à un alignement nouveau qui n'est pas explicitement celui imposé dans la zone réglementaire concernée, cet alignement est figuré sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur.

La masse principale du bâtiment doit s'y accrocher; des retraits ou des avancées partielles compatibles avec le règlement peuvent être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France pour des raisons de logique architecturale ou urbaine.

17 - Modification / Ecrêtement



Ces modifications ou écrêtements sont repérés sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur par des cercles noirs contenant la lettre M ou E.

Certains immeubles font l'objet de prescriptions particulières, telles qu'écrêtement (E) ou modification (M) qui imposent la modification du volume de la construction ou la suppression de modifications apportées à cette construction. Elles sont décrites dans le document n°6, intitulé : "liste des modifications et des écrêtements" et repérées sur les plans d'Épannelage et de Sauvegarde à l'échelle du 1/500°.

La réalisation de ces prescriptions est imposée à l'occasion des projets de réhabilitation. Les travaux de simple entretien (couverture, zinguerie, peinture...) peuvent cependant être effectués normalement.

18 - règle architecturale figurant au règlement



Cette règle est repérée sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur par un alignement de triangles pleins de couleur noire.

Les façades des constructions ont subi des modifications de percement ou d'enduit qui ont changé leur caractère architectural.

Ces façades doivent être restaurées conformément aux prescriptions de l'article 11 du règlement, dans l'esprit des recommandations contenues dans le Cahier de Recommandations et d'Intentions Architecturales et Urbanistiques.

19 - Marge de reculement



Cette marge est repérée sur le Plan de Sauvegarde & de Mise en Valeur par un pointillé noir.

Cette marge est destinée à assurer un recul minimal par rapport à l'espace public ou à une limite latérale. La nouvelle construction n'est pas obligée de s'y accrocher et peut se situer librement dans la parcelle dans le respect du règlement.

En avant de cette marge peuvent cependant être réalisés des escaliers ou des terrasses extérieurs. Des parcs de stationnement souterrains peuvent être réalisés sous cette marge de reculement sous réserve qu'ils laissent libre le sol en avant de la construction.

20 - Passage piéton à conserver ou à créer par servitude de passage public



Ces passages sont repérés sur le Plan de Sauvegarde & de Mise en Valeur par des points rouge.

Cette légende permet de maintenir, de créer, ou de restaurer des passages piétonniers à travers des îlots bâtis ou non à l'occasion d'opérations de constructions d'immeubles ou de restructuration de ces îlots.

Certains passages ont un caractère privé; ils ne peuvent devenir publics que si la Collectivité crée par convention une servitude de passage public ultérieurement.

21 - Espace en "blanc" sur le plan



Ce sont les espaces restés en blanc sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur au 1/500°, qui ne comportent aucune indication de graphisme.

Il existe deux catégories de "blanc" :

- les "blancs" situés dans les îlots privés, à savoir en dehors du domaine public. Ils sont constructibles dans le respect du règlement.
- les "blancs" situés sur le domaine public, à savoir les places et rues existantes. Ces espaces sont réservés à l'accueil de la circulation automobile, de deux roues et piétonne. A ce titre, ils ne sont pas constructibles, hormis l'accueil du mobilier urbain nécessaire au fonctionnement de cette circulation, des transports en commun et à l'embellissement de la ville.

Cependant, ils peuvent accueillir en souterrain des constructions pour des activités (réunions, stationnement, transports en communs, commerces, etc.); dans ce cas, il est possible d'aménager en surface les édifices éventuels nécessaires à leur fonctionnement.

22 – Cône de vue



Ce cône de vue est repéré sur le Plan de Sauvegarde & de Mise en Valeur par un angle rouge.

Cette légende permet de laisser dégagée la vue sur la flèche du clocher roman de Notre-Dame à partir de l'ancien tracé de la rue de la Cathédrale.

ARTICLE US 1. Occupation et utilisations des sols admises

1 - Rappels

Tout projet de modification ou de création d'une construction doit faire l'objet d'une autorisation

- permis de construire pour la création de nouvelle surface de plancher,
- déclaration de travaux pour la modification d'aspect des constructions et pour la création de petites surfaces nouvelles de plancher,
- autorisation spéciale pour les modifications intérieures des constructions protégées et les modifications de traitement des espaces libres publics ou privés.

Tout projet de construction ou d'aménagement d'un espace public ou privé modifiant la situation existante doit obtenir au préalable l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France.

L'édification des clôtures, l'installation et la modification d'antennes, la pose d'enseigne et l'installation de terrasse et d'étal sont soumises à déclaration ou à autorisation.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir. Dans le cas où le permis de démolir serait accordé sur une construction, les matériaux anciens intéressants seront déposés avec soin et stockés pour servir à une éventuelle reconstruction ou restauration (tuiles, cadres de baies, menuiserie, quincaillerie, pièces de charpente, pierres, etc.).

En cas de péril, l'accord préalable de l'Architecte des Bâtiments de France sera sollicité avant toute modification ou démolition.

La réalisation d'installations ou de travaux est soumise à autorisation, lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre plus de trois mois, dans les cas ci-après énumérés :

- parcs d'attraction et les aires de jeux et de sport, dès lors qu'ils sont ouverts au public,
- aires de stationnement ouvertes au public, lorsqu'elles sont susceptibles de contenir au moins dix unités.

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.

2 - Sont notamment admises (sous réserve des conditions définies au paragraphe US 1-III) dans ces zones les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'habitation, hôtelier, d'équipements collectifs, de commerce et d'artisanat, de bureaux et de services, industriel, d'entrepôts commerciaux, de parcs de stationnement, qui ne génèrent pas de nuisances phoniques ou olfactives.
- les aires de sports, de jeux et de stationnement.
- les lotissements d'habitation et d'activités.

3 - Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent certaines conditions

- les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, ne sont admises qu'à la condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

- l'aménagement ou la transformation des installations classées existantes dont la création serait, normalement, interdite dans le secteur, peut être autorisé à condition que les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter.

- les affouillements ou exhaussements de sol rendus nécessaires pour les opérations de voirie ou la restauration et la construction d'immeubles, à la condition qu'ils ne soient pas de nature, par leur situation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques, et à la condition qu'ils soient compatibles avec la logique de formation du tissu urbain et des espaces naturels passés et à venir, tels que définis dans le rapport de présentation (Cahier de Recommandations et d'Intentions Architecturales et Urbanistiques). Un soin tout particulier doit être pris pour retrouver si possible les niveaux de sols d'origine au contact des seuils des constructions.

- la démolition de murs de clôture de maçonnerie existants en limite du domaine public, à la condition que cette démolition soit suivie de la construction d'un immeuble ou d'un porche, ou de la reconstruction de murs de maçonnerie similaire ou présentant le même aspect (sous réserve que la technique utilisée reprenne les principes développés dans le Cahier de Recommandations et d'Intentions Architecturales et Urbanistiques), de manière à éviter de produire une interruption dans la continuité de la façade de l'îlot.

- la démolition des murs de clôture de maçonnerie existants en limite séparative à la condition que celle-ci soit justifiée par une meilleure organisation de la parcelle et ne mette pas en péril l'organisation du parcellaire voisin et le nivellement général des sols. D'une manière générale, elle doit être suivie d'une reconstruction du mur, reprenant les principes développés dans le Cahier de Recommandations et d'Intentions Architecturales et Urbanistiques.

- la démolition de constructions existantes non protégées, à la condition que cette démolition n'entraîne pas de discontinuité urbaine dans les secteurs bâtis continus.

- les activités de restaurant sous réserve qu'elles ne génèrent pas de nuisances phoniques ou olfactives significatives pour les logements environnants.

- les petites constructions d'une surface hors œuvre nette inférieure à 9 m² dans les "espaces soumis à prescriptions particulières" ou faisant l'objet de "plantations à réaliser", à la condition de s'inspirer des recommandations contenues dans le rapport de présentation (Cahier de Recommandations et d'Intentions Architecturales et Urbanistiques).

- les constructions à rez-de-chaussée d'une surface supérieure à 9 m² dans les espaces soumis à prescriptions particulières avec l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France sous réserve de respecter les prescriptions prévues dans le cahier de recommandations et d'intentions architecturales et urbanistiques ou de correspondre à des extensions mesurées de logements et de leurs annexes ne mettant pas en cause le maintien d'espaces libres de jardin suffisant et les perspectives visuelles.

- les constructions et les terrassements situés dans la zone inondable de la rivière l'Eure (identifiée dans le document n° 11b) devront être conçus de manière à intégrer parfaitement les risques d'inondations et à veiller à ne pas aggraver le risque par une réduction de la capacité du lit de la rivière.

En conséquence, dans le cas de constructions nouvelles, le niveau de plancher des pièces d'habitation principales sera situé au-dessus de la cote inondable de référence. En revanche, le niveau des locaux commerciaux ou de services recevant du public pourra être positionné au niveau de l'espace public ou privé à partir duquel il est desservi (seules les réserves seront situées au-dessus de la cote inondable). Les installations électriques seront situées au-dessus de la cote inondable.

Dans le cas de travaux de réhabilitation des constructions existantes, les dispositions architecturales de ces constructions n'auront pas à être modifiées en raison du risque d'inondation; la seule préoccupation consistera à prévoir un dispositif de coupure de l'installation électrique situé au-dessus de la cote inondable (un tel dispositif ne pourra défigurer les façades des constructions). De la même manière, les murs de clôture seront conservés ou complétés conformément aux prescriptions de l'article US 11 et du plan réglementaire au 1/500°.

Dans le cas de travaux d'extension limitée des constructions, les cotes de plancher des extensions pourront se situer au niveau des cotes des planchers de la construction existante.

A l'occasion des travaux de réhabilitation ou d'extension, seront interdits, en dessous de la cote inondable de référence, les matériaux modernes présentant des risques de dégradation irréversibles sous l'effet de l'eau des crues

- L'installation du mobilier urbain: abri-bus, cabines téléphoniques (Loi du 29 décembre 1979) sous réserve que ce mobilier ne mette pas en péril la qualité de composition d'un espace public ou la présentation du patrimoine architectural.

ARTICLE US 2. Occupations du sol interdites

Sont interdits :

- la publicité, en application de la loi du 29 décembre 1979, relative à la publicité, aux enseignes et pré-enseignes, et du règlement local de publicité applicable au secteur sauvegardé, approuvé par arrêté préfectoral n° 478 en date du 17 février 1989 et par arrêté complémentaire n°816 en date du 5 avril 1989, est interdite dans le périmètre du Secteur Sauvegardé.
- la création, l'agrandissement ou la transformation d'établissements qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité, la bonne tenue et le caractère architectural du Secteur Sauvegardé,
 - les dépôts de véhicules,
 - les dépôts de matériaux, de ferrailles, de combustibles et de déchets,
 - les lotissements industriels,
 - l'édification ou l'agrandissement d'entrepôts sauf ceux qui constituent des réserves de commerce de détail, c'est-à-dire des stocks de marchandises dont la vente se fait sur place,
 - les installations classées par la protection de l'environnement non prévues à l'article US 1 - 3,
 - le stationnement isolé de caravanes, et les garages collectifs de caravanes,
 - les terrains de campings,
 - la transformation de local à usage commercial ou d'habitation en restaurant, si le local ne dispose pas d'un conduit de fumée intérieur à l'immeuble, débouchant en couverture par une souche de cheminée en maçonnerie existante ou à créer, conformément aux prescriptions de l'article US 11,
 - la suppression du débouché sur rue des niveaux supérieurs des immeubles à conserver et à restaurer, afin de permettre le maintien d'un usage autonome de ces étages; lorsqu'un tel accès est supprimé, son rétablissement est imposé,
 - la transformation en garage de locaux existants dans les rues, ruelles et impasses utilisées prioritairement par les piétons ou dont les caractéristiques géométriques (en particulier la largeur insuffisante de chaussée ou la pente trop forte) ne permettent pas de manœuvrer aisément pour faire entrer un véhicule dans ces locaux.
 - la construction de caves enterrées dans la zone inondable.
 - les exhaussements ou affouillements du sol non liés à une construction autorisée sauf impératifs techniques à justifier, exception faite des fouilles archéologiques (R 111-3-2 du Code de l'Urbanisme).

SECTION 2. DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONDITIONS DE L'OCCUPATION AU SOL

ARTICLE US 3. Accès et voirie

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les raccords des voies privées aux voies publiques doivent être traités dans le même esprit que ces dernières (dimension et matériaux), en s'inspirant des recommandations contenues dans le Cahier de Recommandations et d'Intentions Architecturales et Urbanistiques.

Pour certains espaces libres ayant fait l'objet de remblaiements ou de décaissements inappropriés, il peut être imposé de retrouver un nivellement compatible avec la position des seuils des constructions qui les bordent.

Le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur comporte des indications de passages piétonniers à conserver ou à créer par servitude de passage public. Cela signifie qu'à l'occasion de projets de construction sur la parcelle concernée, un passage piétonnier doit être aménagé; celui-ci a un caractère privé et ne peut être rendu public qu'après la création d'une servitude de passage public par la Commune.

Dans la zone USb, les voies de desserte nouvelles doivent se référer aux schémas de principes proposés dans le Cahier de Recommandations et d'Intentions Architecturales et Urbanistiques.

Entre la rue de la Tannerie et le boulevard du Maréchal Foch, le Plan de Sauvegarde et de Mise en valeur présente un tracé de principe de voie publique. Cette voie nouvelle ouverte à destination des piétons et si nécessaire des véhicules permet un franchissement des Fossés Neufs grâce à un ouvrage d'art à créer, afin d'assurer un meilleur accès à un parc de stationnement public à agrandir en cœur d'îlot.

ARTICLE US 4. Desserte par les réseaux

1 - Eau

Toutes les constructions à usage d'habitation ou d'activités doivent être raccordables au réseau de distribution d'eau potable de la Ville.

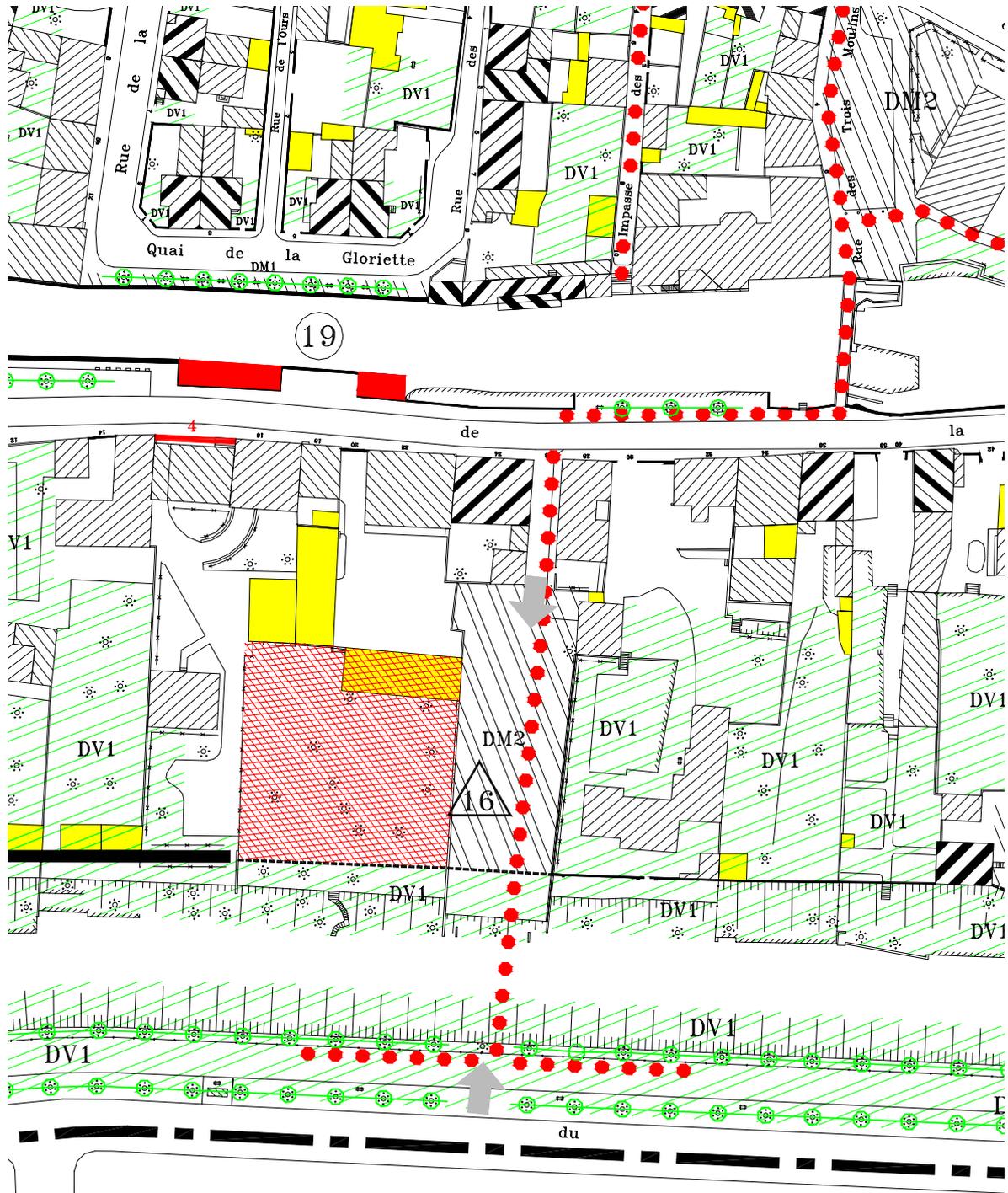
2 - Assainissement

Les eaux usées sont raccordées obligatoirement au réseau collectif d'assainissement dans le respect des règlements en vigueur. Les réseaux privés d'évacuation existant extérieurement en façade doivent être réintégrés à l'intérieur de l'immeuble à l'occasion de travaux confortatifs.

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

Les réseaux privés d'eaux pluviales placés extérieurement en façade seront réduits au strict nécessaire dans le cas de travaux confortatifs.

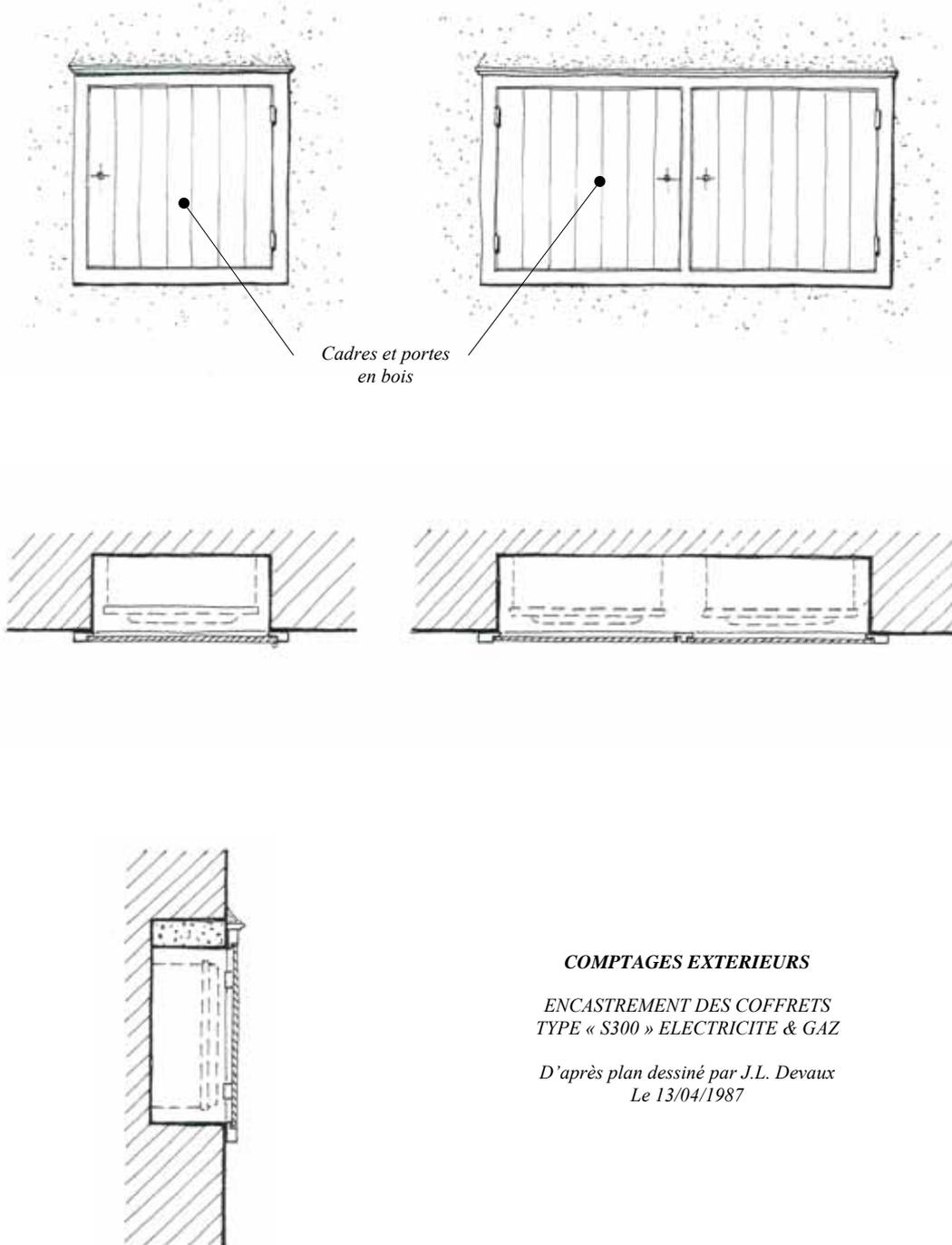
Tracé de principe de voie publique
(extrait du Plan de Sauvegarde & de Mise en Valeur)



Illustrations du texte réglementaire ne pouvant en aucun cas s'y substituer

Encastrement des coffrets électricité et gaz

Pour deux coffrets de comptage



COMPTAGES EXTERIEURS

*ENCASTREMENT DES COFFRETS
TYPE « S300 » ELECTRICITE & GAZ*

*D'après plan dessiné par J.L. Devaux
Le 13/04/1987*

Illustrations du texte réglementaire ne pouvant en aucun cas s'y substituer

3 - Electricité - Télécommunications

Dans le cas de la réfection des voiries et dans les îlots de rénovation où des ensembles immobiliers sont édifiés, les réseaux sont réalisés en souterrain sur le domaine public comme sur le domaine privé. Toutes les lignes aériennes, ou placées contre les façades, déjà existantes sont mises en souterrain dès les premiers travaux réalisés dans le secteur.

Les consoles supports d'alimentation électrique ou de distribution téléphonique sont interdites sur l'ensemble du secteur.

Conformément à l'article US11, l'aspect et l'emplacement des réseaux, des coffrets de branchement et de coupure, et des divers organes techniques, sont étudiés de manière à les rendre les plus discrets possible et à respecter l'architecture dans laquelle ils s'insèrent; ils seront le plus souvent dissimulés derrière ou une porte de bois ou un cadre métallique rempli par le même matériau que la parement de la façade dans lequel il s'encastre. Une attention toute particulière sera consacrée à ne pas fragiliser l'immeuble lors de l'encastrement..

Si des transformateurs EDF-GDF moyenne tension / basse tension doivent être implantés, ils doivent être intégrés dans les constructions ou dans des volumes respectant les règles architecturales des constructions annexes telles que définies à l'article US 11 ou dans des murs de clôture ou de soutènement s'ils sont suffisamment hauts; les portes de ces transformateurs doivent être traitées en bois ou en châssis métallique persiennés peints de couleur foncée ou de la couleur de leur environnement.

Les plaques au sol, à l'instar des coffrets muraux, seront étudiés de manière à les rendre les plus discrètes possible ; elles seront réalisées en fonte ou habillées du matériau dans laquelle elles s'insèrent. Dans le cas d'un revêtement de sols de type minéral, il conviendra d'utiliser des habillages de dalle ou de pavés de pierres naturelles (grès, berchères ou similaires).

4 - Déchets

Les lieux de collecte des déchets recyclables ou des ordures ménagères seront intégrés architecturalement soit à l'intérieur des immeubles, soit dans des aires spécialement aménagées à cet effet et situées à courte distance.

ARTICLE US 5. Caractéristiques des terrains

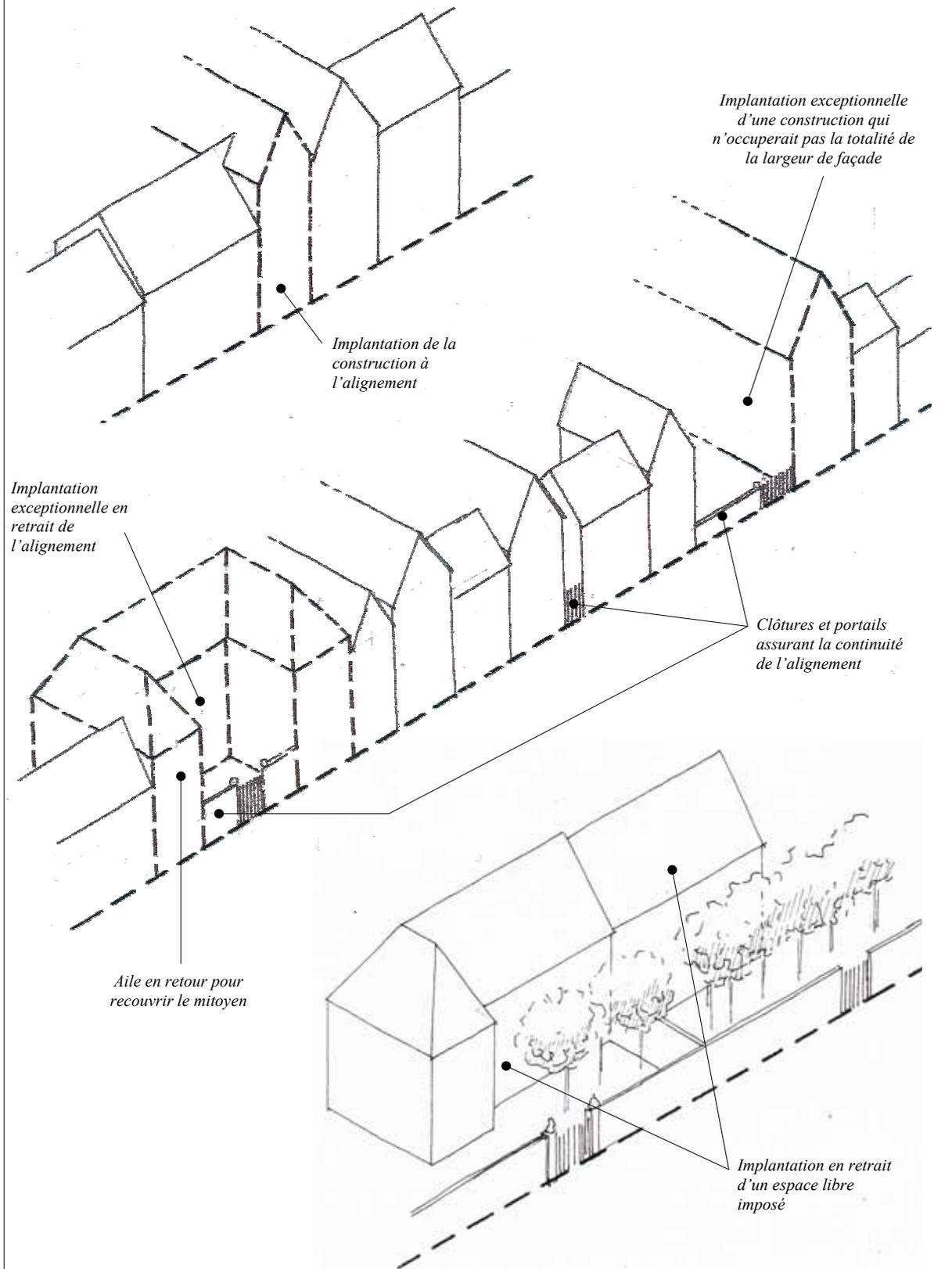
Si la configuration des parcelles est de nature à compromettre l'aspect et l'économie des constructions à édifier ou la bonne utilisation des parcelles voisines, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remembrement préalable.

Lorsque des conventions entre voisins tendent à un aménagement ou à un réaménagement rationnel de leur parcelle, les dispositions du présent règlement sont appliquées à l'ensemble constitué par les parcelles concernées.

Dans la zone USb les schémas d'aménagements proposés dans le Cahier de Recommandations et d'Intentions Architecturales et Urbanistiques servent de références à l'application de cet article.

Des parcelles peuvent ne pas être constructibles, ou ne l'être qu'à certaines conditions qui sont fixées par la Direction Régionale des Antiquités Historiques s'il existe des vestiges archéologiques ; le Plan historique (document n° 5) présente l'implantation des constructions anciennes dont beaucoup ont disparu et constitue à ce titre une indication précieuse sur la probabilité d'existence de vestiges archéologiques.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques



Illustrations du texte réglementaire ne pouvant en aucun cas s'y substituer

Les parcelles de terrains touchées par des espaces boisés classés sont inconstructibles.

Les "espaces soumis à prescriptions particulières" ne sont constructibles que dans des conditions très restrictives, définies dans le document n° 7 intitulé "Liste des espaces soumis à prescriptions particulières", et dans l'article US 13.

Les "espaces à planter" ne sont constructibles que dans des conditions très restrictives définies dans l'article US 13.

ARTICLE US 6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1 - Règle générale

Dans la zone USa, l'implantation doit respecter le principe de la continuité des volumes bâtis à l'alignement des voies.

Les constructions neuves doivent être édifiées à l'alignement des voies existantes, ou à l'alignement nouveau, lorsque celui-ci est figuré au plan par un trait rouge continu, ou à partir de la marge de reculement éventuelle repérée au plan par un trait discontinu (les anciens plans d'alignement sont tous supprimés).

Si, après accord de l'Architecte des Bâtiments de France, la construction n'occupe pas toute la largeur de la parcelle, le reste sera clos d'un mur ou d'un portail conformément aux dispositions de l'article 11.

Exceptionnellement, une implantation en recul de l'alignement, en fonction du caractère du lieu, peut être acceptée par l'Architecte des Bâtiments de France sous réserve qu'une aile en retour vienne recouvrir le mitoyen en attente de la construction située sur la parcelle voisine s'il en existe un (un mur de clôture refermera à l'alignement l'espace libre privatif).

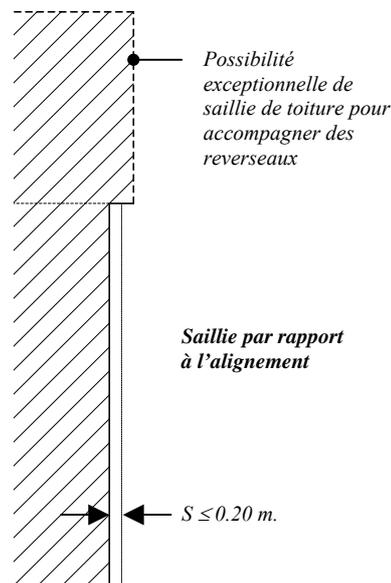
Lorsqu'un alignement nouveau ne concerne qu'une portion de voie, le raccord devra être assuré par un retour de façade (si la distance entre les deux alignements est supérieur à 2 m).

Lorsqu'il existe, le long de la rue, une indication de plantation à réaliser, d'espace boisé classé ou d'espace soumis à prescriptions particulières, les constructions doivent s'édifier en retrait de celle-ci.

Dans les surfaces de plantations à réaliser et dans les espaces soumis à prescriptions particulières, il est cependant possible d'édifier des pavillons d'une surface inférieure à 9 m² et d'un seul niveau.

Dans la zone USb, les constructions peuvent s'implanter en retrait de l'alignement des voies, si le parti architectural le justifie, dans l'esprit des dispositions du rapport de présentation (Cahier de Recommandations et d'Intentions Architecturales et Urbanistiques).

2 - Saillies de façade



En avant de l'alignement, des saillies de façade limitées à 0,20 mètres, peuvent être construites, en particulier pour une meilleure intégration au cadre architectural existant, afin de réaliser des devantures commerciales, des moulurations de façade.

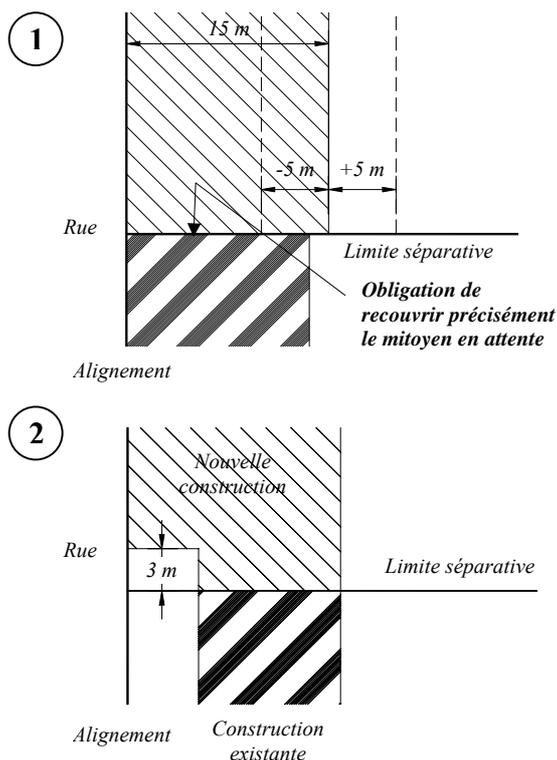
Des saillies plus importantes peuvent être acceptées pour permettre le débord des toitures dans la tradition chartraine du reverseau, si le contexte architectural le permet.

Si une construction nouvelle vient prolonger une construction existante présentant des étages en encorbellement, formant une saillie plus importante que les 0,20 mètres autorisés, elle pourra présenter, à titre exceptionnel et à la demande de l'Architecte des Bâtiments de France, des saillies équivalentes si le parti architectural le justifie.

ARTICLE US 7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1 - Dans la zone USa

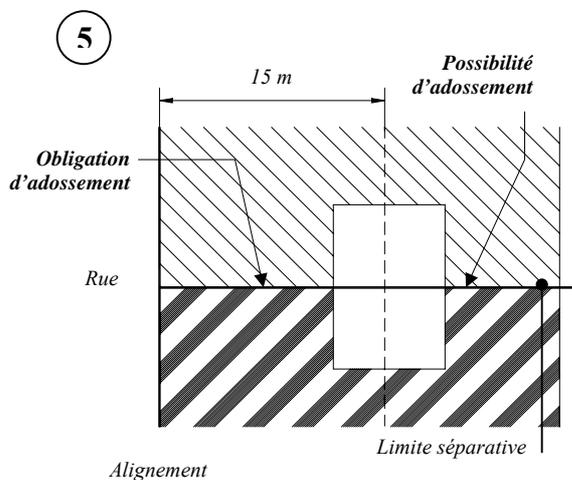
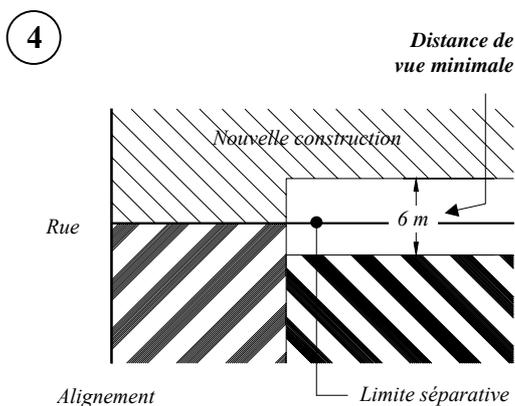
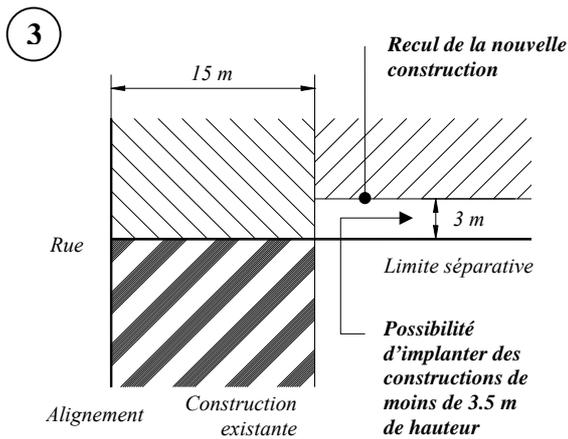
Sur une profondeur maximale de 15 mètres à partir de l'alignement sur rue ou du recul défini dans l'article précédent, les constructions doivent s'édifier d'une limite latérale à l'autre, afin de recouvrir précisément les mitoyens en attente des constructions voisines dans un souci de continuité urbaine.



Dans cette bande, un recul par rapport à ces mêmes limites peut être autorisé, par l'Architecte des Bâtiments de France, si le parti architectural le justifie. Ce recul est imposé en cas d'indication d'une emprise d'un espace non constructible sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur.

Cette bande de 15 m peut voir sa profondeur allongée ou réduite d'une distance de 5 m par l'Architecte des Bâtiments de France pour assurer le meilleur raccord avec les constructions voisines existantes (*croquis 1*).

Lorsque sur la parcelle voisine existe une construction protégée construite en retrait de l'alignement, la nouvelle construction, pour recouvrir le pignon en attente de cette construction, doit respecter une distance minimale de 3 mètres par rapport à la limite séparative sur toute la profondeur du retrait de la construction voisine pour assurer une continuité



urbaine satisfaisante et permettre l'ouverture de fenêtres sur l'espace libre (*croquis 2*).

Au delà de cette profondeur de 15 m, les constructions doivent se reculer d'au moins 3 mètres des limites séparatives (*croquis 3*), sauf pour des constructions de moins de 3,5 m de hauteur au droit de la limite (une tolérance de hauteur allant jusqu'à 5 m peut être accordée en cas de pignon).

Lorsqu'il existe sur la parcelle voisine, en retrait de la limite séparative un immeuble protégé ouvrant des fenêtres en direction de la parcelle concernée par le projet, la nouvelle construction en cœur d'îlot doit se reculer de la limite séparative, au delà de la marge de recul **normale**, pour respecter une distance de vue minimale de 6 mètres par rapport à la façade de cet immeuble (*croquis 4*).

Toujours au delà de cette profondeur de 15 m, les constructions peuvent s'accoler aux murs mitoyens en attente des immeubles déjà édifiés en limite séparative, et venir les recouvrir, sauf si ces immeubles sont indiqués à démolir et dans la limite des écrêtements éventuellement demandés (*croquis 5*).

En cas de mur de clôture, existant, de grande hauteur, des constructions adossées de même hauteur peuvent être autorisées par l'Architecte des Bâtiments de France.

Lorsque la construction borde des surfaces de plantation à réaliser, d'espace boisé classé ou d'espace soumis à prescriptions particulières, elle doit lui présenter une façade à part entière (et non un pignon aveugle).

Des voisins peuvent s'entendre pour édifier des constructions adossées en dehors de la bande de 15 m, si celles-ci sont compatibles avec l'esprit des implantations proposées dans le rapport de présentation (Cahier de Recommandations et d'Intentions Architecturales et Urbanistiques).

De même, la distance par rapport aux limites peut être réduite en cas de convention de cour commune, sous réserve que la nouvelle construction respecte une distance de vue minimale de 6 m par rapport aux constructions existantes ou projetées sur les parcelles voisines, conformément aux dispositions de l'article US 8.

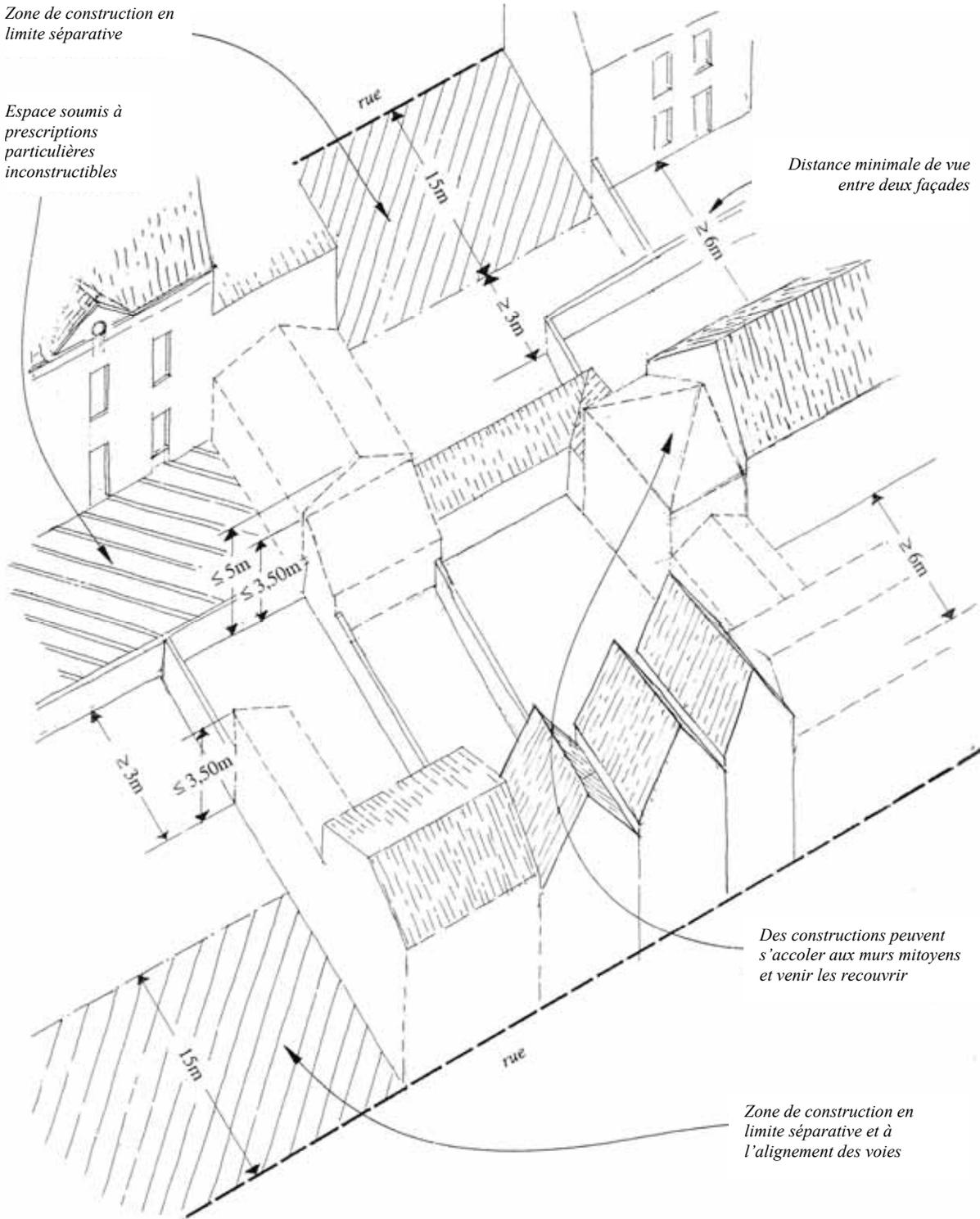
Dans le cas particulier de la reconstruction d'un immeuble sur une parcelle de petite taille, située entre des constructions existantes, la nouvelle construction peut éventuellement reprendre les dimensions de l'ancienne et donc échapper aux règles de distance minimale précédentes. Cette solution peut même être imposée par l'Architecte des Bâtiments de France pour des raisons touchant à la logique du tissu urbain existant.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Zone de construction en limite séparative

Espace soumis à prescriptions particulières inconstructibles

Distance minimale de vue entre deux façades



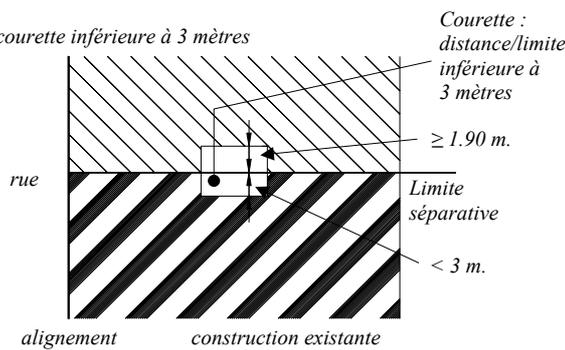
Des constructions peuvent s'accoler aux murs mitoyens et venir les recouvrir

Zone de construction en limite séparative et à l'alignement des voies

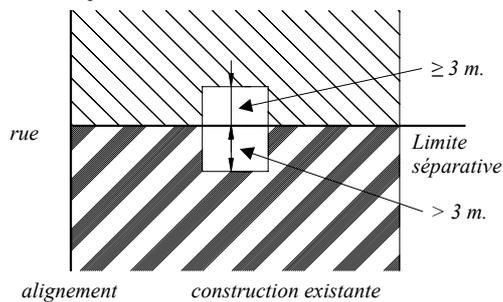
Illustrations du texte réglementaire ne pouvant en aucun cas s'y substituer

En cas d'existence d'une courette en limite séparative sur un immeuble protégé

1° cas : courette inférieure à 3 mètres



2° cas : courette supérieure à 3 mètres



Dans le cas où existe en limite séparative une construction protégée prenant son jour sur la parcelle concernée par le projet de construction par une courette d'une profondeur inférieure à 3 mètres, la nouvelle construction n'est pas tenue de respecter une distance minimale face à cette courette, hormis le respect du Code Civil (à savoir une profondeur minimale de 1,90 mètres par rapport à la limite séparative).

Dans le cas où la courette est plus profonde, la distance minimale à respecter est de 3 mètres.

Dans le but de recouvrir les pignons en attente en limite séparative, le projet peut échapper aux règles de distance minimale par rapport aux limites séparatives et aux règles de distance de vue.

Une telle solution peut être imposée par l'Architecte des Bâtiments de France.

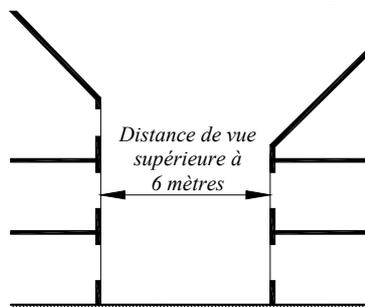
2 - Dans la zone USb

Les constructions sont organisées au sein de vastes parcelles, dont les limites correspondent à celles de la zone.

Par rapport à ces limites et sur une profondeur de 15 mètres, les règles à appliquer sont les mêmes que pour la zone Usa ; au-delà, indépendamment des limites de cadastre, les vides à respecter sont indiqués au plan sous forme "d'espaces soumis à prescriptions particulières". Les constructions s'implantent conformément aux orientations proposées dans le rapport de présentation (Cahier de Recommandations et d'Intentions Architecturales et Urbanistiques).

ARTICLE US 8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle

Les vues directes entre deux ouvertures de pièces principales d'habitation (séjour et chambres) ou de locaux occupés de manière continue, ne sont pas inférieures à 6 mètres afin de respecter l'intimité des occupants.



Il est cependant possible d'ouvrir des pièces de services (escalier, sanitaires, rangements) sur des cours de très petite taille (puits de jour), comme il est de tradition dans les îlots bâtis les plus denses du secteur sauvegardé de Chartres, dans le respect des règles du Code Civil; en revanche, il n'est pas possible d'ouvrir des pièces d'habitation ou d'activités principales sur ces puits de jour.

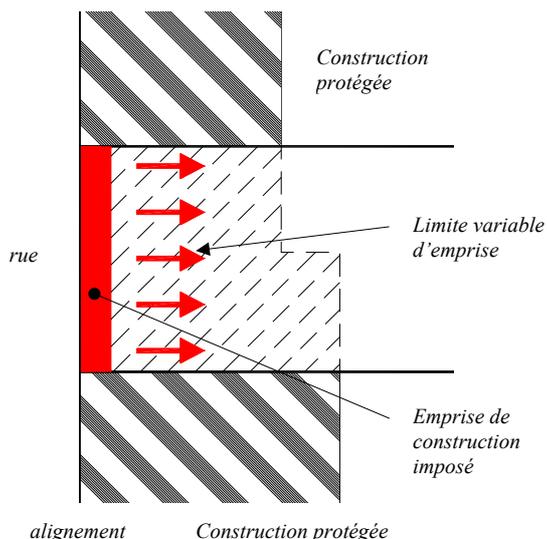
Cependant, dans le cas particulier de la reconstruction d'un immeuble sur une parcelle de petite taille, située entre des constructions existantes, la nouvelle construction peut éventuellement reprendre les dimensions de l'ancienne et également

échapper aux règles de distance de vues directes, sous réserve de l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France.

L'implantation de nouvelles constructions doit s'inspirer des règles de composition urbaine propres à chaque zone présentées dans le Cahier de Recommandations et d'Intentions Architecturales et Urbanistiques.

ARTICLE US 9. Emprise au sol

Il n'y a pas de coefficient d'emprise au sol.



En cas d'indication d'emprise de construction imposée portée au Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur, la future construction doit reprendre strictement cette emprise, sauf en cas d'indication de limite variable d'emprise imposée (sur les façades arrière ou latérale); dans ce cas, l'emprise du bâtiment peut se développer en deçà et au delà de cette limite en fonction de la logique de la construction des îlots telle que décrite dans le rapport de présentation et dans le respect des autres articles du règlement, sous réserve de l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France.

Les constructions doivent se tenir en dehors des surfaces indiquées comme plantation à réaliser, espace boisé classé ou espace soumis à prescriptions particulières qui sont inconstructibles.

Des pavillons d'une surface de moins de 9 m² peuvent cependant être édifiés dans les surfaces de plantation à réaliser et d'espace soumis à prescriptions particulières, sachant que dans le premier cas il s'agit de commodités de jardin et que dans le deuxième cas il s'agit des petites constructions, appelées "fabriques", qu'il est courant de voir dans les parcs et les jardins et qui sont là pour les agrémenter et qui peuvent répondre aux besoins de gestion de ces espaces naturels. Toujours dans ce deuxième cas, il est possible de restaurer de tels pavillons qui ont existé et qui sont à l'état de ruines sur l'emprise ancienne. Dans des cas exceptionnels (espaces soumis à prescriptions particulières à modifier repérés sur le plan de Sauvegarde par les numéros...), des constructions plus grandes à rez-de-chaussée peuvent être édifiées dans les conditions développées dans le Cahier de Recommandations et d'Intentions Architecturales et Urbanistiques.

Il est possible de construire des pavillons à rez-de-chaussée d'une surface supérieure à 9 m² dans les espaces soumis à prescriptions particulières disposés sur le domaine public en tenant compte des réserves suivantes : respecter un projet d'ensemble conforme aux prescriptions développées dans le document n°7 et obligation que ces pavillons répondent à une fonction d'intérêt général.

Il est possible de construire des surfaces totalement enterrées sous les espaces libres sous réserve que des jardins ou des dallages soient aménagés en surface conformément à l'article US 13.

Extrait du plan d'épannelage



Illustrations du texte réglementaire ne pouvant en aucun cas s'y substituer

ARTICLE US 10. Hauteur des constructions

1 - Constructions existantes

Les immeubles protégés (immeubles protégés par la législation sur les monuments historiques, immeubles à conserver et à restaurer, immeubles appartenant à un ensemble urbain à maintenir et à réhabiliter) sont maintenus dans leur hauteur et leur volume; toutefois :

- les bâtiments portant, au plan, la lettre E sont destinés à être écrêtés, afin de restituer leurs dispositions architecturales d'origine. La liste annexée au présent règlement (document n°6) fixe la nature des écrêtements à apporter à chacun d'entre eux.

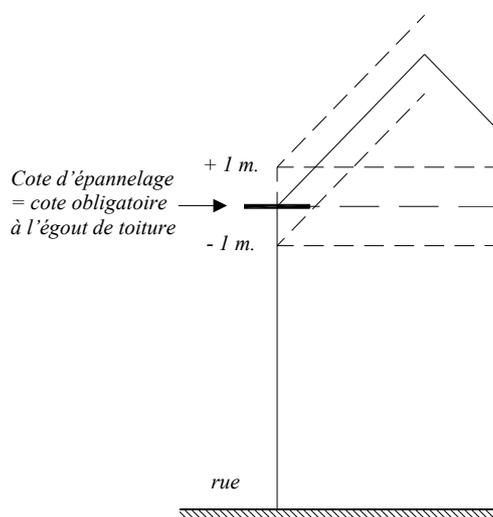
- les bâtiments portant, au plan, la lettre M, peuvent être modifiés ou surélevés pour des motifs de composition architecturale, dans les conditions prévues pour chacun d'entre eux dans le document n°6.

Les immeubles non protégés peuvent éventuellement faire l'objet de modification de hauteur, si le contexte architectural le permet, et doivent respecter les règles de hauteur propres aux constructions neuves.

2 - Constructions neuves

Les nouvelles constructions ne peuvent excéder en hauteur les cotes, mesurées à l'égout des toitures, fixées par le Plan d'Epannelage (document n° 4). Ce plan se lit de la manière suivante :

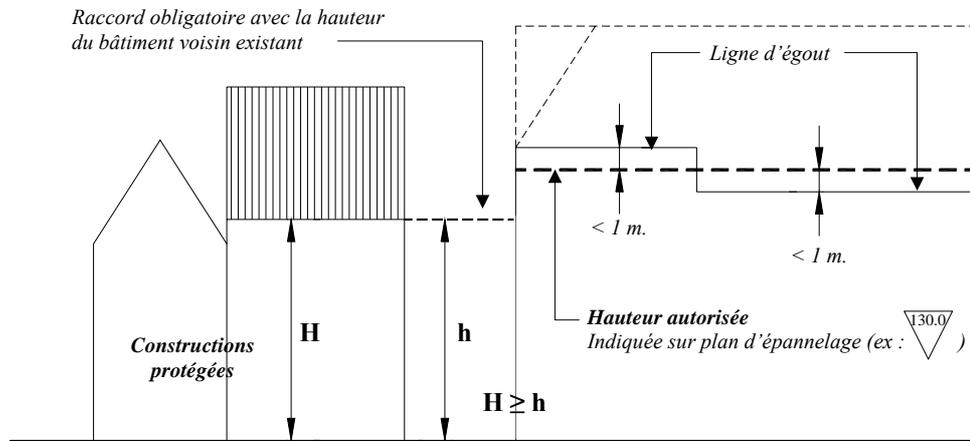
2.1. En USA



En périphérie de l'îlot, l'égout de la toiture de la nouvelle construction doit se conformer à la cote NGF définie par section de façade sur le plan avec une tolérance de plus ou moins un mètre qui peut être imposée par l'Architecte des Bâtiments de France pour respecter les principes suivants : la hauteur des nouveaux immeubles au niveau des limites séparatives ne peut excéder celle des immeubles voisins s'ils sont protégés à moins de cas exceptionnel où l'immeuble protégé est notoirement plus bas que les autres immeubles protégés situés à proximité; le raccordement des hauteurs doit se faire sur une distance significative (si l'immeuble contigu doit être écrêté, le raccord se fait au niveau de la cote après écrêtement). Ces ajustements doivent avoir l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France. Ce dernier peut également imposer des dispositifs particuliers de raccordement.

Les cotes NGF en petits chiffres portées sur les immeubles à conserver et à restaurer ainsi que sur l'architecture d'accompagnement, repérés sur le Plan d'Epannelage pour mémoire, sont les cotes de l'égout de toiture au moment de l'établissement du plan (sauf erreur du relevé stéréo photographique).

Hauteur des constructions



Des constructions plus basses peuvent exceptionnellement être acceptées par l'Architecte des Bâtiments de France pour permettre d'éventuels volumes de liaison, sachant que le principe général qui doit être appliqué dans la zone USA est celui de la continuité du bâti en périphérie d'îlot.

En cœur d'îlot (à savoir en retrait de la bande constructible de 15 m de profondeur prévue à partir de l'alignement sur rue ou de recul), des volumes peuvent être construits à la cote maximale repérée au plan sous la forme de hachures obliques, il s'agit de possibilités et non d'obligations comme pour la périphérie de l'îlot. Il s'agit soit d'une cote NGF qui définit la cote de l'égout de toiture, soit d'une hauteur à rez-de-chaussée (3,5 m de hauteur pour l'égout et 5 m pour le faitage). L'exiguïté des parcelles rend nécessaire l'accord entre voisins pour échapper à la règle des distances de vues entre façades, sauf en cas de reconstruction sur une parcelle de petite taille lorsque l'Architecte des Bâtiments de France impose la reprise d'une ancienne emprise.

2.2. en USb

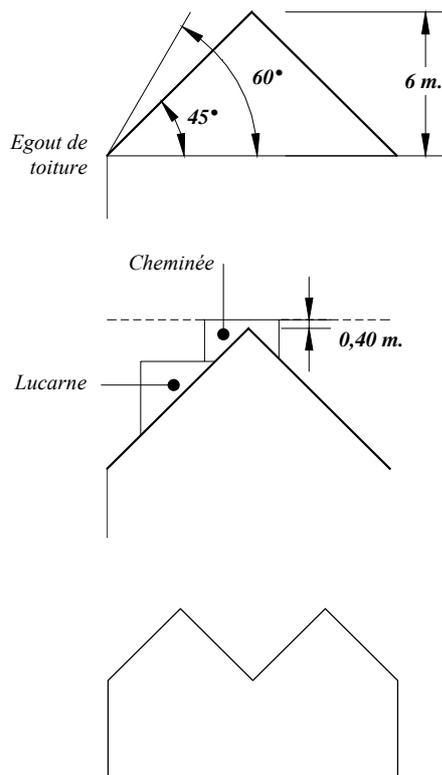
la hauteur de l'égout de toiture est repérée sous la forme d'une cote NGF pour chaque ensemble ou partie d'ensemble constructible de la zone. Il s'agit d'une cote maximale, cependant cette cote représente la hauteur qui permet d'assurer une homogénéité des volumes de l'îlot considéré; c'est ainsi que l'Architecte des Bâtiments de France peut imposer que tout ou partie des futures constructions de l'ensemble à bâtir respecte cette cote pour s'harmoniser aux constructions existantes, en particulier aux immeubles à conserver et à restaurer. Les raccords avec les constructions à conserver et à restaurer doivent s'effectuer dans les mêmes conditions que dans la zone USA.

Si des marges de recul sont prévues le long de la limite de la zone USb, il est possible d'y construire des bâtiments dont la hauteur ne pourra excéder 3,5 mètres.

3 - Toiture

Conformément à l'article US 11, il convient de prévoir des toits et d'utiliser de manière préférentielle la tuile plate (l'ardoise peut être utilisée si le contexte architectural et urbain le justifie).

Le gabarit de la toiture est défini par une pente comprise entre 45° et 60° à partir de l'égout de toiture; le faitage ne peut excéder une hauteur de 6 m au dessus de l'altitude autorisée pour les égouts de toiture.



Le gabarit doit, de plus, être compatible avec celui des toitures voisines.

Des dispositions particulières, en fonction des immeubles voisins, peuvent être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France.

Les solutions de toiture comportant un "bris Mansart" sont interdites (cette solution est très rare à Chartres).

Le gabarit maximal peut être percé dans la limite de 2 mètres de hauteur, sans toutefois dépasser 0,40 mètres au dessus du faîtage de ce gabarit, par des volumes de cheminée, de lucarne, belvédère, cage d'ascenseur, etc. Des éléments plus importants (beffroi, clocher, tour, lanterneau, clocheton, etc.) émergeant plus largement de ce gabarit peuvent être envisagés en accord avec l'Architecte des Bâtiments de France dans le cas de programmes exceptionnels pour marquer une fonction symbolique.

En cas de bâtiment très épais, la solution consiste à fractionner la toiture en plusieurs volumes aux versants parallèles, conformément à la tradition chartreuse.

Dans le cas de bâtiments publics ou ouverts au public des solutions de couverture réalisées avec d'autres matériaux de qualité (cuivre, plomb, verre, pierre naturelle, béton architectonique, bois) et suivant d'autres volumétries peuvent exceptionnellement être autorisées par l'Architecte des Bâtiments de France, sous la réserve expresse que cette toiture s'insère harmonieusement dans son environnement bâti.

Des toitures terrasses peuvent être imposées dans des cas exceptionnels par l'Architecte des Bâtiments de France pour respecter des perspectives visuelles dans les sites à fortes déclivités et pour éviter que la construction ne soit trop haute (dans ce cas, la cote de l'acrotère doit respecter celle de l'égout de toiture du Plan d'Epannelage).

ARTICLE US 11. Aspect extérieur

1 - Règles générales

Article R.111-21:

"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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 modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales."

Sur toute l'étendue du Secteur Sauvegardé, la restauration ou la modification des éléments constitutifs de l'espace urbain doit être étudiée en accord avec l'Architecte des Bâtiments de France. Cela concerne aussi bien les constructions proprement dites (parties extérieures et intérieures) que les aménagements de sols, le mobilier urbain

public ou privé, les plantations, les clôtures, l'éclairage, la signalisation et les enseignes. Ces derniers travaux doivent faire l'objet d'autorisations.

Les constructions protégées, définies dans l'article US 0 (*Immeuble, partie d'immeuble ou construction à conserver et à restaurer - Immeuble appartenant à un ensemble urbain à maintenir et à réhabiliter*), doivent à l'occasion de leur restauration ou transformation retrouver leur aspect d'origine ou conserver certaines modifications apportées au cours des siècles si l'Architecte des Bâtiments de France juge qu'elles font partie intégrante de l'histoire de la construction, conformément à l'article US 0.

Les relevés réalisés à l'occasion des travaux seront transmis au Service de l'Inventaire Général et au Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine.

Pour les constructions non protégées, les travaux consistent à utiliser les mêmes matériaux et les mêmes techniques que celles utilisées lors de l'édification de la construction, ou des techniques, concourant au même résultat, décrites ci-après; si de nouvelles techniques non décrites apparaissent, elles doivent faire l'objet de l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France.

Les constructions nouvelles doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériau, compatibles avec l'harmonie du site urbain.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

Une architecture contemporaine est souhaitée pour les constructions nouvelles.

Dans des cas où la construction s'insère dans un ensemble architectural particulièrement homogène, obligation est faite de construire la façade avec les mêmes techniques de parement que celles du reste de l'ensemble architectural.

L'installation de commerces dans les constructions nouvelles doit suivre les mêmes principes que ceux recommandés pour les constructions existantes. Ces principes abordent les points suivants : la position des vitrines, la nature des percements, les socles, soubassements et seuils des vitrines, les bannes, les occultations, les enseignes et pré-enseignes, les éclairages, les étals et terrasses et enfin les matériaux (se reporter à l'article US11-2.1).

Les immeubles dont la démolition ou la modification pourra être imposée à l'occasion d'opérations d'aménagement publiques ou privées devront donc être soit démolis pour des raisons de salubrité ou de mise en valeur (et non reconstruits au cas où ils seraient couverts d'une emprise d'espaces soumis à prescriptions particulières ou de plantations à réaliser), soit reconstruits ou seulement modifiés suivant les instructions de l'Architecte des Bâtiments de France.

L'intégration des volumes construits est le critère fondamental ; cela implique la continuité des volumes avec les immeubles avoisinants, et l'observation des orientations contenues dans le Cahier de Recommandations et d'Intentions Architecturales et Urbanistiques.

Les terrasses couvertes sur l'espace public (à savoir les extensions fermées de magasin, comme par exemple les cafés et restaurants) sont interdites.

Les couleurs doivent respecter les couleurs générales de leur environnement et s'inspirer des recommandations contenues dans le Cahier de Recommandations et d'Intentions Architecturales et Urbanistiques et rappelées à la fin de ce présent règlement (feuillet recto-verso indépendant).

2 - Servitudes d'architecture concernant les immeubles existants

2.1 - Réglementation commerciale

2.1.1. Intégration du commerce dans l'immeuble.

L'architecture commerciale occupe une place importante au sein du Secteur Sauvegardé, mais elle ne doit pas mettre en cause la qualité du patrimoine général et plus particulièrement celle des immeubles dans lesquels elle s'insère. Avant que ne soit conçu tout projet de vitrine commerciale, il convient de rechercher la position d'origine de la devanture (ou du moins celle qui correspond au caractère de l'immeuble) :

- **vitrine en tableau** de la baie définie par la structure de l'immeuble (immeuble généralement antérieur au premier quart du XIX^e siècle),

- **vitrine en applique** sur tout ou partie du rez-de-chaussée, masquant ainsi les contours des baies (immeuble de la deuxième partie du XIX^e et du XX^e siècle ou façade remaniée au XIX^e siècle d'immeubles plus anciens).

Dans les deux cas, les principes suivants devront être respectés :

a) les éléments de charpente de bois ou de maçonnerie du rez-de-chaussée, destinés dès l'origine de la construction à rester apparents, sont dégagés . Dans le cas où le gros oeuvre de l'immeuble a déjà été profondément modifié, il doit être envisagé une reconstitution des formes initiales: poteaux et linteaux de bois pour les structures de bois à rez-de-chaussée - pierres de parement, rejointoiement, enduit à la chaux naturelle pour les structures de maçonneries, restituant des formes compatibles avec la lecture architecturale de l'ensemble de la façade.

b) la continuité entre rez-de-chaussée commercial et le reste de l'immeuble, mis à part le cas des devantures en applique, est recrée en supprimant les éléments formant un habillage opaque ou une coupure horizontale continue tels que stores et bavettes, bandeaux rapportés, etc. L'immeuble doit donner l'impression de reposer sur ses pieds.

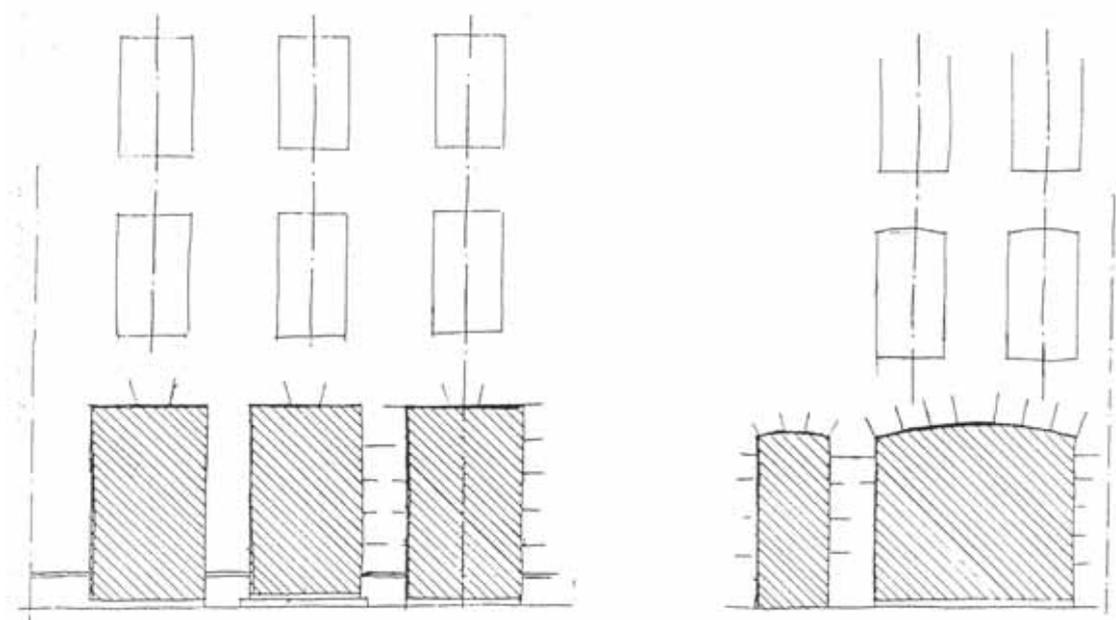
2.1.2. Nature des percements

L'installation ou la transformation d'un commerce doit être l'occasion de restaurer aussi le soubassement de l'immeuble dans lequel il se trouve (voire l'ensemble de la façade), et cela tout particulièrement pour les immeubles protégés. Les maçonneries ou/et les structures de bois seront restaurées selon les règles précisées dans le paragraphe concernant la restauration des façades.

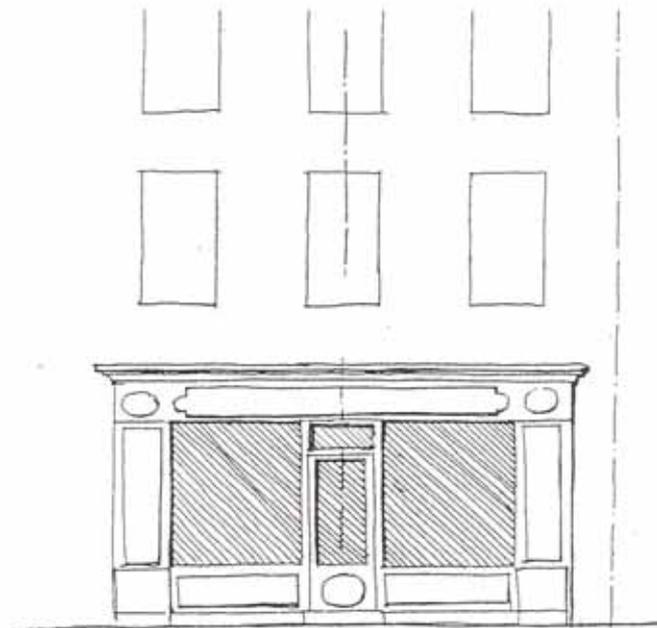
Lorsque des modifications de percements (frangements) ont déjà été réalisées sans tenir compte de la logique de dessin d'origine de la façade, les façades d'origine devront être reconstituées; à défaut d'indications précises sur celles-ci et tout particulièrement lorsqu'un commerce a remplacé un logement, les nouveaux percements devront permettre de prolonger, jusqu'au sol, la composition des étages.

En cas de nouveau percement, et ceci uniquement pour les immeubles non protégés qui n'auraient pas eu à l'origine d'activité commerciale au rez-de-chaussée et dans les rues où la création de garages dans les constructions existantes n'est pas interdite (se reporter à l'article US 2), les mêmes règles doivent être respectées.

Principes de devantures commerciales



Vitrines en tableau dans les baies du rez-de-chaussée composées avec les ouvertures des étages



Devanture en applique

Illustrations du texte réglementaire ne pouvant en aucun cas s'y substituer

2.1.3. Les vitrines

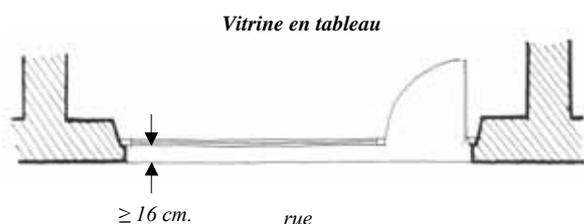
Il existe donc schématiquement deux types de vitrines : celles prises en tableau de baies de charpente ou de maçonnerie destinées à rester apparentes, et celles en applique venant habiller l'ensemble du rez-de-chaussée en dissimulant des piles de maçonneries non dressées ou des poteaux de bois et des linteaux de bois non destinés à rester apparents.

L'aménagement des devantures doit maintenir l'accès des escaliers conduisant aux étages; le rétablissement de cet accès est imposé s'il a été supprimé dans le passé, dans l'hypothèse où les étages peuvent accueillir des logements ou des activités indépendantes.

2.1.3.a Les vitrines en tableau

Les maçonneries ou les charpentes de bois de l'immeuble doivent rester apparentes. Les vitrines sont ajustées rigoureusement au clair des baies de maçonnerie.

Elles sont situées en retrait du nu des façades de façon à dégager les poteaux de bois ou les tableaux d'une épaisseur minimale de 16 centimètres (la position idéale est au départ de l'embrasure de la baie au contact du tableau).



Les menuiseries des vitrines doivent être de préférence en bois (et cela tout particulièrement dans les structures de pans de bois) et peuvent être réalisées, en cas de structure maçonnée, à l'aide de métal coloré si celui-ci est compatible avec le matériau d'encadrement des baies (pierre naturelle, enduit, etc.).

Les couleurs foncées sont souvent les plus adaptées, mais, si ces menuiseries sont de petites sections, des couleurs plus vives sont acceptées (les couleurs agressives, comme les couleurs fluorescentes, sont proscrites).

2.1.3.b Les devantures en habillage

Dans le cas où des devantures datent de la construction de l'immeuble (deuxième partie du XIX^e, début XX^e siècle), et si elles présentent un caractère particulier, celles-ci doivent être conservées et restaurées suivant les dispositions d'origine.

Lorsque ces devantures ont disparu, des vitrines d'expression contemporaine peuvent prendre place, sous réserve qu'elles conservent le rythme général de composition des anciennes devantures (bandeau et corniche devant le linteau, habillage devant les piles, vitrage devant le clair des baies).

Elles sont réalisées à l'aide de matériaux aussi bien traditionnels (le bois) que modernes (le métal, le verre, etc.).

La solution de devanture de bois réalisée à l'aide de panneaux assemblés peut être imposée par l'Architecte des Bâtiments de France lorsqu'il s'agit de re-crée une devanture sur un immeuble de qualité architecturale ou lorsque aucun projet contemporain satisfaisant n'est proposé.

Un soin tout particulier doit être pris pour donner une unité à chaque devanture et éviter la multiplication des matériaux et des couleurs : les couleurs foncées sont les plus adaptées, les teintes agressives sont à proscrire (par exemple les couleurs fluorescentes), les teintes vives et le blanc ne sont à utiliser que sur des petites surfaces.

Un soin tout particulier sera pris pour donner de l' "épaisseur" aux éléments constitutifs des devantures, et éviter ainsi des effets de simple placage, en jouant en particulier sur l'épaisseur de la corniche et des diverses moulurations et plinthes, se référant ainsi au savoir-faire des menuisiers/ébénistes.

2.1.4. Les socles - soubassements - seuils des vitrines

Les socles, soubassements et seuils font l'objet d'un traitement en harmonie soit avec les devantures, soit avec le reste de la façade (pierre naturelle, etc.). Les matériaux trop clairs (peintures, carrelages, revêtements plastiques par exemple) sont interdits. Le seuil en pierre de Berchères (plus exceptionnellement en grès) peut être imposé dans certains cas (en particulier pour assurer une continuité avec le sol de la chaussée ou le soubassement des piles de maçonnerie).

En cas de découverte de traitements de seuils anciens cohérents avec l'histoire de la construction, la conservation de ce traitement pourra être imposés.

2.1.5. Cas particulier des maisons à pan de bois

Ces constructions sont très nombreuses à Chartres; certaines d'entre elles présentent une architecture modeste, mais certaines d'entre elles témoignent d'une grande qualité constructive et artistique et ont donc dans ce cas acquis une valeur patrimoniale et touristique qui devrait conduire à n'imaginer toute intervention nouvelle que comme un acte de restauration.

En d'autres termes, le commerçant qui s'implante dans ce type d'immeuble a des devoirs envers la communauté chartraine et il sait qu'il devra reconstituer l'échoppe qui a vraisemblablement existé.

2.1.6. Les bannes

Les bannes doivent correspondre à chaque travée de vitrines, s'intégrer à l'intérieur des baies de charpente ou de maçonnerie lorsqu'elles existent ou être de la largeur des parties vitrées des devantures en habillage. Elles ne devront en aucun cas créer des coupures visuelles continues entre le rez-de-chaussée et le reste de l'immeuble.

Elles ne doivent pas être posées à cheval sur les bandeaux des devantures.

Il est recommandé, si la surface d'espace public à couvrir est importante de recourir préférentiellement à des parasols (cette solution s'impose sur les places) ; en effet, la banne ne doit pas se projeter à plus de 2 m de la façade.

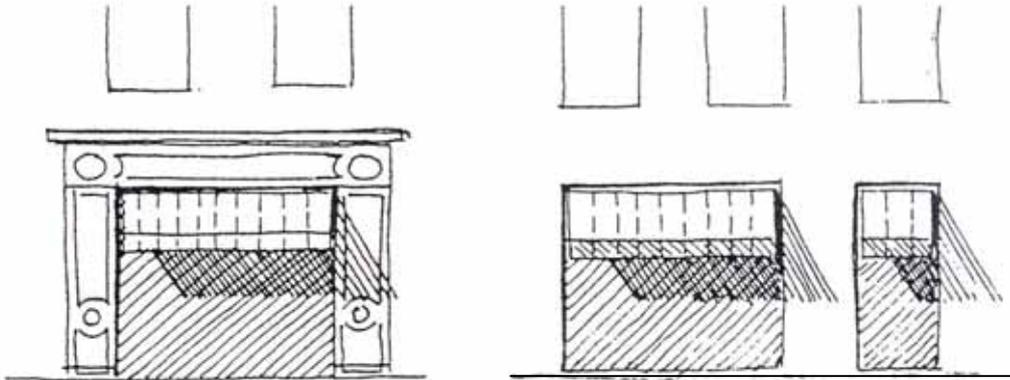
Les bannes fixes sont interdites. Toutes les bannes doivent être repliables et leur partie basse doit être située à une hauteur supérieure à 2 m.

Les bannes formant saillies sont interdites dans les rues étroites lorsqu'elles sont incompatibles avec le fonctionnement ou le caractère de la rue. Un espace libre de passage d'une largeur minimale de 3,50 m entre les bordures extérieures des bannes déployées doit être maintenu.

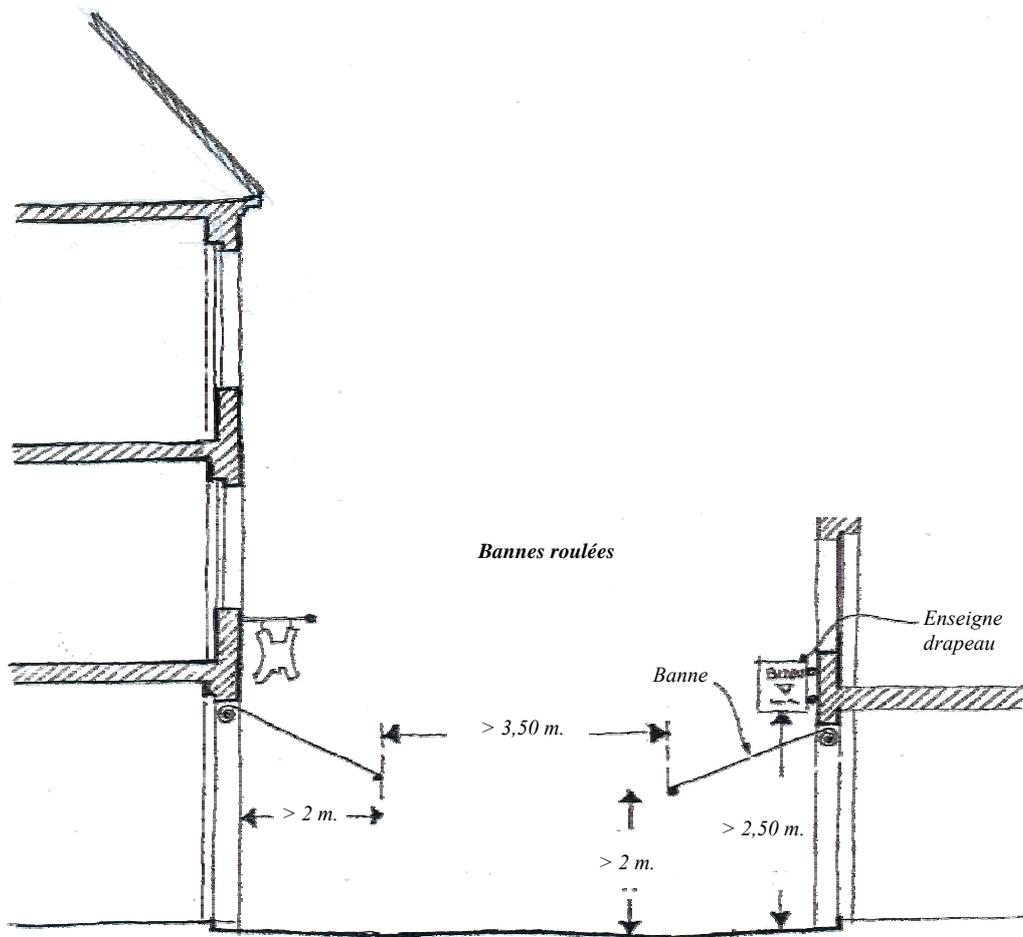
Les "joues" latérales des bannes (habillages perpendiculaires à la façade) sont interdites.

Les bannes et les stores sont interdits sur les fenêtres des étages.

Les bannes



Bannes ajustées à la largeur de la baie



Illustrations du texte réglementaire ne pouvant en aucun cas s'y substituer

Leurs teintes doivent être choisies de préférence dans la gamme des couleurs chaudes (rouge, brun, oranger, jaune, écru, etc.), en évitant les nuances criardes; le recours à des couleurs froides (bleu, vert, gris, etc.) ne peut être accepté que s'il est fondé sur la nécessité d'une harmonisation avec la devanture existante ou les couleurs des menuiseries. Des palettes de couleur peuvent être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France dans le cas d'aménagement d'ensembles architecturaux, de places ou de rues. Il convient d'éviter de donner un caractère clinquant aux supports des bannes.

2.1.7. Les occultations

Les occultations doivent être placées de préférence à l'intérieur des magasins; si elles sont placées à l'extérieur, elles doivent faire l'objet d'un traitement architectural particulier.

Les éventuelles occultations métalliques des commerces sont à mailles articulées ouvertes, ou en tôle perforée de façon à laisser la vue sur les vitrines pendant les jours de fermeture. Les occultations à lames pleines peuvent être toutefois tolérées pour les établissements de négoce de matériaux précieux (bijouterie, etc.), sous réserve que le matériau utilisé présente un aspect satisfaisant (les grilles d'acier galvanisé doivent être peintes). Les coffres d'enroulement des rideaux roulants doivent être disposés à l'intérieur du volume commercial.

Le principe du découpage par travée doit être respecté.

Les fermetures en volet de bois pleins peuvent aussi être acceptées et sont conseillées en particulier au bas des maisons à pan de bois et dans le cas de devantures en bois.

2.1.8. Les enseignes et pré-enseignes

2.1.8.a l'enseigne drapeau

Ces enseignes (ou sigles) désolidarisées des vitrines et placées perpendiculairement aux façades sont de petites dimensions (1/3 de m² au maximum) lorsqu'elles sont opaques (c'est en particulier le cas des caissons lumineux). Elles peuvent être d'une dimension supérieure, à étudier pour chaque cas, si elles sont constituées d'un simple graphisme faisant grille (qu'elles soient lumineuses ou non).

Dans tous les cas, la partie inférieure de cette enseigne doit être placée à une hauteur supérieure à 2,50 m par rapport au sol. L'enseigne ne doit pas également créer une saillie de plus de 0,80 mètre par rapport au nu de la façade (dans le cas de rue étroite, l'enseigne doit laisser un espace libre dans l'axe de la rue d'une largeur minimale de 3,50 m).

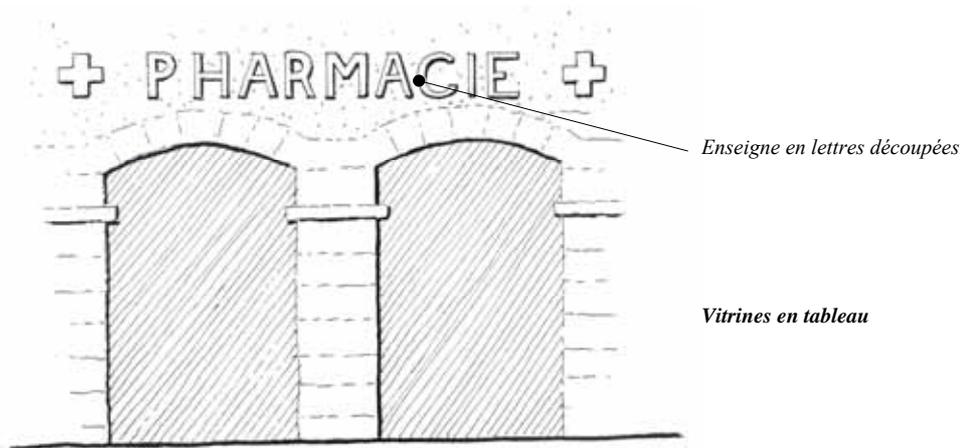
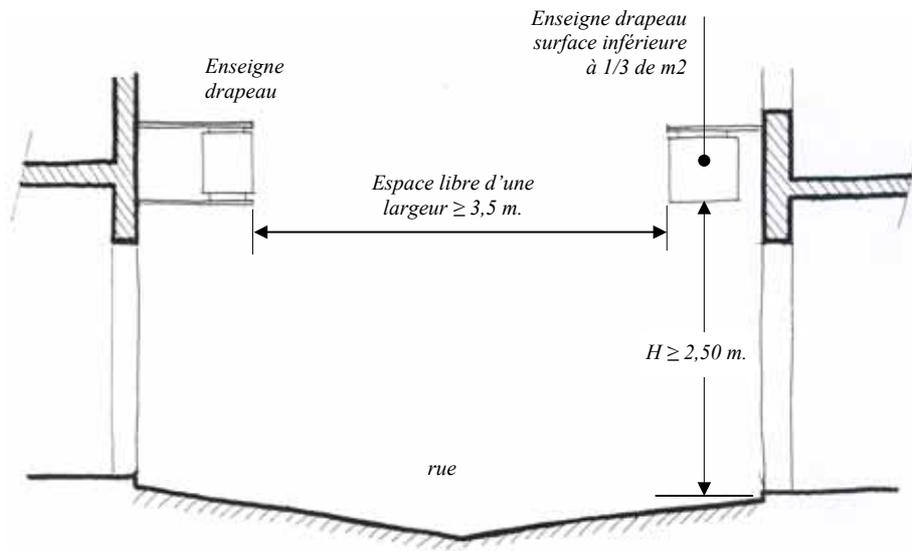
Les enseignes sont placées exclusivement entre le rez-de-chaussée et le premier étage. Elles sont interdites sur les balcons, les étages supérieurs et les toitures.

2.1.8.b l'enseigne bandeau

Ces enseignes (ou sigles) placées parallèlement aux façades sont constituées d'un simple graphisme de lettres; les bandeaux posés sur les maçonneries sont interdits.

Elles sont installées avec une saillie maximale de 5 à 16 cm du nu de la façade et peuvent être opaques et éclairées par l'arrière, ou bien lumineuses ou encore au néon. Les caissons lumineux sont interdits.

Les enseignes



Devanture en applique



Illustrations du texte réglementaire ne pouvant en aucun cas s'y substituer

Dans le cas des vitrines en tableau, ces lettres indépendantes peuvent être posées sur les maçonneries ou sur les éléments de structure de l'immeuble sous réserve que leurs fixations n'endommagent pas les supports et que celles-ci soient posées entre le rez-de-chaussée et le premier étage.

Les enseignes bandeaux peuvent également être posées dans le clair de la baie sous réserve de ne pas provoquer une fragmentation inesthétique du vitrage.

Dans le cas des devantures en habillage, l'enseigne vient prendre place précisément dans le bandeau (ce peut être dans ce cas des lettres peintes) et ne pas déborder de la devanture ; la couleur du fond du bandeau, sur lequel se détachent les lettres, doit être de préférence celle de l'ensemble de la devanture.

Les unes et les autres doivent correspondre aux besoins stricts de signalisation de l'activité commerciale correspondante.

Les enseignes de marque à caractère publicitaire sont refusées. Un même commerce ne peut disposer que d'une enseigne de chacun des types précédents; une enseigne supplémentaire peut être accordée par l'Architecte des Bâtiments de France pour les magasins donnant sur deux rues différentes.

Les caissons lumineux sont interdits dans le secteur sauvegardé.

Les enseignes peuvent cependant être lumineuses dans les rues les plus actives (rue du Soleil d'Or, rue de la Pie, place des Halles, rue de la Clouterie, rue de la Volaille et rue des Changes entre les rues de la Pie et du Soleil d'Or) en utilisant des systèmes de fibre optique, de rétro-éclairage, etc.; il est obligatoire, dans le reste du secteur sauvegardé, de recourir à des enseignes constituées d'éléments découpés, éclairés par de petits projecteurs, compte tenu du pittoresque des lieux et de la qualité du patrimoine architectural dont la perception serait perturbée par la présence de caissons lumineux.

Les pré-enseignes (en particulier les chevalets posés sur trottoirs) et la publicité sont interdites dans le Secteur Sauvegardé.

2.1.9. Les éclairages des enseignes et des vitrines

La coloration des lettres lumineuses est laissée libre, de préférence avec une dominante de tons chauds, du jaune au rouge, en harmonie avec les couleurs des matériaux constituant la vitrine.

Néanmoins, certaines couleurs de néon agressives modifiant la coloration de l'espace public (bleu dans certains cas, par exemple) sont prosrites.

La dominante des éclairages intérieurs des vitrines doit être le blanc champagne; une plus grande liberté est laissée quant aux éclairages colorés des éléments d'animation des vitrines dans la mesure où ils sont de faible luminosité.

L'éclairage de façades d'immeuble par des projecteurs, en particulier des trumeaux, est soumis à autorisation; il doit s'intégrer dans un plan d'ensemble d'éclairage du Secteur Sauvegardé qui définit les couleurs dominantes de chaque quartier en fonction de ses caractéristiques architecturales, conçu dans l'esprit des propositions du document n°1c (Cahier des recommandations et d'intentions architecturales et urbanistiques).

La coloration de cet éclairage doit, dans sa dominante, s'accorder parfaitement avec celle des matériaux de l'immeuble, le plus souvent la pierre naturelle ou les enduits à la chaux. Des couleurs différentes sont admises dans les dominantes des différentes zones.

2.1.10. Etals et terrasses

A l'exception des foires ou des marchés, les étals ne sont pas autorisés à l'extérieur des magasins.

Les terrasses couvertes, constituant une extension de magasin sur le domaine public sont interdites.

2.1.11. Les matériaux

Le choix des matériaux est laissé libre dans la mesure où ces matériaux ne se heurtent pas. La préférence à Chartres va au bois. Il est nécessaire de rechercher une cohérence entre les matériaux d'une nouvelle devanture et ceux des devantures existant dans la même rue. Cependant, il convient d'éviter les matériaux trop pauvres comme l'aluminium naturel, le PVC et le méthacrylate par exemple.

Une rigueur plus grande est de règle pour les ensembles architecturaux les plus homogènes (la réfection à l'identique de devantures ayant été supprimées peut être imposée par l'Architecte des Bâtiments de France sur des immeubles d'une grande qualité architecturale).

Dans le cas d'une vitrine présentant une parfaite cohérence avec l'architecture d'un immeuble protégé au titre du secteur sauvegardé, la protection s'étend à la vitrine, et celle-ci doit être restaurée suivant ses dispositions d'origine.

Dans le cas d'immeubles protégés au titre du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur, des matériaux comme le bois peuvent être imposés par l'Architecte des Bâtiments de France.

Les couleurs des vitrines et devantures peuvent donc être très variables, néanmoins sont proscrites les couleurs fluorescentes et les couleurs agressives. Les effets réfléchissants et les vitres colorées sur de grandes surfaces sont interdits.

2.2 - Réglementation des travaux sur les immeubles conservés

La remise en état des immeubles anciens doit respecter les principes suivants :

2.2.1. Façade d'immeuble

Il s'agit des travaux de remise en état des façades sur rue mais aussi sur cour ou sur jardin.

2.2.1.a. Pans de bois

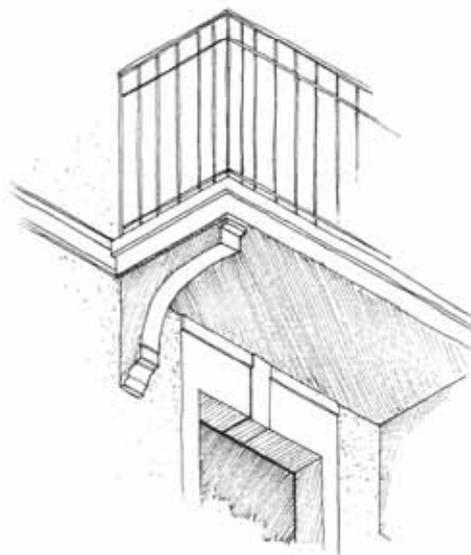
Les constructions à pan de bois sont très répandues à Chartres et ont souvent fait l'objet de travaux modificatifs qui les ont dénaturées. Leur maintien et leur entretien, voire leur restauration, doivent donc être particulièrement surveillés.

C'est ainsi que tout travail de restauration des immeubles repérés sur le plan réglementaire polychrome au 1/500° par la légende "règle architecturale figurant au règlement" doit être précédé d'une analyse archéologique, s'appuyant sur des sondages sous l'enduit éventuel et menée en concertation étroite avec l'Architecte des Bâtiments de France. Les résultats de l'étude permettront de décider la conservation ou la restitution de la structure architecturale et si les pans de bois doivent rester apparents ou être dissimulés derrière un enduit de chaux.

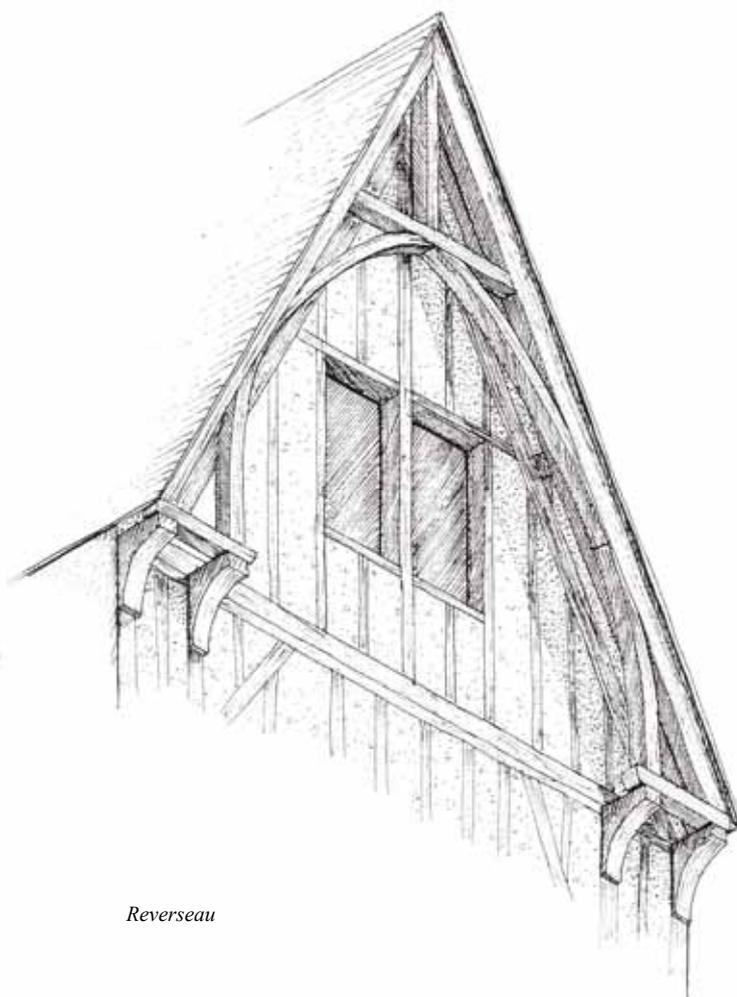
Les saillies de façades



Encorbellement



Balcon



Reverseau

Illustrations du texte réglementaire ne pouvant en aucun cas s'y substituer

Lors des restaurations, les éléments de bois endommagés et non réparables sont remplacés par des pièces de même essence, comportant les mêmes moulurations et assemblées selon les techniques d'origine. L'ensemble des bois est nettoyé et traité à l'huile de lin sur toutes les faces, y compris lorsque les pièces sont destinées à être cachées, après traitement insecticide et fongicide. Toutes les moulurations sont conservées, voire refaites à l'identique.

Que les pans de bois soient dissimulés derrière un enduit ou qu'ils soient rendus apparents, recourant alors à un traitement en enduit des maçonneries de remplissage, cet enduit à la chaux sera appliqué sur un lattis de châtaignier réalisé selon les techniques traditionnelles; des techniques d'armature de l'enduit plus contemporaines peuvent exceptionnellement être autorisées par l'Architecte des Bâtiments de France pour des raisons techniques.

L'enduit à la chaux sera réalisé suivant les règles décrites dans le chapitre de cet article US11 traitant des enduits.

Lorsque les remplissages sont enduits, le nouvel enduit à la chaux doit en général reprendre la couleur de l'ancien enduit et respecter le nu des tournisses avec un "lissé" qui assure une meilleure étanchéité de surface et une bonne adhérence avec la face des bois.

Coloration

A l'origine, les bois apparents étaient probablement peints ou traités de manière à en assurer la pérennité. Malheureusement, l'analyse détaillée qui a précédé la conception de ce règlement n'a pas permis d'établir des références dans ce domaine. Donc, à l'occasion des restaurations, les traces subsistantes sont à rechercher sous les enduits ou les couches de badigeons pour concevoir un projet de coloration; les traces découvertes sont soigneusement conservées pour servir de témoignage des techniques anciennes. En l'absence de traces significatives, des références peuvent être recherchées sur des constructions équivalentes de la région. Néanmoins, il convient d'être prudent, et ne s'engager qu'en connaissance de cause; il vaut quelquefois mieux se contenter d'un simple traitement à l'huile de lin qui évite de faire des choix hasardeux.

L'absence de peinture ne doit jamais dispenser d'un entretien régulier des bois avec de l'huile de lin. Il ne faudrait pas que des charpentes parvenues jusqu'à nous, car protégées par un enduit, se détériorent du fait même de leur restauration et de leur exposition à l'air.

2.2.1.b. Les maçonneries

La pierre

D'une manière générale, la restauration des maçonneries est à effectuer à l'identique : les techniques utilisées doivent être telles qu'elles permettent de sauvegarder l'aspect et la structure de l'immeuble. Si de nouvelles techniques non décrites apparaissent, elles doivent faire l'objet de l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France.

Les constructions de maçonnerie de pierres de Berchères appareillées ou de moellons enduits à la chaux naturelle grasse représente une minorité à Chartres, ville de pan de bois.

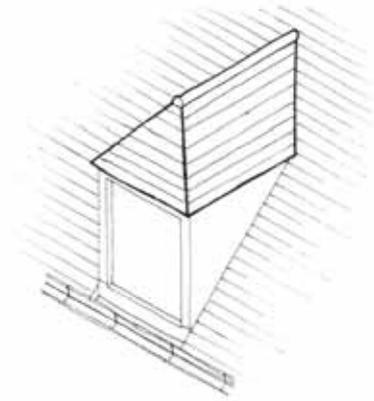
Lucarnes



à croupe



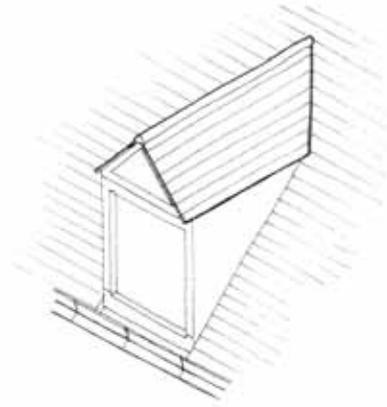
à croupe et arc



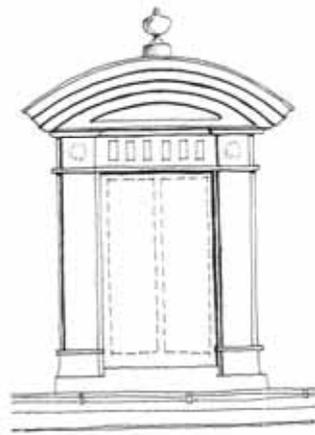
à deux pentes



à deux pentes & fronton type XIX°



*à deux pentes & fronton
type fin XIX° & début XX°
associée au bris Mansart*



*Eclectique
fin XIX° & début XX°*



Illustrations du texte réglementaire ne pouvant en aucun cas s'y substituer

Le nettoyage des parements de pierre, lorsque la pierre est saine, peut se faire par des techniques douces de micro-gommage, de brossage ou de lavage à faible pression : la finalité du nettoyage de la pierre est d'assurer la suppression des salissures chimiques ou biologiques, sans porter atteinte au matériau et en respectant son état de surface ; des essais préalables seront soumis à l'Architecte des Bâtiments de France qui retiendra la solution la moins traumatisante pour la pierre. Les techniques de sablage sont interdites.

Le nettoyage doit s'accompagner dans la majorité des cas d'une réfection des joints réalisés à la chaux naturelle grasse et au sablon, et lavés à fleur de parement. La couleur du joint doit être voisine de celle de la pierre.

Pour toutes les pierres, lorsque les parements sont dégradés, il convient de changer les pierres endommagées en accord avec l'Architecte des Bâtiments de France. Le recours à des matériaux de ragréage ne peut être autorisé qu'à titre exceptionnel et pour de petits raccords. Lorsqu'il existe des épaufrures de petite taille et que la pierre est particulièrement saine, l'utilisation de "bouchons" de la même pierre (posés à joint marbrier) est la solution. Cependant, il peut fort bien être toléré le maintien de quelques blessures dans le parement, témoignages du temps passé.

Lorsque les pierres doivent être remplacées, elles le sont à l'aide d'une pierre de même nature, à savoir de la pierre de Berchères dans la majorité des cas; il est recommandé, voire nécessaire de retrouver la pierre d'origine ou à défaut, une pierre aux qualités équivalentes (dureté, porosité, teinte, grain, couleur): la pierre de PONTJOU et la pierre de PRAVILLE par exemple. Le choix de cette pierre est arrêté après accord de l'Architecte des Bâtiments de France.

Toutes les moulurations sont conservées selon leur profil d'origine ou restaurées si elles ont disparu. Le dessin précis des profils des moulures avant et après travaux doit être soumis à l'Architecte des Bâtiments de France.

Lorsque la façade d'un immeuble d'un moindre intérêt architectural est très abîmée par manque d'entretien, et que la restauration de certains éléments décoratifs (cordons, encadrements d'ouverture, corniches, etc.) s'avère impossible pour des raisons techniques ou économiques, l'Architecte des Bâtiments de France peut autoriser leur reconstitution à l'aide de matériaux reconstitués (plasto-pierre) ou mortier de chaux taloché à titre tout à fait exceptionnel.

Les travaux de sculptures doivent être réalisés conformément à l'aspect d'origine de ces sculptures. Un ensemble de clichés photographiques avant et après intervention du sculpteur doit être fourni. En outre, ces travaux se feront uniquement à l'aide des instruments traditionnels ou d'instruments concourant au même résultat; les ponceuses électriques en particulier sont proscrites.

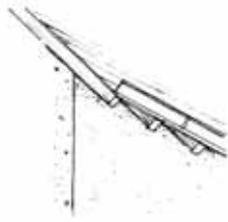
Les produits de substitution (à l'exclusion des mortiers à base de liant hydraulique comme les ciments qui sont proscrits) ne sont utilisés qu'à titre exceptionnel et pour remplacer des fragments manquants de sculpture, mais ils ne sont pas recommandés car ils créent un risque de vieillissement différentiel ; dans la majorité des cas, il convient de changer la pierre en toute épaisseur (ou du moins sur une épaisseur minimale de 15 cm; les plaquettes de pierre étant proscrites).

Une patine d'harmonisation avec les parements anciens sera appliquée sur les pierres neuves.

La brique

Les constructions aux façades de briques, à part un ou deux exemples anciens, sont apparues à la fin du XIX^e et au début du XX^e siècles, parfois associées à des maçonneries de meulières en tapisserie, dans le style de l'architecture de la périphérie parisienne à Chartres, ville de pan de bois.

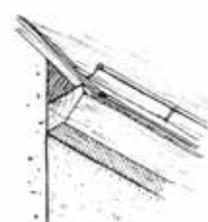
Corniches



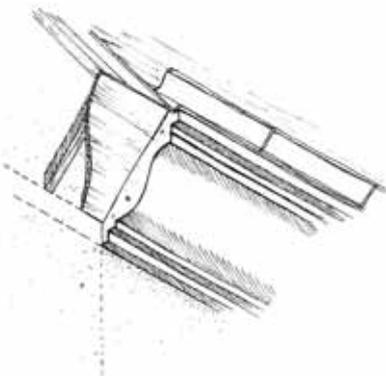
Débord de chevrons



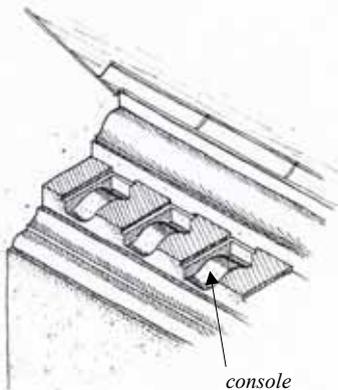
Simples en bois
Maisons modestes ou façades arrière



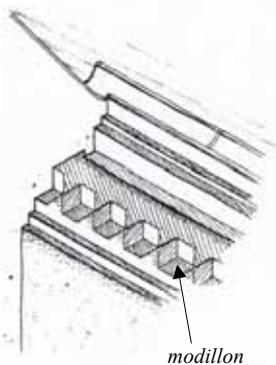
Doucines
En bois, staff ou pierre



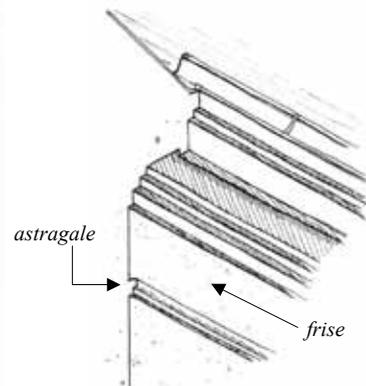
Moulure fine
En bois ou en staff



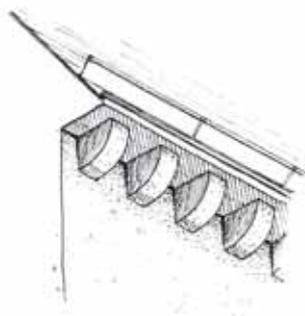
Larmier à consoles



Larmier à modillons



Larmier avec frise et astragale



Console (en pierre) type médiéval

Illustrations du texte réglementaire ne pouvant en aucun cas s'y substituer

L'entretien des murs en brique doit se traduire par un nettoyage et un rejointoiement : nettoyage obligatoire au jet d'eau sous pression (inférieur à 70 bars) ou à la brosse et non au jet de sable. Les dégradations de la brique peuvent prendre des formes différentes, comme l'éclatement dans la masse, l'ébrèchement des angles, la détérioration des joints, l'effritement,...

D'une manière générale, la restauration de ces maçonneries de briques est à effectuer à l'identique; si des briques sont trop endommagées, elles doivent être remplacées par des briques d'aspect identique; afin d'éviter de changer des briques entières, des briques minces spéciales peuvent être tolérées dans des cas exceptionnels. En cas de simples réparations, des solutions de briques reconstituées peuvent être développées si elles permettent de sauvegarder l'aspect et la structure de l'immeuble. Si de nouvelles techniques non décrites apparaissent, elles doivent faire l'objet de l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France.

Le rejointoiement doit être refait à l'aide de mortier à base de chaux reprenant la même composition que le mortier existant (si celui-ci convenait), après avoir humidifié la surface de reprise. Un soin tout particulier sera pris dans le dosage de ces joints pour que leur couleur soit compatible avec l'esprit de l'architecture.

Les enduits

Les enduits sur les pans de bois non destinés à être dégagés et sur les maçonneries de tout-venant, afin de les protéger et de les laisser respirer, ainsi que sur les maçonneries de remplissage des pans de bois et que sur les maçonneries de tout venant sont réalisés à la chaux naturelle aérienne (CAEB ou NHL) mêlée de sable de rivière et de carrière de couleur grège, ocre clair ou vieux rose, à granulométrie variable.

Ces enduits doivent être exécutés en deux ou trois couches minces, nécessitant des temps de séchage suffisants entre chaque couche, à une période clémente de l'année.

S'ils sont endommagés (non adhérence au support, fissurations, efflorescence et salpêtre), ils doivent être refaits suivant ces techniques.

Il convient de recourir aux sables de carrière utilisés traditionnellement à Chartres pour conserver la couleur générale du secteur sauvegardé; le dosage de ces différents sables, additionnés de sable, tuileau écrasé et briques pilées permet d'introduire une légère variation de coloration d'un immeuble à l'autre; des échantillons d'une surface suffisante devront être présentés sur place à l'Architecte des Bâtiments de France pour que celui-ci arrête la teinte la plus appropriée à l'environnement de la rue, prenant soin d'éviter les couleurs trop criardes.

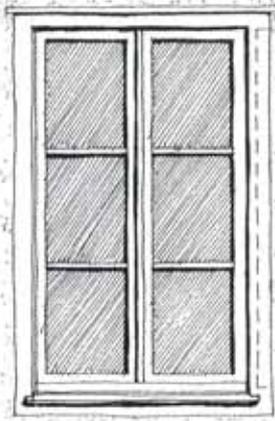
Quelques façades comportant des maçonneries de moellons de tout-venant ont perdu leur enduit; celui-ci doit être rétabli à l'occasion des travaux de restauration.

La granulométrie et la coloration dépendent de la nature de l'architecture de l'immeuble. Elles font l'objet d'échantillons réalisés sur place qui sont soumis pour accord à l'Architecte des Bâtiments de France. Ainsi, elles doivent être plus grossières pour les constructions les plus anciennes et plus fines pour les constructions construites à partir du XIX^e siècle.

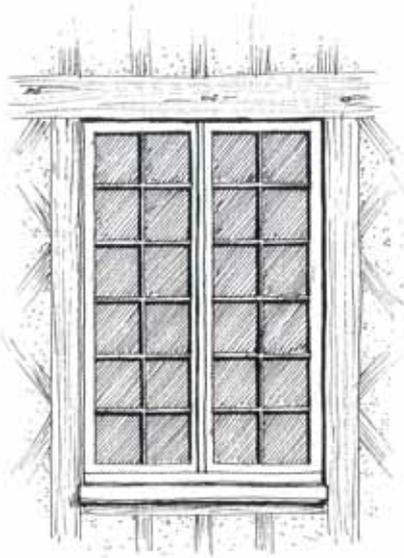
La finition des enduits peut être talochée fin ou brossée ou projetée au balais ou micro-sablée suivant les effets esthétiques recherchés (finition plus grossière sur les immeubles les plus anciens et les plus simples, finition plus fine sur les façades les plus moulurées et les plus récentes).

Sur les immeubles les plus rustiques et sur les constructions annexes, la finition peut être à pierres vues (c'est le cas de maçonneries de meulières), ne laissant apparaître que les pierres les plus intéressantes.

Fenêtres



Grands carreaux



Petits carreaux
Façade pan de bois & du
XVIII^e siècle



Carreau unique

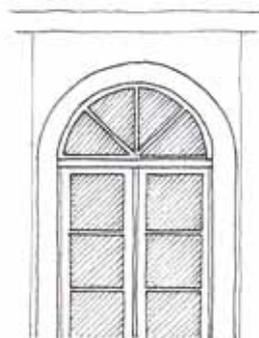
Linteaux



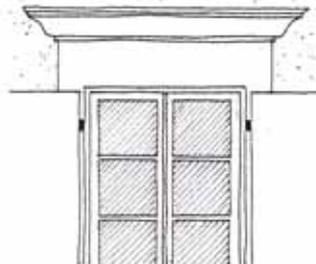
Linteau droit



Linteau segmenté



Linteau cintré



Linteau droit avec larmier



Linteau droit avec fronton

Illustrations du texte réglementaire ne pouvant en aucun cas s'y substituer

Dans tous les cas, le choix de la finition sera arrêté en accord avec l'Architecte des Bâtiments de France, en cohérence avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble.

Les finitions "tyroliennes" sont proscrites, ainsi que les effets de matière, les enduits au mortier de ciment et les enduits dits plastiques passés au rouleau ou raclés.

Les soubassements de murs enduit peuvent être talochés sur une faible hauteur et coupés du reste de l'enduit de la façade par un coup de fer à joint, suivant les caractéristiques architecturales de l'immeuble, afin de permettre une reprise ultérieure de l'enduit du pied d'immeuble en cas de remontés capillaire d'eau à partir des fondations.

L'enduit doit être arrêté au nu des pierres de taille d'encadrement des baies et des chaînes d'angles (les surépaisseurs sont proscrites).

Dans le cas d'enduit posé sur une façade à pans de bois, les retours en tableau et sous linteau des cadres de bois posés à la chartraine autour des fenêtres seront réalisés en bois ou en enduit lissé peint comme le cadre de bois. Pour absorber la différence de nu entre le rez-de-chaussée et les étages, il convient de prévoir un profil légèrement saillant en bois peint comme l'enduit et une protection par feuille de zinc repliée en boudin faisant goutte d'eau.

Les façades enduites, surtout au XIX^e et au début du XX^e siècles présentaient pour la plupart un décor en trompe-l'œil, simulant corniche, bandeaux, cordons, chaînes d'angle, panneaux de tapisserie, faux appareil de pierre à joints creux etc. L'enduit utilisé pouvait être le plus souvent la chaux mais aussi le plâtre dur dans la tradition des façades parisiennes. Il conviendra de rétablir ce décor lorsqu'il a disparu à partir de documents d'archives ou par assimilation à des constructions équivalentes, ou de le restaurer ou refaire à l'identique lorsqu'il existe encore.

Il peut dans certains cas être possible de colorer différemment les différents éléments d'architecture, en particulier en retenant une couleur plus claire pour les bandeaux, corniches et encadrements de baie; dans ce cas, un plan de coloration préalable est soumis pour accord à l'Architecte des Bâtiments de France. Les corniches moulurées seront restituées et non remplacées par une planche, comme cela s'est malheureusement fait récemment.

Lorsque l'enduit existant présente une bonne solidité, le ravalement pourra se faire de préférence par application d'un enduit mince, de teinte ou de finition identique à un enduit neuf.

Sur les enduits ciment (immeubles construits après la guerre) les badigeons d'aspect mat ou les peintures minérales peuvent être admis; au préalable de toute application, des travaux de nettoyage du support doivent être envisagés.

Les joints

Les joints doivent être refaits par dégarnissage profond et complet des joints existants, brossage des pierres, bourrage des joints, lissage au nu du parement de pierre ou de brique, puis lavage des pierres ou briques à l'éponge humide.

Le rejointoiement des pierres de Berchères doit être effectué au mortier de chaux grasse (additionné de sablon de la couleur de la pierre) lissé à la truelle à fleur des parements. Sa couleur (grâce au choix du sable) et sa dureté doivent être très proches de celles de la pierre.

Les joints de ciment sont proscrits car leur trop grande adhérence a pour effet de tirer la pierre et non de la cerner comme le fait la chaux.

Pour les briques, les joints étaient parfois tirés au fer avec des profils simples. Une finition de ce type pourra être demandée lors du ravalement.

2.2.1.c. La zinguerie

Les pierres d'appui, les cordons et les bandeaux, réalisés en pierres dures, ne bénéficient en général d'aucune protection.

Il peut cependant être souhaitable de prévoir des protections pour tous les points des façades dans lesquels l'eau peut s'infiltrer, à savoir les parties saillantes (frontons, corniches, cordons, frontons, appuis de fenêtres et de balcons, etc.). Cette protection peut être assurée par du plomb ou du cuivre ou du zinc.

Un soin tout particulier sera pris pour réaliser un grand nombre de joints de dilatation (coulisseaux ou joints tasseaux) et pour réaliser les solins au contact des maçonneries. Les tubes de buée des fenêtres doivent être raccordés à l'extérieur.

Les eaux d'égout de toiture sont recueillies à l'aide de dalles havraises.

Les éléments de zinc décoratif doivent être restaurés à l'identique.

Les dalles et descentes d'eaux pluviales, usées et vannes en PVC sont interdites.

2.2.1.d. Les ferronneries

Les ferronneries sont rares à Chartres, mais celles qui existent méritent d'être conservées (balcon, appui de fenêtre, garde-corps d'escalier).

Elles sont en fonte ou en fer forgé. La technique pour restaurer les ferronneries endommagées consiste à les sabler (après décapage si elles sont peintes), à les schooper, à prévoir une couche de peinture antirouille et deux couches de finition; le sablage et le grenaillage doivent être évités lorsque les fers forgés sont très attaqués et que les fontes sont très moulurées. Si elles ne sont pas attaquées par la rouille, seule une peinture est nécessaire. Les couleurs utilisées à Chartres sont foncées (1/2 de vert ou de brun van Dyck, et 1/2 de noir); elles doivent être soumises à l'Architecte des Bâtiments de France qui arrête son choix en fonction de la coloration générale de l'immeuble.

Les ferronneries de fer forgé où apparaissent des cassures doivent être restaurées suivant les techniques traditionnelles (recourir en particulier à l'entaille à mi-fer). La technique d'assemblage par soudure est interdite.

Les éléments de fonte peuvent être refaits à l'identique ou soudés.

Les décorations de plomb ou de métal seront refaites à l'identique.

Pour des raisons de sécurité, il peut être nécessaire de prévoir des garde-corps n'existant pas à l'origine; la solution dans ce cas peut consister à mettre en place une simple barre d'appui en acier peinte .

2.2.1.e. Les menuiseries

Les menuiseries, si elles doivent être changées, seront refaites en bois; mais tout sera fait pour conserver et restaurer les menuiseries anciennes avant d'envisager leur remplacement. Elles doivent être refaites suivant leur dessin d'origine.

Il peut être imposé par l'Architecte des Bâtiments de France de retrouver des vitrages, sertis au plomb, pour les constructions les plus anciennes (en particulier les

constructions Renaissance) ou des petits bois mortaisés sur certains immeubles du XVII^e ou XIX^e siècle, afin de leur redonner leur échelle.

A l'occasion des restaurations des fenêtres anciennes à l'identique, les éléments anciens de serrurerie ou de quincaillerie doivent être réutilisés, si leur état le permet.

Si les fenêtres doivent être refaites, elles le seront donc en bois (les techniques de métal ou de PVC sont proscrites).

Les fenêtres sont peintes de couleur douce (blanc cassé, gris clair ou pastel suivant l'environnement) ou éventuellement plus soutenues (rouge sang pour les constructions Renaissance par exemple). Le bois ne peut pas rester naturel ou être verni.

Les portes anciennes seront soigneusement conservées et restaurées; elles seront repeintes de couleur foncée (seules les vieilles portes de bois peuvent être traitées à l'huile de lin chaude). Si ces portes ont disparu, il conviendra d'en créer de nouvelles sur les immeubles protégés suivant les techniques de menuiserie ayant cours à l'époque de la construction de l'immeuble.

Les dispositifs de protection phonique (survitrage ou double fenêtres) sont placés à l'intérieur des logements, afin de conserver le "creux" des baies et de ne pas modifier l'esthétique de l'immeuble. Les doubles fenêtres extérieures sont interdites.

Sur les immeubles protégés, les fenêtres seront à simple vitrage posées avec un mastic extérieur. Des solutions de doubles vitrages peuvent être acceptées si le dessin de la fenêtre respecte le dessin d'origine (les petits bois rapportés sont interdits).

Les volets et persiennes montés à la chartraine, c'est-à-dire sur cadre avec rejingot, doivent être conservés et restaurés suivant leur dessin d'origine. S'ils ont disparu, ils devront être rétablis.

Les volets roulants sont interdits. Pour les constructions les plus anciennes, les occultations des fenêtres doivent être réalisées à l'aide de volets de bois pleins intérieurs. Pour celles du XVIII^e et XIX^e siècles (voir du XX^e), les occultations, lorsqu'elles sont nécessaires, doivent être réalisées à l'aide de contrevents extérieurs ou de volets intérieurs; les contrevents sont constitués de deux abattants (un seul est autorisé sur les petites ouvertures), réalisés en menuiserie de bois; ils peuvent être pleins ou persiennés (en général plein au rez-de-chaussée et persiennés dans les étages selon la tradition).

Les portes de garage doivent être réalisées à l'aide de lames de bois pleines peintes de couleur foncée. Les portes à sections horizontales, les portes de métal ou de plastique sont prohibées sur les constructions protégées. Les hublots pris dans les panneaux de bois sont interdits.

2.2.1.f. Suppression des ajouts inesthétiques

D'une manière générale, à l'occasion des ravalements, les façades et les toitures sont débarrassées de tous les éléments inesthétiques qui ont été ajoutés au fil des ans :

- évacuations sauvages d'eaux usées,
- réseaux électriques, téléphoniques ou de gaz,
- anciennes enseignes et potences diverses (sauf s'il s'agit d'éléments anciens de qualité),
- conduits de fumée extérieurs, grilles de ventilation plastique,
- constructions parasites (garde manger, WC, appareils à conditionnement d'air, etc.)

2.2.2. Les toitures

2.2.2.a. La couverture

Les couvertures sont entretenues ou restaurées à l'aide du matériau d'origine de la construction.

La tuile

Le matériau dominant traditionnel est la tuile plate, tout édifice qui en est équipé devra conserver ce mode de couverture sur les deux versants (ou le retrouver s'il a été remplacé par un autre matériau), pour équilibrer la charpente.

Les tuiles anciennes doivent être soigneusement conservées et récupérées pour occuper en priorité ou panacher les parties visibles. Si elles sont en mauvais état, elles peuvent être partiellement remplacées par des tuiles de terre cuite neuves présentant des teintes vieillies, présentant un mélange de tons nuancés ayant l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France, en cherchant à les utiliser sous les tuiles anciennes qui peuvent être sauvées.

L'usage des autres types de tuiles (mécanique, romane, "stop", etc.) est proscrit sur l'ensemble des constructions.

La tuile mécanique peut cependant être utilisée exceptionnellement sur les immeubles et maisons individuelles qui en ont été équipés dès l'origine à la fin du XIX^e et au début du XX^e siècle, en particulier dans l'îlot compris entre le quai de la Gloriette et la rue de la Corroierie. Les modèles de tuiles devront être similaires dans leurs dimensions (17x27 cm environ ou minimum 65/m²), leurs couleurs et leurs motifs aux anciens modèles en place.

Les faitages sont réalisés à l'aide de tuile demi-rondes, de tons nuancés brun vieilli, assemblées à crêtes et embarrures.

Les tuiles de rive seront scellées au mortier (pas de tuiles à rabat). Les arêtiers sont réalisés à bords vifs ou scellés au cordon de mortier bâtard.

Les chatières de ventilation seront remplacées par des modèles plats pas plus épais que la tuile.

Les eaux de pluie sont recueillies par des dalles havraises; l'Architecte des Bâtiments de France peut exiger de laisser l'eau rejoindre directement le sol, en cas de construction de grande qualité architecturale.

Les épis de faitage en terre cuite et en métal seront restaurés et remis en place.

L'ardoise

Le deuxième matériau utilisé est l'ardoise naturelle. Celle-ci est plus rare que la tuile plate et correspond le plus souvent à des bâtiments publics ou à des constructions des XIX^e et XX^e siècles.

Les ardoises doivent être de schiste naturel avec référence en couleur à celle du bassin d'Angers Trélazé ; posées aux clous ou aux crochets teintés couleur ardoise (les crochets brillants sont interdits). Les dimensions maximales des ardoises sont de 20x30 cm.

Les ardoises d'imitation sont proscrites.

Il est nécessaire de reprendre les techniques de mise en oeuvre d'origine, en sauvegardant les détails particuliers lorsqu'ils existent (taille des ardoises : format maximum 20x30 cm).

Les faitages sont réalisés à l'aide d'ardoises. Certains faitages, surtout pour les constructions moins intéressantes sont en zinc; cette solution existe aussi sur quelques belles constructions, mais il semble qu'il s'agisse de solutions de remplacement d'éléments de zingueries ouvragés. Il est intéressant, autant que faire se peut, de recourir à la zinguerie ornementée pour redonner à ces constructions leur qualité architecturale d'origine.

Les noues et arêtières sont fermés en ardoises.

Les descentes d'eau pluviale sont en cuivre, zinc ou fonte.

Les eaux de pluie peuvent, suivant la présence éventuelle d'une corniche, être recueillies en bas de pente par un chéneau ou une dalle havraise réalisés en zinc (ou plus exceptionnellement en plomb).

En cas de réfection d'une toiture, le gabarit de la toiture antérieure doit être conservé à moins d'indication contraire de l'Architecte des Bâtiments de France, qui peut éventuellement demander de retrouver le profil d'origine, si celui-ci a été modifié, ou qui peut autoriser des surélévations de la toiture d'une construction non protégée, si celles-ci sont conformes au Plan d'Epannelage, afin d'assurer une continuité de couverture avec les constructions voisines.

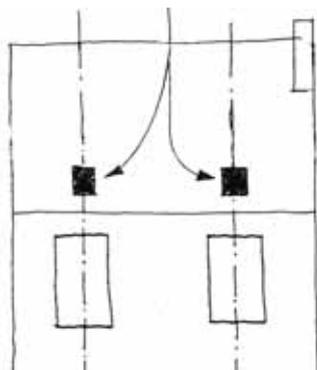
2.2.2.b. Les ouvertures et les lucarnes

Les châssis de toit peuvent être autorisés pour les toitures de tuiles plates et d'ardoises à condition qu'ils soient de taille modeste (maximum 78 x 98 cm de haut) et d'une taille plus modeste sur la rivièrre (55 x 70 cm de haut), et axés sur les verticales des fenêtres des étages inférieurs. Ils sont de proportions plus hautes que larges ; et ils sont encastrés dans la couverture pour ne former aucune saillie.

Il n'est autorisé qu'un seul niveau de châssis de toit par rampant de toiture, et celui-ci doit se situer en partie basse de la pente (les châssis de toit situés près des faitages sont proscrits). Leur nombre pourra être limité par l'Architecte des Bâtiments de France.

Les châssis de toit sont interdits sur les rampants des toits aspectant les monuments historiques.

Les châssis sont axés sur les travées de façades et placés en partie basse des toitures (limité à un maximum de 78x98 cm haut)



Il existe de nombreuses lucarnes de types divers dans le secteur sauvegardé (à croupe, croupe et arc d'origine du XVIII^e siècle, à deux pentes avec ou sans fronton, néo gothique, du type fin XIX^e et début XX^e siècles associé à un bris Mansart, ou éclectique). Elles doivent être restaurées suivant leur conception d'origine.

Un nombre important de ces lucarnes a été créé récemment; il peut être possible d'en créer sur les immeubles non compris dans la catégorie "immeuble à conserver ou à restaurer", si cette création est cohérente avec la lecture architecturale de la construction et est conçue en accord avec l'Architecte des Bâtiments de France.

D'une manière générale, la création de logements ou de locaux d'activités dans les combles n'est autorisée que si le pétitionnaire apporte la preuve qu'il peut desservir le local sur des réseaux d'eaux usées intérieurs à l'immeuble (il est interdit de réaliser des réseaux d'eaux usées en façades avant et arrière), et s'il peut s'éclairer naturellement.

Sont proscrits tous les dispositifs de ventilation, formant une saillie avec le plan de toiture.

2.2.2.c. Les souches de cheminées

Les souches de cheminées doivent être refaites suivant leur technique d'origine : souche de maçonnerie enduite (souvent couronnées de briques) ou en briques de faible épaisseur, couronnée éventuellement de mitrons de terre cuite, et plus rarement en pierres ou pierres et briques sur certaines maisons de la fin du XIX^e ou du début du XX^e siècle. Les joints et les enduits éventuels seront réalisés au mortier de chaux grasse.

La suppression d'une souche de cheminée ne peut être autorisée qu'à titre exceptionnel par l'Architecte des Bâtiments de France, sous réserve que cette destruction n'enlève pas de caractère architectural à l'immeuble.

Si les souches font l'objet d'un traitement architectural particulier ou ont recours à d'autres matériaux (pierre de taille en particulier), elles sont restaurées à l'identique.

Si des mécanismes d'extraction de fumée ou de ventilation doivent être prévus en couverture, ils doivent être insonorisés et intégrés, dans des massifs de maçonnerie de briques, ou dans des volumes de châssis persiennés de couleur brun vieilli ou gris ardoise ou dans des volumes de tuiles plates ou d'ardoises suivant le matériau des couvertures existantes, ou dans de fausses lucarnes. Ils seront implantés de préférence sur les versants de toiture non perceptibles de l'espace public.

2.3 - Les éléments techniques

2.3.1. Les réseaux de distribution

Toutes les alimentations anciennes inesthétiques des divers réseaux sont supprimées au fur et à mesure des travaux de réfection.

Les lignes électriques, téléphoniques, éclairage public et de raccordement aux antennes et paraboles sont, au fur et à mesure des travaux de réfection, établies en souterrain et intégrées dans des gaines techniques pour alimenter les logements par l'intérieur des immeubles. Les nouvelles installations doivent respecter les éléments intéressants d'architecture intérieure et extérieure.

Les alimentations de gaz apparentes en façade sont supprimées au fur et à mesure des travaux de réfection au profit d'alimentation intérieure à l'immeuble.

Les coffrets de branchement sont à intégrer dans les maçonneries (en prenant garde de ne pas mettre en péril la solidité de l'immeuble) de manière à être les moins visibles possibles (porte habillée de pierre ou d'enduit suivant la nature du mur, ou en bois dans certains cas suivant le dessin du modèle recommandé dans le recueil de recommandations et d'intentions architecturales et urbanistiques).

Dans le cas de maçonnerie de belle qualité ou d'architecture de bois, des solutions de coffret en sol sont à rechercher pour ne pas dénaturer la façade (le tampon sera alors en fonte ou à remplissage du même matériau que la chaussée et en aucun cas en PVC ou en acier galvanisé).

La réalisation de conduits de fumée extérieurs non intégrés dans l'architecture est proscrite.

Les appareils de conditionnement d'air sont interdits en façade et en couverture des immeubles; ils doivent être intégrés à l'intérieur des immeubles, et les évacuations d'air doivent se faire par les souches de cheminées existantes ou aménagées en couverture.

Les évacuations des chaudières à gaz murales, si elles sont indispensables, seront placées sur les façades non visibles de l'espace public et ne présentant pas une qualité architecturale.

2.3.2. Les antennes de télévision

La présence des antennes sur les toits devient de plus en plus gênante dans la mesure où leur nombre et leurs dimensions se sont beaucoup développés. La mise sur le marché des coupoles de réception par satellite est encore plus désastreuse pour l'environnement.

En attendant des techniques de réception plus discrètes, il est donc imposé :

- 1 - que les antennes classiques soient réduites à une par immeuble, ce qui impose éventuellement une gestion commune de ces antennes,
- 2 - que les coupoles éventuelles soient de dimensions les plus réduites possible, placées de façon à être invisibles de la rue, c'est-à-dire en général au cœur de l'îlot bâti. De même, leur couleur doivent être en harmonie avec celle de l'environnement couleur de la tuile ou de l'ardoise et ces coupoles ne doivent avoir aucune inscription.
- 3 - les branchements et les connexions doivent passer à l'intérieur des immeubles.

2.3.3. Les déchets

A l'occasion des opérations de réhabilitation globale d'un immeuble, le projet doit prévoir si possible l'aménagement d'un local ventilé destiné au stockage des poubelles; ce local ne doit pas remettre en cause la qualité architecturale de l'immeuble.

La création d'un commerce de bouche et de restauration n'est autorisée que si un tel local de stockage est aménagé.

2.3.4. Les boîtes à lettres et les interphones

Les boîtes à lettres seront placées à l'intérieur des constructions. Si, pour des raisons exceptionnelles, elles doivent être placées à l'extérieur ce sera dans un endroit discret invisible de la rue.

Les interphones et les appareils de vidéo surveillance ne peuvent être implantés que s'ils ne mettent pas en cause la qualité architecturale de la façade de l'immeuble.

2.3.5. Le traitement des sols

Les espaces libres privatifs font l'objet d'un aménagement de type minéral ou végétal. Le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur identifie à l'aide de la légende "espace soumis à prescriptions particulières" de quel type ils sont et spécifie si l'aménagement actuel est à conserver ou à modifier. Dans le premier cas, il conviendra de restaurer l'aménagement et d'en sauvegarder l'esprit (maintien des matériaux de sol, du nivellement et des végétaux). Dans le second cas, il conviendra de mettre en oeuvre un aménagement conçu suivant les recommandations du Cahier de Recommandations et

d'Intentions Architecturales et Urbanistiques, en recherchant à retrouver en particulier les anciens niveaux de sol.

En cas de cour de petite taille, il est recommandé de réutiliser les anciens dallages ou pavages s'il en existe, ou d'en prévoir des neufs en pierres naturelles: grès, berchères ou similaires. Ces pavages ou dallages seront posés sur un lit de sable avec les joints les plus serrés possibles.

Les revêtements de type béton bitumineux ou asphalte sont interdits. Des solutions de type béton balayé ou désactivé ou de sable stabilisé peuvent être acceptés par l'Architecte des Bâtiments de France en fonction de la sensibilité du cadre urbain.

2.4 - Les vérandas et les marquises

Les vérandas et les marquises seront restaurées suivant leurs dispositions d'origine. Elles sont couvertes de tuiles plates, d'ardoises, de verre ou de zinc.

2.5 - Les intérieurs

Tous les projets de réhabilitation des intérieurs des immeubles protégés au titre du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur doivent respecter la logique d'organisation du logement.

- Pour ce qui concerne les immeubles appartenant à un ensemble urbain à maintenir et à réhabiliter, une plus grande liberté est laissée pour l'organisation des pièces. Cependant, il convient d'éviter que les réhabilitations ne soient l'occasion de multiplier les logements en divisant les belles pièces d'origine.
- Pour les immeubles protégés, la conservation et la reconstitution, le cas échéant, des grandes pièces et de leur décor constituent la règle de base. Les pièces de service peuvent être réorganisées.

Les projets de réhabilitation doivent être soumis pour accord à l'Architecte des Bâtiments de France. Si certains de ces éléments architecturaux sont trop détériorés ou ont disparu, celui-ci peut imposer de les faire refaire à l'identique. Tout doit être fait pour conserver les éléments de décor compatibles avec l'histoire de l'immeuble (en particulier les escaliers, les planchers, les boiseries, les plafonds moulurés, les cheminées, les trumeaux, les revêtements de sol, etc.).

La restauration des caves doit respecter les techniques utilisées lors de leur construction (maçonneries de pierres, joints et enduits de chaux); tout cuvelage de caves des constructions protégées est interdit.

Les soupiraux des caves doivent rester libres pour assurer la ventilation de celles-ci et donc atténuer leur humidité.

3 - Les constructions nouvelles

3.1 - Les façades

Dans le cas d'une construction nouvelle, la plus grande liberté de conception architecturale est laissée, dans le respect des divers articles du règlement, pour que l'architecture proposée ait l'expression de son temps. **Le principe de base est que l'architecture nouvelle doit être contemporaine.**

Cependant, dans les ensembles de très grande qualité architecturale, l'architecture doit faire appel à des matériaux utilisés sur les constructions anciennes, dans un souci de

continuité affirmée, tout en recourant à un vocabulaire architectural susceptible d'exprimer notre époque.

La nouvelle construction doit respecter les caractéristiques du contexte dans lequel elle s'intègre.

Elle doit ainsi respecter le parcellaire ancien ; si le terrain libéré regroupe plusieurs anciennes parcelles, la trace de ces parcelles doit être lisible dans la trame de la volumétrie, sur les façades et dans le fonctionnement des espaces libres.

L'architecture de la nouvelle construction doit participer à la continuité urbaine et non créer un accident ; cette notion d'accident ou de singularité peut seulement s'appliquer à des constructions ayant une haute valeur symbolique comme certains édifices publics. La volumétrie, les rythmes d'architecture (découpage par niveau, percements verticaux) et les couleurs générales (de la toiture et de la façade) doivent être cohérents avec ceux des constructions voisines.

Pour la composition des façades, la nouvelle construction doit donc exprimer l'époque contemporaine et recourir à des détails d'aujourd'hui (sans que soient mis en cause les rythmes généraux de l'environnement).

L'analyse de l'architecture traditionnelle offre un large éventail de ces détails qui peuvent être ré-interprétés, dans l'esprit des recommandations architecturales contenues dans le Cahier (Cahier de Recommandations et d'Intentions Architecturales et Urbanistiques) annexé au Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur.

Il convient de s'attacher dans le périmètre du Secteur Sauvegardé à la notion de qualité et pour cela de recourir à des matériaux qui résistent au temps ; ce sont de préférence la pierre naturelle éventuellement associée aux enduits, les structures de bois, la tuile plate, etc. Il convient d'éviter les matériaux étrangers au contexte urbain. Le recours à tel ou tel type de matériaux de façade et de couverture peut être imposé par l'Architecte de Bâtiments de France en fonction de la sensibilité du contexte urbain.

Le recours à des matériaux contemporains comme le verre, l'acier et l'aluminium laqués, le béton architectonique, le bois, etc., est autorisé, s'il vient s'intégrer au contexte architectural, en revanche le P.V.C. est interdit.

Les adjonctions ne doivent en aucun cas masquer des éléments d'architecture intéressants protégés au titre du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur. Elles ne doivent pas non plus créer une gêne aux riverains (ensoleillement, odeur, bruit, etc.)

3.2 - Les toitures

Ce souci de continuité doit s'exprimer avec force dans le choix du mode de couverture. Pratiquement toutes les constructions du Secteur Sauvegardé ont un toit. Il convient donc de prévoir des toits et d'utiliser de manière préférentielle la tuile plate.

Les pentes des nouvelles toitures se composent avec celles des toitures environnantes.

L'ardoise n'est utilisée que sur une part minoritaire des constructions ; le recours à ce matériau ne saurait être autorisé par l'Architecte des Bâtiments de France que dans un contexte de continuité de couverture d'ardoises ou à proximité de constructions isolées couvertes d'ardoises (maison bourgeoise ou équipement public). Si le bâtiment est épais, il est possible de fractionner la toiture en plusieurs volumes aux versants parallèles, conformément à la tradition chartreuse.

La réalisation de comble à la Mansart pour les constructions neuves est interdite.

Dans le cas de bâtiments publics ou ouverts au public des solutions de couverture réalisées avec d'autres matériaux de qualité (cuivre, plomb, zinc, verre, pierre naturelle, béton architectonique, bois) et suivant d'autres volumétries peuvent exceptionnellement être autorisées par l'Architecte des Bâtiments de France, sous la réserve expresse que cette toiture s'insère harmonieusement dans son environnement bâti.

Les toitures terrasses sont proscrites, sauf lorsqu'elles sont de petite taille, n'occupant qu'une petite partie de la construction, et accessibles de manière habituelle. Elles peuvent être imposées dans des cas exceptionnels par l'Architecte des Bâtiments de France pour dégager des perspectives et éviter ainsi le volume de comble. Ces terrasses accessibles doivent être traitées à l'aide de dallage ou d'espaces verts suivant leur contexte.

Les lucarnes sont assez répandues. Elles peuvent être acceptées sur les toitures de tuiles plates et d'ardoises. Sur celles-ci des combles largement vitrés sur les versants, peu exposés visuellement, peuvent être autorisés exceptionnellement par l'Architecte des Bâtiments de France en cas de nécessité d'éclairage important.

De petits volumes (tourelles, belvédères, etc.) peuvent venir "animer" les volumes de couverture dans le respect de l'article US 10. Ces volumes peuvent prendre de l'importance dans le cas de bâtiments publics, en raison de leur importance symbolique (clocher, belvédère, campanile).

Les caractéristiques techniques des divers éléments constitutifs de ces toitures (modules dimensionnelles des tuiles et ardoises, mises en œuvre, lucarnes, souches de cheminées et autres ouvrages tels que ventilations ou encore les antennes de télévision) doivent suivre les mêmes prescriptions que celles touchant les constructions existantes (se reporter aux articles 2.2.2. et 2.3.2.).

3.3 - Les extensions et les cabanes de jardin

3.3.1. Les extensions des constructions

Les extensions de constructions, lorsqu'elles sont possibles, doivent respecter l'architecture du bâtiment dont elles constituent le prolongement (dessin de façade, choix des matériaux de couverture et de façade). Cependant, ces extensions correspondent souvent à une recherche de lumière et d'ouverture sur le jardin (vérandas ou extension du séjour ou cuisine), dans ces cas-là, il est possible d'introduire des percements d'une expression architecturale plus contemporaine (grand vitrage par exemple) d'autant plus que ces extensions se font en général sur la façade arrière et sur un espace plus intime. En pareille circonstance, le mariage des architectures contemporaine et ancienne doit se faire grâce à des matériaux de qualité (ossature bois, métal laqué de couleur foncée, verre anti-reflets, etc.) et à un dessin aux proportions équilibrées.

La couverture en terrasse de ces extensions ne peut-être autorisée que si la terrasse est accessible régulièrement; dans la plupart des cas, cette couverture sera réalisée à l'aide de tuiles, d'ardoises ou de verre.

Il est important que l'extension ne masque pas des fragments de façade intéressants, du point de vue architectural ou patrimonial.

3.3.2. Les cabanes de jardin

Les cabanes de jardin doivent s'insérer avec modestie dans les jardins. Il est conseillé de les adosser aux murs de clôture en évitant de surélever ces murs ou au murs des constructions voisines mitoyennes.

Traditionnellement, ces cabanes de jardin sont faites de maçonneries de moellons enduites ou non et de toiture en tuiles. Cette solution peut très bien être reconduite. Il est souhaitable de recourir à des matériaux proches de ceux de la construction principale, ou choisir un parti plus naturel à l'aide de bois teinté ou peint (noir, gris, vert foncé, ...).

En revanche, les cabanes de jardin préfabriquées réalisées à l'aide de panneaux de tôles, de béton préfabriqués, de bois vernis ou de matériaux plastique sont prohibés. Ces cabanes doivent avant tout s'implanter avec discrétion et distinction dans le jardin.

3.4 - Les éléments techniques

Au même titre que les constructions existantes, les divers éléments techniques doivent suivre des prescriptions similaires pour que ceux-ci s'insèrent le plus discrètement possible dans le paysage urbain.

3.4.1. Les réseaux de distribution

Les lignes électriques, téléphoniques, éclairage public et de raccordement aux antennes et paraboles sont établies en souterrain.

Les alimentations de gaz apparentes en façade sont proscrites au profit d'alimentation intérieure à l'immeuble.

Les coffrets de branchement sont à intégrer dans les maçonneries (en prenant garde de ne pas mettre en péril la solidité de l'immeuble) de manière à être les moins visibles possibles (porte habillée de pierre ou d'enduit suivant la nature du mur, ou en bois dans certains cas suivant le dessin du modèle recommandé dans le recueil de recommandations et d'intentions architecturales et urbanistiques).

La réalisation de conduits de fumée extérieurs non intégrés dans l'architecture est proscrite.

Les appareils de conditionnement d'air sont interdits en façade et en couverture des immeubles ; ils doivent être intégrés à l'intérieur des constructions, et les évacuations d'air doivent se faire par les souches de cheminées ou aménagées en couverture.

Les évacuations des chaudières à gaz murales, si elles sont indispensables, seront placées sur les façades non visibles de l'espace public et ne présentant pas une qualité architecturale.

3.4.2. Les antennes de télévision

Les antennes de réception, classique ou parabolique, se limitent à une par construction, ce qui impose éventuellement une gestion commune de ces antennes dans le cas d'immeubles collectifs,

Les dimensions des coupoles éventuelles doivent être les plus réduites possible, placées de façon à être invisibles de la rue, c'est-à-dire en général au cœur de l'îlot bâti. De même, leur couleur doivent être en harmonie avec celle de l'environnement couleur de la tuile ou de l'ardoise et ces coupoles ne doivent avoir aucune inscription.

les branchements et les connexions doivent passer à l'intérieur des immeubles.

3.4.3. Les déchets

Tout nouveau projet, en particulier collectif, doit prévoir l'aménagement d'un local ventilé destiné au stockage des poubelles.

La création d'un commerce de bouche et de restauration n'est autorisée que si un tel local de stockage est aménagé.

3.4.4. Les boîtes à lettres et les interphones

Les boîtes à lettres seront placées à l'intérieur des constructions. Si, pour des raisons exceptionnelles, elles doivent être placées à l'extérieur ce sera dans un endroit discret invisible de la rue (intégré par exemple au mur de clôture).

A l'instar des boîtes aux lettres, les interphones et les appareils de vidéo surveillance doivent s'implanter le plus discrètement possible dans la nouvelle construction.

Les caméras fixées sur consoles et débordant sur l'espace public sont notamment interdites.

4 - Curetages

Le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur a identifié un certain nombre d'immeubles, parties d'immeubles ou constructions dont la démolition ou la modification pourra être imposée à l'occasion d'opérations d'aménagements publics ou privés. Ces immeubles sont pour la plupart des hangars, des garages, des petits ajouts de construction ou des constructions annexes. Dans certains cas, limités en nombre, le plan prévoit à l'emplacement de ces constructions de dégager ou de planter l'espace, elles ne peuvent pas dans ce cas être reconstruites; mais dans l'ensemble, il s'agit de construction dont l'aspect architectural ou la volumétrie devra être modifier, afin qu'elles s'insèrent harmonieusement dans le patrimoine architectural de Chartres. Les modifications ou reconstructions doivent obéir aux règles édictées dans le présent article US 11 pour les restaurations ou les constructions neuves. La décision concernant l'avenir de la construction considérée devra être arrêtée en accord avec l'Architecte des Bâtiments de France.

5 - Clôtures

Dès que l'on s'éloigne du centre où les constructions sont mitoyennes, la continuité et la qualité du tissu urbain de Chartres est assurée par les murs qui relient les constructions, bordent les venelles ou séparent les jardins.

Les murs existants de moellons apparents, hourdés à la chaux et les belles grilles de clôture, doivent donc être conservés et soigneusement restaurés ou reconstruits à l'identique. Les ouvertures nouvelles seront toujours fermées d'un portail de bois plein (à lames verticales jointives) peint de couleur foncée ou d'une ferronnerie, d'une hauteur en rapport avec celle du mur.

Les murs neufs seront réalisés de la même manière que les murs traditionnels (silex avec mortier à pierres vues et couronnement de briques ou couronnés d'un rang de briques et d'un chaperon d'enduit). Ils pourront être réalisés à l'aide de parpaings de béton sous réserve que l'épaisseur du mur soit équivalente à celle d'un mur ancien, qu'il soit couronné d'un chaperon traditionnel et qu'il soit enduit d'un mortier de même aspect que les enduits à la chaux naturelle. La hauteur de ces murs sera équivalente à celle des murs existants alentours (la hauteur maximale se situant à 2,5 m) à moins d'exception précisée par l'Architecte des Bâtiments de France.

Dans les secteurs pavillonnaires, les clôtures pourront être constituées d'un mur bahut en moellons enduit rehaussé d'un lisse de bois ou d'une grille suivant les modèles existants.

Des clôtures constituées de grilles sur un mur bahut peuvent être exceptionnellement acceptées par l'Architecte des Bâtiments de France s'il s'agit de présenter une construction de qualité située en arrière de l'alignement.

Les clôtures entre mitoyens sont soit des murs de pierres ou de maçonneries tels que décrits précédemment dans les zones urbaines les plus denses ou dans les zones de jardins, soit des haies dans les zones à dominante pavillonnaire. La hauteur de ces clôtures sera équivalente à celle des clôtures environnantes, avec un maximum de 2,5 m à moins de situation exceptionnelle justifiée par l'Architecte des Bâtiments de France.

Les grillages éventuels doivent être recouverts par les haies du côté du domaine public et être de couleur foncée (le vert de préférence).

Les murs de clôture réalisés à l'aide de matériaux préfabriqués (par exemple, dalles et poteaux béton) sont interdits.

ARTICLE US 12. Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles est assuré en dehors des voies publiques suivant les dispositions suivantes :

1 - Calcul du nombre de places de stationnement

Selon l'affectation des surfaces de plancher de l'opération projetée, le nombre de places de stationnement à réaliser pour l'opération doit répondre aux normes minimales définies ci-après. Le nombre total de places à réaliser est obtenu par le cumul des résultats des calculs afférents à chaque catégorie d'affectation.

1.1 - Constructions à usage de logements

• Pour les logements individuels, collectifs ou intermédiaires ainsi que ceux destinés aux jeunes travailleurs ou aux étudiants, il doit être réalisé :

- 1,5 place de stationnement par logement,
- 1 place de stationnement par logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat.

• Pour les résidences destinées aux personnes âgées ou aux handicapés, il doit être réalisé une place pour 4 logements.

1.2 - Les hôtels

Quel que soit leur classement, il doit être réalisé pour les hôtels :

- 2 places de stationnement jusqu'à 11 chambres,
- 1 place pour 2 chambres de 12 à 20 chambres,
- 8 places pour 10 chambres au dessus de 20 chambres.

1.3 - Les commerces et les restaurants et brasseries

Quelle que soit leur affectation, il n'est imposé aucune place.

1.4 - Les activités tertiaires

Quelle que soit leur affectation, à l'exclusion des commerces (cf. paragraphe 1.3), il doit être réalisé une place par tranche de 50 m² de SHON.

1.5 - Les dépôts et ateliers

Quelle que soit leur affectation, il doit être réalisé une place par tranche de 50 m² de SHON.

1.6 - Les établissements culturels, universitaires, scolaires, sociaux, hospitaliers, judiciaires sportifs ou associatifs

Pour cette catégorie, il n'est imposé aucune place.

2 - Mode de réalisation

Les aires de stationnement doivent être réalisées dans un volume construit.

Dans la zone **USa**, les stationnements sont soit enterrés, soit dans le volume construit pour les grandes parcelles et exceptionnellement dans les espaces libres en cas d'accord de l'Architecte des Bâtiments de France si des solutions permettent d'assurer le stationnement avec discrétion. Pour les petites parcelles, ils sont assurés de manière prioritaire dans les parcs de stationnement publics ou collectifs ; d'une manière générale, le percement pour l'ouverture d'une porte de garage est interdit dans les façades protégées ainsi que dans celles donnant sur les rues et sur les places identifiées dans l'article US 2.

Dans la zone **USb**, les stationnements sont soit enterrés, soit dans le volume construit. Dans certains cas, pour des raisons d'aspect, l'Architecte des Bâtiments de France peut interdire ou imposer la réalisation de tout ou partie des stationnements sur la parcelle.

3 - Les opérations de réhabilitation et de changement d'affectation

Le nombre de places de stationnement à réaliser se calcule par différence entre l'application des normes ci-dessus aux surfaces de plancher, avec leur affectation, avant l'opération, et, l'application des mêmes normes aux surfaces de plancher, avec leur affectation, après réalisation de l'opération projetée.

Toutefois, le projet ne doit pas supprimer de places existantes, réglementairement nécessaires avant sa réalisation.

4 - Impossibilité technique ou esthétique

S'il est impossible de réaliser la totalité des places réglementaires sur la parcelle ou à une distance inférieure à 200 m, pour des raisons de voies d'accès trop étroites ou piétonnière, de nature du sous-sol, de présence d'arbres protégés, d'environnement visuel, etc., le déficit est comblé par l'application des dispositions de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE US 13. Espaces libres, plantations & espaces boisés classés

1 - Les espaces boisés classés

Les espaces boisés classés indiqués au plan par un quadrillage vert sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

2 - Les espaces soumis à prescriptions particulières

Les espaces soumis à prescriptions particulières représentés sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur par des doubles hachures biaises noires ou vertes sont des espaces inconstructibles en surface, destinés à être protégés ou aménagés en espaces libres en s'inspirant des recommandations du Cahier annexé au Rapport de présentation (Cahier de Recommandations et d'Intentions Architecturales et Urbanistiques).

Chaque espace soumis à prescriptions particulières est repéré sur le plan par la lettre D (DM= dominante minérale, dont DM1 à conserver et DM2 à réaliser - DV = dominante végétale, dont DV1 à conserver et DV2 à réaliser), éventuellement complété par un numéro de repérage renvoyant au Cahier de Recommandations et d'Intentions Architecturales et Urbanistiques.

Les espaces soumis à prescriptions particulières doivent faire l'objet d'un projet d'ensemble conforme aux recommandations contenues dans le Cahier de Recommandations et d'Intentions Architecturales et Urbanistiques, afin de retrouver une qualité permettant la mise en valeur du patrimoine architectural. Sont ainsi proscrits les aménagements de sol ayant un caractère trop routier et sont encouragés le pavage ou le dallage des espaces.

Des éléments de mobilier urbain accueillant des activités temporaires (marché) ou des services publics (abri-bus, etc.) peuvent aussi être acceptés.

Les plantations protégées par les prescriptions doivent être conservées.

Les espaces soumis à prescriptions particulières à conserver doivent être maintenus, voire entretenus selon leurs dispositions actuelles qu'ils soient à dominante minérale ou végétale. Cela implique la conservation d'arbres d'alignement, de boisements, de vergers, de potagers, de plantations diverses, de dallages ou pavages de pierre, de sols stabilisés, de murs de clôture ou de soutènement, de mobiliers de jardin, etc.

S'ils sont dégradés, ces espaces doivent être restaurés dans l'esprit des recommandations contenues dans le Cahier de Recommandations et d'Intentions Architecturales et Urbanistiques.

Ces espaces peuvent accueillir de petits volumes d'animations ou des aménagements bâtis souterrains dans les conditions définies dans les articles US 0 et US 1.

3 - Les espaces de plantations à réaliser

Les espaces de plantations à réaliser, représentés sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur par un semis de gros points verts évidés, sont des espaces inconstructibles en surface.

Ces espaces doivent être aménagées en jardin et plantées d'arbres de hautes tiges ou seulement d'éléments végétaux buissonnants dans le cas de présence de constructions

souterraines. Ces plantations à réaliser accompagnent sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur des opérations de constructions immobilières neuves.

Ces espaces peuvent accueillir en surface de petits volumes d'animation de jardin dans les conditions définies dans l'article US 0.

4 - Les ordonnances végétales

Les ordonnances végétales concernent des alignements d'arbres le long des voies ou des groupements en mail de végétaux alignés. Les arbres concernés doivent être conservés ou remplacés par une même essence ou une essence équivalente en cas de maladie.

Dans certains cas, pour mettre en valeur des ensembles urbains, il convient de créer de nouveaux alignements d'arbres ne serait-ce que pour atténuer l'impact de certaines façades; les essences plantées seront choisies parmi celles utilisées traditionnellement à Chartres, en évitant de recourir à des espèces exotiques.

5 - Les arbres isolés à préserver

Les arbres isolés à préserver, représentés sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur par des gros cercles verts évidés, sont des arbres existants de grand développement qui marquent fortement l'espace urbain.

Ces arbres doivent être conservés ou, en cas de maladie, remplacés par une même essence ou une essence équivalente, d'une dimension importante.

6 - Les espaces libres en cœur d'îlot

Ces espaces, laissés en blanc sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur, sont destinés soit à être construits soit à rester libres. Dans ce dernier cas, ils devront être traités en jardins ou en cours à dominante minérale, aménagés selon les recommandations contenues dans le Cahier de Recommandations et d'Intentions Architecturales et Urbanistiques.

Dans les espaces à dominante minérale sont proscrits les matériaux trop pauvres à caractère routier comme les enrobés bitumineux.

Les arbres de haute tige existants dans les différents espaces libres sont destinés à être conservés; ils peuvent cependant, en cas de maladie, de vieillissement, ou d'opérations de mise en valeur être remplacés ou abattus après accord de l'Architecte des Bâtiments de France.

SECTION 3. POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE US 14. Coefficient d'occupation du sol

Le C.O.S. n'est pas limité.

ARTICLE US 15. Dépassement de Coefficient d'occupation des sols

Sans objet.