

DOSSIER P.L.U.  
"PUBLIC"

Département d'Indre et Loire

Cachet de la Préfecture

COMMUNE DE SAINTE CATHERINE DE FIERBOIS

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**

SEANCE DU 15 NOVEMBRE 2012

**Convocation adressée aux conseillers par courrier le :**

06 novembre 2012

L'An deux mil douze, le 15 novembre à 20h30, le Conseil Municipal de la Commune de SAINTE CATHERINE DE FIERBOIS, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire à la Mairie, sous la présidence de Monsieur Vincent POPELIER, Maire.

**Etaient présents, formant la majorité des membres en exercice :**

Mmes Emmanuelle DUPIN, Virginie MENARD, Céline BASTIN, MM. Christian LAVOISIER, Jérôme VAUJOUR, Franck NOIRAUT, Gérard MALTHET, David LEGROS, Kléber MOREAU, Sacha ALMEIDA.

**Nombre de Conseillers :**

En exercice : 15  
Présents : 11  
Votants : 14

**Etaient absents et excusés, ayant donné pouvoir :**

M. Nicolas LEBLANC, pouvoir donné à M. Christian LAVOISIER, M. Noël BONNET, pouvoir donné à M. Jérôme VAUJOUR, M. Anthony MOREAU, pouvoir donné à M. David LEGROS

**Résultat du vote :**

Voix "pour" : 14  
Voix "contre" : 0  
"Abstentions" : 0

**Etait absent et excusé :**

M. Jérémy ROCHER

Mme Virginie MENARD est désignée **secrétaire de séance**

Transmis en Préfecture, le .....  
Reçu en Préfecture, le .....  
Publié ou notifié, le .....

SOUS-PRÉFECTURE de CHINON  
20 NOV 2012  
CONTÉ MAIRIE

**DOSSIER N° 5**  
**OBJET : MODIFICATION SIMPLIFIEE N° 2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE SAINTE CATHERINE DE FIERBOIS**

CERTIFIE EXECUTOIRE

Le Maire,

**Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,**

**Vu le Code de l'Urbanisme,**

**Vu la n°2009-179 du 17 février 2009 pour l'accélération des programmes de construction et d'investissement (L.A.P.C.I.P.P.),**

**Vu le décret n°2009-722 du 18 juin 2009 et modifiant ainsi l'article L123-13 du Code de l'urbanisme**

**Considérant** que le dossier de modification simplifiée a fait l'objet d'une mise à disposition du public en Mairie de **SAINTE CATHERINE DE FIERBOIS,**

**Considérant** que nulle remarque n'a été consignée dans le registre tenu à disposition du public,

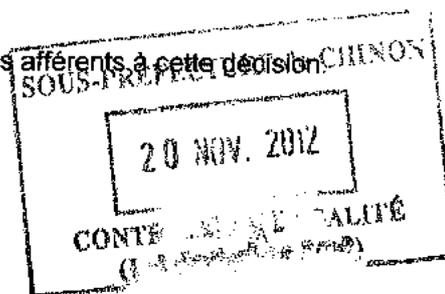
**Considérant** l'intérêt pour la Commune de **SAINTE CATHERINE DE FIERBOIS** de procéder à cette modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme, il est donc proposé d'approuver la modification simplifiée du PLU telle qu'elle a été mise à disposition du public et jointe à la présente délibération.

**Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité de ses membres présents ou représentés :**

- ❖ **Approuve** la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme qui consiste à modifier l'article 10 des zones UA et UB et, consiste à augmenter de 20 % la hauteur maximale des constructions et de ses annexes. Les dispositions prévues à l'article 11-3 du PLU pourront s'appliquer (les pentes prévues par cet article ne permettent pas d'accéder aux constructions notamment pour les annexes ou le plafond est trop bas).
- ❖ **Dit** que conformément à l'article L 123-10 du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme modifié est tenu à la disposition du public en Mairie, ainsi qu'à la Direction Départementale du Territoire et, dans les locaux de la Sous Préfecture de **CHINON.**
- ❖ **Précise** que la présente délibération fera l'objet, conformément à l'article R 123-25 du Code de l'Urbanisme, d'un affichage en Mairie.
- ❖ **Autorise** Monsieur le Maire, à l'effet à signer tous les actes afférents à cette décision.

**Pour extrait certifié conforme**

**A Sainte Catherine de Fierbois le 15 novembre 2012**



**LE MAIRE**

**VINCENT POPELIER**

# Commune de STE CATHERINE DE FIERBOIS

Avis au Public

DOSSIER P.L.U.  
" PUBLIC "

## ENQUÊTE PUBLIQUE :

### Modification simplifiée du plan local d'urbanisme n° 2

Avec la Loi Grenelle II (Loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement), le PLU est l'un des nouveaux outils visant à garantir une gestion économe des sols. La loi vise à assurer un contrôle effectif de la consommation de l'espace naturel, agricole et forestier.

#### **Les objectifs de la loi : lutter contre l'étalement urbain**

Il ressort –de la loi Grenelle II, une volonté de lutter contre l'étalement urbain, synonyme de mauvaise gestion du sol et qui se traduit par le grignotage progressif du périurbain et par une régression des surfaces agricoles, naturelles et forestières. Elle vise également à rechercher un aménagement économe de l'espace par la densification. Les raisons d'un tel engagement sont à la fois écologiques, environnementales, agricoles, climatiques, alimentaires, économiques et sociales.

C'est en ce sens et afin de corriger une erreur matérielle sur le PLU tel qu'adopté le 13 septembre 2005 et modifiée le 23 février 2012, qu'il est proposé une modification simplifiée du PLU en vigueur.

**Cette modification porte sur l'article 10 des zones UA et UB et, consiste à augmenter de 20 % la hauteur maximale des constructions et de ses annexes. Ainsi les dispositions prévues à l'article 11-3 du PLU peuvent s'appliquer (les pentes prévues par cet article ne permettent pas d'accéder aux constructions notamment pour les annexes ou le plafond est trop bas).**

#### **Les textes en vigueur sont les suivants :**

##### **Zone UA :**

#### **ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

##### Définition

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage et au point le plus bas du terrain initial au droit de ces constructions.

##### **Expression de la règle**

- La hauteur des constructions est limitée à 9 m au faîtage.
- En cas de comble, il ne sera possible de construire qu'un seul niveau aménageable au dessus de l'égout du toit.
- La hauteur des bâtiments annexes est limitée à 4,5 m au faîtage et celle des abris de jardin est limitée à 2,5 m au faîtage.

##### Exceptions

- La règle précédente ne s'applique pas pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...).

## **Zone UB :**

### **ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

#### ***Expression de la règle***

- La hauteur des constructions est limitée à 9 m au faîtage.
- Aucune construction ne peut comporter plus d'un étage sur rez-de-chaussée (R+1+combles).
- La hauteur des bâtiments annexes est limitée à 4,5 m au faîtage et celle des abris de jardin à 2,5 m au faîtage.

#### ***Exceptions***

- Les constructions dont le dépassement est justifié par la hauteur moyenne des constructions avoisinantes.
- La règle précédente ne s'applique pas pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...).

## **Après la modification simplifiée du PLU les règles seraient les suivantes :**

## **Zone UA :**

### **ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

#### Définition

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage et au point le plus bas du terrain initial au droit de ces constructions.

#### ***Expression de la règle***

- La hauteur des constructions est limitée à 10,80 m au faîtage.
- En cas de comble, il ne sera possible de construire qu'un seul niveau aménageable au dessus de l'égout du toit.
- La hauteur des bâtiments annexes est limitée à 5,4 m au faîtage et celle des abris de jardin est limitée à 3 m au faîtage.

#### Exceptions

- La règle précédente ne s'applique pas pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...).

## **Zone UB :**

### **ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

#### ***Expression de la règle***

- La hauteur des constructions est limitée à 10.8 m au faîtage.
- Aucune construction ne peut comporter plus d'un étage sur rez-de-chaussée (R+1+combles).
- La hauteur des bâtiments annexes est limitée à 5,4 m au faîtage et celle des abris de jardin à 3 m au faîtage.

#### ***Exceptions***

- Les constructions dont le dépassement est justifié par la hauteur moyenne des constructions avoisinantes.
- La règle précédente ne s'applique pas pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...).

**Département d'Indre-et-Loire**  
**COMMUNE DE SAINTE-CATHERINE-DE-FIERBOIS**

**DOSSIER D'APPROBATION**

DOSSIER P.L.U.  
"PUBLIC"

**MODIFICATION N°1 DU PLU**



**REGLEMENT**

SOUS-PRÉFECTURE de CHINON  
28 FEV. 2012  
CONTRÔLE DE LÉGALITÉ  
(Loi du 2 mars 1982)

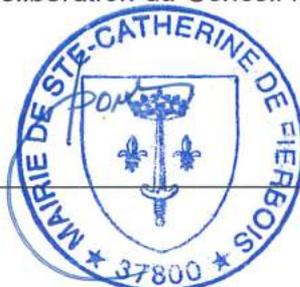
Pièce 3

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du :

23 FEV. 2012

Le Maire

*Gilles POPELIER*



Société d'Ingénierie pour l'Aménagement  
109 bis rue Jules Charpentier  
37000 Tours  
Tél : 02 47 36 20 21  
Fax : 02 47 36 92 36  
www.siam4@wanadoo.fr

AGENCE URBA 37  
13 rue des Fontaines  
37240 La Chapelle-Blanche-Saint-Martin  
Sarl au capital de 1000 € - R.C.S Tours 512 344 508 - Siret 512 344 508 00019

02 47 59 98 35  
06 81 75 25 41

mabit.agenceurba37@orange.fr

## SOMMAIRE

<b>DISPOSITIONS GÉNÉRALES</b>	<b>P 3</b>
<b>CHAPITRE 1 : ZONE UA</b>	<b>P 6</b>
<b>CHAPITRE 2 : ZONE UB</b>	<b>P 16</b>
<b>CHAPITRE 3 : ZONE UC</b>	<b>P 26</b>
<b>CHAPITRE 4 : ZONE UL</b>	<b>P 34</b>
<b>CHAPITRE 5 : ZONE 1AU</b>	<b>P 43</b>
<b>CHAPITRE 6 : ZONE 2AU</b>	<b>P 53</b>
<b>CHAPITRE 7 : ZONE A</b>	<b>P 56</b>
<b>CHAPITRE 8 : ZONE N</b>	<b>P 65</b>

**Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123.1 et suivants, et R.123.21 et suivants du code de l'Urbanisme.**

## **ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

Le Plan Local d'Urbanisme dont fait partie le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la **commune de Sainte Catherine de Fierbois**, située dans le département de l'Indre et Loire.

## **ARTICLE 2 - PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT ET DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

Sont et demeurent applicables les autres législations relatives à l'occupation ou à l'utilisation des sols, et notamment celles :

- du Code de l'Urbanisme : R.111-2, R.111-3, R.111-3-2, R.111-4, R.111-14-2, R.111-15, R.111-21.
- du Code de la Construction et de l'Habitation,
- du Code Civil,
- du Code Minier,
- du Code Général des Impôts,
- de la Loi du Commerce et de l'Artisanat,
- du Règlement Sanitaire Départemental,
- relatives aux Servitudes d'Utilité Publique,
- relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement,
- relatives à la domanialité publique (Code Voirie Routière),
- relatives à l'environnement,
- relatives aux lotissements,
- relatives au classement des infrastructures de transport terrestre (arrêté préfectoral du 23 mai 2000),
- relatives à l'arrêté ministériel du 29 juillet 1998.

**ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire communal est divisé en zones et secteurs délimités sur les documents graphiques à l'échelle 1/5000<sup>ème</sup> (pour la totalité de la commune) et 1/2000<sup>ème</sup> pour le centre ville.

**La zone urbaine :**

- UA,
- UB,
- UC,
- UL.

**Les zones à urbaniser :**

- 1AU,
- AU.

**La zone agricole :**

- la zone A.

**La zone naturelle et forestière :**

- la zone N et les sous-secteurs NL, et Nh.

La destination de chaque zone est définie dans le présent règlement. La délimitation correspondante est reportée sur les documents graphiques dits « plans de zonage ».

Outre les dispositions ci-dessus relatives à la délimitation des zones et secteurs, les plans de zonage font apparaître :

**Les Espaces Boisés Classés :**

Ces espaces sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du code de l'urbanisme. Ce classement interdit tout changement ou tout mode d'utilisation du sol de nature à compromettre la conservation ou la protection des boisements.

**Les Emplacements Réservés :**

Ces emplacements sont destinés à la réalisation d'équipements ou d'ouvrages publics (voies, installations d'intérêt général, espaces verts, ...) auxquels s'appliquent les dispositions des articles L.123-2 et R.123-17 du code de l'urbanisme.

Ils sont matérialisés sur les plans de zonage par un dessin spécifique, et sont en outre énumérés sur une liste spéciale.

#### ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

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

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

## CHAPITRE 1 : ZONE UA

### TISSU AGGLOMÉRÉ ANCIEN

#### CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UA correspond au centre bourg de Sainte Catherine de Fierbois. Ce dernier s'articule de part et d'autre de la rue de Boucicaut.

Le bourg abrite les équipements suivants : Mairie, école...et les principaux commerces. L'Eglise est protégée au titre des monuments historiques.

Les principales caractéristiques de la zone sont :

- un bâti dense construit à l'alignement de la voie,
- une hauteur générale de bâti de rez-de-chaussée + 1 étage + comble ou rez-de-chaussée + 2 étages,
- des toits majoritairement à deux pans en ardoises,
- une implantation des constructions présentant une façade sur rue,
- un bâti hétérogène (maisons bourgeoises et petites constructions),
- une mitoyenneté fréquente des murs latéraux.

#### DESTINATION DE LA ZONE

La zone UA est destinée prioritairement à l'habitat ainsi qu'aux activités et services nécessaires au fonctionnement d'un pôle aggloméré.

Elle doit pouvoir évoluer progressivement en s'appuyant sur la trame bâtie existante.

## SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### *Sont interdits :*

- Toutes les constructions et occupations du sol non mentionnées à l'article 2.

### ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

#### *Rappels :*

- *Les démolitions sont soumises à autorisation.*
- *L'édification de clôture est soumise à déclaration conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du code de l'urbanisme.*
- *Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation conformément aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.*

***Sont seules autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve d'être compatibles avec le caractère résidentiel du secteur et de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages urbains et naturels :***

- Les constructions à usage d'habitation et leur extension.
- Les annexes à l'habitation d'une superficie maximale de 30 m<sup>2</sup> et les abris de jardins d'une superficie maximale de 6 m<sup>2</sup>.
- La réhabilitation, le changement de destination d'un bâtiment existant à vocation principale d'habitation.
- Les constructions à usage d'équipements collectifs ou à usage d'infrastructure.
- Les constructions à usage d'activité soumises au régime de la déclaration sous réserve d'être nécessaire au fonctionnement d'un pôle urbain.
- Les constructions à usage d'activité sous réserve d'être nécessaire au fonctionnement d'un pôle urbain et si des dispositions sont prises pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage.
- Les constructions à usage commercial, de bureaux et de services nécessaires au fonctionnement d'un pôle urbain.
- Les constructions à usage hôtelier ou de restauration.
- Les reconstructions après sinistres.
- Les piscines.
- Les équipements publics et d'intérêt général et les installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics liés aux divers réseaux.

## SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE 3 - ACCÈS ET VOIRIE

#### 1 – ACCÈS

##### *Définition*

Un accès est le point de passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

##### *Expression de la règle*

- Pour être constructibles, les terrains doivent disposer d'un accès sur une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte).
- Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées.
- L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.
- Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

#### 2 – VOIRIE

##### *Définition*

Les voies ouvertes à la circulation générale (affectées à la circulation publique) correspondent aux voies publiques ou privées permettant de relier entre eux les différents quartiers de la Commune. Elles se distinguent des voies dites de desserte, dont l'objet est la liaison entre la voirie ouverte à la circulation générale et une opération déterminée.

##### *Expression de la règle*

- Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte) dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :
  - à l'importance et à la destination des constructions projetées,
  - aux besoins de circulation du secteur,
  - aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et de ramassage scolaire avec une largeur minimale des voies de 4,5 m.
- Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, de façon à permettre aux véhicules précités de faire aisément demi-tour.

**ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX****1 - EAU POTABLE**

- Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour comme de nuit au travail, repos ou à l'agrément doivent être alimentés en eau potable, par raccordement au réseau public de distribution.
- Toute nouvelle habitation ou toute habitation résultant de la division d'une construction existante doit disposer d'un compteur d'eau individuel.

**2 - ASSAINISSEMENT*****Eaux usées***

- Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.
- L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

***Eaux pluviales***

- Les aménagements réalisés sur tous les terrains doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau les collectant.
- Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

***Eaux de piscines***

- Les eaux de vidange ou de débordement des piscines contenant des éléments chlorés seront traitées par des dispositifs appropriés avant leur rejet dans le réseau d'eaux pluviales ou dans le milieu naturel. Le rejet de ces eaux doit se faire après neutralisation des excès éventuels de désinfectants.
- Dans le cas de rejet direct dans le milieu naturel, le pétitionnaire devra s'informer préalablement des précautions à prendre (notamment en matière de débit) auprès du service chargé de la police de l'eau.

**3.- AUTRES RÉSEAUX (ÉLECTRICITÉ, TÉLÉPHONE, ...)**

- Les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés.

**4 – ANTENNES, ANTENNES PARABOLIQUES ET CLIMATISEURS**

- Les antennes et les antennes paraboliques, destinées à la réception d'émissions radios ou télévisuelles, ainsi que les climatiseurs doivent être dissimulés pour n'être que très peu visibles depuis le domaine public. Dans les opérations d'immeubles collectifs, une installation collective est obligatoire.

**ARTICLE 5 - CARACTÉRISTIQUE DES TERRAINS*****Expression de la règle***

- Article non réglementé.

**ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES*****Expression de la règle***

- Les constructions nouvelles doivent être édifiées sur une ligne d'accroche située entre 0 et 1 m de la voie existante, à modifier ou à créer.
- Au minimum un tiers de la longueur de la façade principale devra être implanté à cet alignement.

***Exceptions***

- Les annexes et abris de jardins.
- Les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...), peuvent ne pas respecter ces règles.

**ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES*****Expression de la règle***

- Les constructions nouvelles doivent être édifiées sur au moins une limite séparative latérale.
- Le retrait exigé par rapport à l'autre limite séparative latérale est d'au moins trois mètres.
- Les annexes et abris de jardin doivent être implantés sur limite(s) séparative(s).

***Exceptions***

- Les règles précédentes ne s'appliquent pas (implantation libre) :
  - pour la réalisation d'une extension, ou de réhabilitation du bâti et les abris de jardin, qui ne respecte pas les règles précédentes, sans aggraver la situation existante.
  - pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...).

**ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

- L'implantation des bâtiments et installations doit être conçue de manière à ce que les exigences de la sécurité (incendie, protection civile) et de la salubrité (ensoleillement) publique soient assurées.

**ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL***Expression de la règle*

- Article non réglementé.

**ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS***Définition*

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage et au point le plus bas du terrain initial au droit de ces constructions.

*Expression de la règle*

- La hauteur des constructions est limitée à 9 m au faîtage.
- En cas de comble, il ne sera possible de construire qu'un seul niveau aménageable au dessus de l'égoût du toit.
- La hauteur des bâtiments annexes est limitée à 4,5 m au faîtage et celle des abris de jardin est limitée à 2,5 m au faîtage.

*Exceptions*

- La règle précédente ne s'applique pas pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...).

**ARTICLE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

- Compte tenu du caractère ancien des constructions, en aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble, doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnance architecturale des constructions voisines.
- Toute architecture typique étrangère à la région est interdite.
- Les mouvements de terre sont interdits.
- Les extensions de bâtiments existants doivent de part leur forme, volume et matériaux correspondre aux caractéristiques de la construction principale.
- Les bâtiments annexes isolés à une pente sont interdits sauf s'ils sont implantés en mitoyenneté avec faîtage sur la limite.
- La hauteur des bâtiments annexes ne doit pas dépasser 3,50 m à l'égoût de toiture. Cette règle de hauteur ne s'applique pas si la construction est accolée à un bâtiment déjà existant.
- L'emploi de matériaux bioclimatiques et renouvelables est préconisé.

- Les formes contemporaines d'habitat sont tolérées sous réserve qu'elles respectent les conditions précitées.

## 1 - RÉNOVATION DU BÂTI ANCIEN

- On assurera la conservation des éléments d'architecture locale qui font la qualité du bâtiment.
- Le choix des matériaux et des couleurs devra s'harmoniser aux matériaux locaux traditionnels.
- Les consolidations ou reconstructions des murs réalisés en béton, parpaings ou briques creuses devront être doublées de pierres ou enduites (couleurs utilisées traditionnellement).

## 2- FAÇADES

- Les façades latérales et postérieures de la construction, visibles ou non depuis la voie publique, doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.
- Une unité d'aspect doit caractériser le traitement des façades et des soubassements.
- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings, etc. ...) est interdit.
- Les percements doivent être plus hauts que larges (à l'exception des vitrines commerciales, des portes de garage, ...) et reprendre les proportions et le rythme de l'architecture locale.
- Toute imitation de matériaux (fausse pierre, fausse brique, faux bois) et notamment les façons et décors de moellons traités en enduits est interdite.
- La couleur blanche est interdite pour les enduits.
- L'emploi de la tôle ondulée et des bacs aciers est interdit.

### ***Sont autorisés pour tous les bâtiments***

- Les enduits talochés, riflés, coupés ou « ribés », de teinte beige sable selon la dominante locale (bâtiments principaux et annexes).
- Les parements en pierre de taille apparente respectant les proportions régionales notamment dans leur hauteur. Les joints doivent être de la couleur de la pierre utilisée et être exécutés au nu de cette pierre.
- Les murs en moellons de pierres locales.
- Si les constructions sont édifiées en pierre de taille, ils devront, autant que possible, être conservés et, en tant que de besoin, être restaurés dans leur état d'origine.
- Pour les annexes, les façades et les pignons doivent être réalisés sans joint ni poteau apparent. Néanmoins, l'utilisation du bois peut être admise dans la mesure où elle est compatible avec l'habitat ainsi que les espaces environnants.
- En cas d'extension ou de restauration, les matériaux d'origine pourront être utilisés, à l'exception de tout matériau métallique, tôle ou tout autre matériau d'aspect brillant.

### 3- TOITURES

- Les toitures devront être réalisées au moins à deux pans avec des pentes minimales de 45 degrés.
- Des pentes de toitures plus faibles peuvent être admises pour les abris de jardin.
- Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour les bâtiments annexes dont la largeur du pignon est inférieure à 5 mètres, sous réserve qu'ils soient accolés à un bâtiment existant.
  - La couverture des bâtiments annexes sera réalisée avec le même matériau que celui utilisé pour les bâtiments à usage d'habitation. Pour les abris de jardin, l'emploi de bardeaux bitumés de teinte ardoise est autorisé.
- **Pour la couverture, seules sont autorisées :**
  - L'ardoise naturelle et similaire de modèle rectangulaire ou l'ardoise artificielle.
  - Pour les annexes, l'ardoise artificielle de teinte bleu-schiste de dimensions similaires à l'ardoise naturelle.
  - La tuile plate de ton brun rouge respectant la densité suivante : 70 à 75 par m<sup>2</sup>.
  - En cas d'extension, le matériau d'origine pourra être autorisé sauf s'il s'agit de tôle ondulée.
  - Pour les bâtiments publics ou d'intérêt collectif, des couvertures différentes sont admises et des couvertures de conception nouvelle tant par les matériaux utilisés que par la forme peuvent éventuellement être autorisées.

### 4 – OUVERTURES SUR TOITURE

Les lucarnes et châssis de toiture ne doivent pas, par leurs proportions et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture.

Les lucarnes rampantes et les lucarnes dites « en chien assis » sont interdites.

#### Lucarnes

- Les lucarnes doivent être conçues selon le type traditionnel local avec une couverture à 2 pans et reprendre le même matériau que celui utilisé pour la toiture.
- Le fronton et les tympans doivent être en bois, maçonnerie ou pierre.
- Les ouvertures doivent affecter la forme rectangulaire plus haut que large de dimension inférieure aux fenêtres éclairant les pièces principales de la construction.

#### Châssis de toiture

- Les châssis de toiture doivent être réalisés en encastré dans le pan de la toiture.

## 5 – MENUISERIES

- En façade sur rue, les ouvertures comporteront des petits bois reprenant ainsi la découpe traditionnelle des fenêtres.
- La couleur des menuiseries des portes d'entrée pourra être de teinte foncée (bordeaux, vert ou bleu).
- La couleur des menuiseries peintes des fenêtres et des volets doit s'harmoniser avec les enduits des façades en adoptant un coloris beige, gris clair, blanc cassé ou un ton bois.
- La pose de volet roulant en façade sur rue est interdite.

## 6 - VÉRANDAS

- Elles doivent être accolées à la construction principale et peuvent être couvertes par une toiture à un seul versant.

## 7 - CLÔTURES

### Dispositions générales :

#### Clôtures en limites séparatives, sur fond de parcelle et sur rue

- Elles devront être réalisées soit :
  - d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,80 m.
  - d'un grillage doublé d'une haie vive composée d'essences locales, d'une hauteur ne pouvant excéder 1,80 mètre.
- Les murs traditionnels ou les haies, lorsqu'ils existent en limite de propriété, ne doivent pas être détruits à l'occasion d'une construction nouvelle. Leur maintien, en totalité ou en partie, doit être au contraire recherché.

#### *Les murs doivent être :*

- soit en enduit taloché de teinte beige sable selon la dominante locale,
- soit en pierre avec les joints de la couleur de la pierre utilisée et exécutés au nu de cette pierre,
- soit en moellons de pierres locales jointoyés au nu du mur.

**ARTICLE 12 - STATIONNEMENT**

- En cas de division d'une construction existante ou en cas de changement de destination d'un bâtiment existant en logement, il sera exigé un stationnement par unité logement.
- Le stationnement des véhicules correspondant à la destination, l'importance et la localisation des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.
- Les aires de stationnement, par leur implantation, leur localisation et leur organisation doivent s'intégrer à leur environnement.
- Les aires de stationnement ne devront pas excéder 1,5 fois la Surface Hors Œuvre Nette des bâtiments affectés au commerce.

**ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Sur les parcelles qui reçoivent une construction d'un projet privé, les espaces non bâtis imperméabilisés ne devront pas représenter une surface supérieure à 10 % de la surface totale de la parcelle, terrasses, allées et stationnement de véhicules compris.
- Sur les parcelles qui reçoivent une construction, les espaces qui ne sont pas construits ou qui ne sont pas nécessaires à la circulation stricte ou au stationnement des véhicules sont à aménager : plantation d'arbres, d'arbustes, de vivaces ou engazonnement.
- Les surfaces du domaine public réservées au stationnement devront faire l'objet d'un accompagnement paysager : plantation d'arbres, d'arbustes, de vivaces et engazonnement.

**SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Article non réglementé.

## CHAPITRE 2 : ZONE UB

### TISSU À DOMINANTE PAVILLONNAIRE

#### CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UB correspond à l'extension urbaine du centre ville. Organisée de part et d'autre des voies structurantes (rues de Boucicaut, de la Godefroy, des Prés Gâteaux, de la Cloche, de Bossé ...), l'urbanisation s'est également développée en dehors du centre bourg, notamment aux Perruches sous la forme de lotissement.

Une partie de la zone UB est concernée par les périmètres de monuments historiques.

La zone est également partiellement concernée par le Périmètre de Protection Rapproché du captage d'eau potable situé rue de Bossée.

Il est donc fortement conseillé aux propriétaires des terrains concernés de se renseigner des faits interdits dans ce périmètres. Celui-ci est présenté dans les documents graphiques des Servitudes d'Utilité Publique.

La zone UB comprend un sous secteur UBa (Les Ramonnas et les Prés des Dépends) dans l'attente du raccordement de ces constructions au réseau d'assainissement collectif.

Toutefois, le secteur des « Perruches » ne sera pas raccordé au réseau d'assainissement collectif.

#### DESTINATION DE LA ZONE

La zone UB est destinée prioritairement à l'habitat ainsi qu'aux commerces et services nécessaires au fonctionnement d'un pôle aggloméré.

Elle doit pouvoir évoluer progressivement en s'appuyant sur la trame bâtie existante.

**SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL****ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES****Sont interdits :**

- Toutes les constructions et occupations du sol non mentionnées à l'article 2.

**ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES SOUS CONDITIONS****Rappels :**

- *Les démolitions sont soumises à autorisation.*
- *L'édification de clôture est soumise à déclaration conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du code de l'urbanisme.*
- *Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation conformément aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.*

**Sont seules autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve d'être compatibles avec le caractère résidentiel du secteur et de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages urbains et naturels :**

- Les constructions à usage d'habitation et leurs extensions.
- Les annexes à l'habitation d'une superficie maximale de 30 m<sup>2</sup> et les abris de jardin d'une superficie maximale de 6 m<sup>2</sup>.
- L'extension des constructions existantes, à l'exception des constructions d'activités nuisantes pour le voisinage.
- La réhabilitation, le changement de destination d'un bâtiment existant à vocation principale d'habitat.
- Les constructions à usage d'équipements collectifs ou à usage d'infrastructure.
- Les constructions à usage commercial, de bureaux et de services nécessaires au fonctionnement d'un pôle urbain.
- Les piscines.
- La reconstruction après sinistre.
- Les équipements publics et d'intérêt général et les installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics liés aux divers réseaux.

## SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE 3 - ACCÈS ET VOIRIE

#### 1 – ACCÈS

##### *Définition*

Un accès est le point de passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

##### *Expression de la règle*

- Pour être constructibles, les terrains doivent disposer d'un accès sur une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte).
- Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées.
- L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.
- Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

##### En sous secteur UBa :

- La création d'accès directs sur la RN 10 n'est pas autorisée.

#### 2 – VOIRIE

##### *Définition*

Les voies ouvertes à la circulation générale (affectées à la circulation publique) correspondent aux voies publiques ou privées permettant de relier entre eux les différents quartiers de la Commune. Elles se distinguent des voies dites de desserte, dont l'objet est la liaison entre la voirie ouverte à la circulation générale et une opération déterminée.

##### *Expression de la règle*

- Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte) dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :
  - à l'importance et à la destination des constructions projetées,
  - aux besoins de circulation du secteur,
  - aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et des véhicules de ramassage scolaire.

- La largeur d'emprise de la voie doit être de 5 m au minimum.
- Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, de façon à permettre aux véhicules précités de faire aisément demi-tour.

## **ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

### **1 - EAU POTABLE**

- Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour comme de nuit au travail, repos ou à l'agrément doivent être alimentés en eau potable, par raccordement au réseau public de distribution.
- Toute nouvelle habitation ou toute habitation résultant de la division d'une construction existante doit disposer d'un compteur d'eau individuel.

### **2 - ASSAINISSEMENT**

#### ***Eaux usées***

- Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.
- L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.
- Les mêmes dispositions s'appliquent aux lotissements.

#### **En sous secteur UBa**

- En l'attente ou en l'absence du réseau collectif d'assainissement, les constructions nouvelles sont autorisées à condition que leurs eaux usées soient dirigées vers un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur. Il est recommandé au pétitionnaire de s'informer auprès du service responsable pour l'installation d'un tel dispositif.

Les dispositifs des secteurs des « Ramonnas » et des « Prés Dépends » doivent être conçus de manière à pouvoir se raccorder aisément au réseau collectif.

#### ***Eaux pluviales***

- Les aménagements réalisés sur tous les terrains doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau les collectant.
- Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

#### Eaux de piscines

- Les eaux de vidange ou de débordement des piscines contenant des éléments chlorés seront traitées par des dispositifs appropriés avant leur rejet dans le réseau d'eaux pluviales ou dans le milieu naturel. Le rejet de ces eaux doit se faire après neutralisation des excès éventuels de désinfectants.
- Dans le cas de rejet direct dans le milieu naturel, le pétitionnaire devra s'informer préalablement des précautions à prendre (notamment en matière de débit) auprès du service chargé de la police de l'eau.

### 3.- AUTRES RÉSEAUX (ÉLECTRICITÉ, TÉLÉPHONE, ...)

- Les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés.

### 4 – ANTENNES, ANTENNES PARABOLIQUES ET CLIMATISEURS

- Les antennes et antennes paraboliques, destinées à la réception d'émissions radios ou télévisuelles, et les climatiseurs doivent être dissimulés pour n'être que très peu visibles depuis le domaine public. Dans les opérations d'immeubles collectifs, une installation collective est obligatoire.

### ARTICLE 5 - CARACTÉRISTIQUE DES TERRAINS

- Article non réglementé.

#### En secteur UBa

- En l'attente ou en l'absence du réseau collectif d'assainissement, les constructions nouvelles sont autorisées sous réserve de présenter une surface suffisante à la réalisation d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

### ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

#### *Expression de la règle*

- Les constructions nouvelles doivent être édifiées sur une ligne d'accroche située entre 0 et 1 m de la voie existante, à modifier ou à créer.
- Au minimum un tiers de la longueur de la façade principale devra être implanté à cet alignement.
- En cas de retrait, la construction nouvelle devra s'aligner sur la construction existante présentant le moindre retrait par rapport à la voie.
- Les extensions de bâtiments existant doivent soit :
  - être implantés à l'alignement du bâtiment existant ;
  - respecter un retrait minimum de 1 m par rapport à la voie.
- Les abris de jardins doivent être implantés à plus de 10 m de la voie.

**Exceptions**

Les règles précédentes ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- pour les constructions existantes ne respectant pas les règles précitées, les extensions sont autorisées dans l'alignement de la construction latérale,
- pour les lotissements et les ensembles de bâtiments réalisés sur un même terrain par un même constructeur, si le parti urbanistique et architectural de l'opération le justifie,
- pour la réalisation d'une extension, d'une surélévation ou d'une annexe (dépendance, garage, abri, auvent, véranda), prenant appui sur un bâtiment existant,
- pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...), peuvent ne pas respecter ces règles.

**ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES****Expression de la règle**

Les constructions nouvelles à usage d'habitation doivent être édifiées soit :

- sur une limite séparative latérale;
- à une distance supérieure ou égale à 3 m.

**Exceptions**

- La règle précédente ne s'applique pas :
  - Pour les bâtiments annexes et les abris de jardin qui peuvent s'implanter en limite(s) séparative(s).
  - Les piscines doivent être à un minimum de 3 m des limite(s) séparative(s).
  - Pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...).

**ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

- L'implantation des bâtiments et installations doit être conçue de manière à ce que les exigences de la sécurité (incendie, protection civile) et de la salubrité (ensoleillement) publique soient assurées.

**ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL****Expression de la règle**

- L'emprise au sol des constructions est limitée à 60 % de la superficie de la parcelle constructible.

**ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS****Expression de la règle**

- La hauteur des constructions est limitée à 9 m au faîtage.
- Aucune construction ne peut comporter plus d'un étage sur rez-de-chaussée (R+1+combles).
- La hauteur des bâtiments annexes est limitée à 4,5 m au faîtage et celle des abris de jardin à 2,5 m au faîtage.

**Exceptions**

- Les constructions dont le dépassement est justifié par la hauteur moyenne des constructions avoisinantes.
- La règle précédente ne s'applique pas pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...).

**ARTICLE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

- En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble, doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnance architecturale des constructions voisines.
- Les extensions de bâtiments existants doivent de part leur forme, volume et matériaux correspondre aux caractéristiques de la construction principale.
- Les bâtiments annexes isolés à une pente sont interdits sauf s'ils sont implantés en mitoyenneté avec faîtage sur la limite.
- La hauteur des bâtiments annexes ne doit pas dépasser 3,50 m à l'égout de toiture. Cette règle de hauteur ne s'applique pas si la construction est accolée à un bâtiment déjà existant.
- Toute architecture inspirée d'un style étranger à la région et tous matériaux qui ne lui sont pas propres sont interdits.
- Le plancher bas du rez-de-chaussée de la construction doit être situé au niveau du terrain naturel.
- L'emploi de matériaux bioclimatiques et renouvelables est préconisé.
- Les formes contemporaines d'habitat sont tolérées sous réserve qu'elles respectent les conditions précitées.

**1 - ADAPTATION AU SOL**

- Pour les terrains en pente, le niveau de plancher du rez-de-chaussée par rapport au niveau du terrain naturel ne doit pas excéder 0,60 m au point le plus défavorable.

## 2- FAÇADES

- Les façades latérales et postérieures de la construction, visibles ou non depuis la voie publique, doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.
- Une unité d'aspect doit caractériser le traitement des façades et des soubassements.
- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings, etc. ...) est interdit.
- Les percements doivent être plus hauts que larges (à l'exception des vitrines commerciales, des portes de garage, ...) et reprendre les proportions et le rythme de l'architecture locale.
- La couleur blanche est interdite pour les enduits.
- Les teintes des enduits extérieurs et des menuiseries devront se rapprocher des teintes traditionnelles pratiquées dans la région (teinte beige sable).
- Les joints doivent être de la couleur de la pierre utilisée et être exécutés au nu de cette pierre.
- Les imitations de matériaux tels que faux appareillages de pierres, fausses briques, faux pans de bois sont interdits.
- Pour les annexes, la couleur de l'enduit sera identique à celle de l'habitation. Néanmoins, l'utilisation du bois peut être admise pour les abris de jardin tels que le définit l'article UB2.
- L'emploi de la tôle ondulée et des bacs aciers est interdit.

## 3- TOITURES

- Les toitures devront être réalisées à deux pans avec une pente de 45° degrés au minimum.
- Des pentes de toitures plus faibles peuvent être admises pour les abris de jardin.
- Toutefois, une rupture de pente présentant une inclinaison de 35° degrés minimum est autorisée.
- Pour les annexes et les extensions, les toitures devront être réalisées avec une pente de 35° degrés minimum.
- Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour certaines parties de toitures telles que auvents, vérandas, appentis, ....
- L'emploi de la tôle ondulée et des bacs aciers est interdit excepté pour les bâtiments à usage d'activité autorisés à l'article UB2.
- Pour les abris de jardin, l'emploi de bardeaux bitumés de teinte ardoise est autorisé.
- Un seul niveau de comble est autorisé dans la toiture.
- **Pour la couverture, seules sont autorisées :**
  - L'ardoise naturelle ou artificielle de dimensions similaires à l'ardoise naturelle.
  - La tuile plate de ton brun rouge respectant la densité suivante : 70 à 75 par m<sup>2</sup>.
  - La couverture des annexes devra être la même que celle utilisée pour le bâtiment principal.
  - Pour les bâtiments publics ou d'intérêt collectif, des couvertures différentes sont admises et des couvertures de conception nouvelle tant par les matériaux utilisés que par la forme peuvent éventuellement être autorisées.

#### 4 – OUVERTURES SUR TOITURE

Les lucarnes et châssis de toiture ne doivent pas, par leurs proportions et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture.

Les lucarnes rampantes et les lucarnes dites « en chien assis » sont interdites.

##### Lucarnes

- Les lucarnes doivent être conçues selon le type traditionnel local avec une couverture à 2 pans et reprendre le même matériau que celui utilisé pour la toiture.
- Le fronton et les tympans doivent être en bois, maçonnerie ou pierre.
- Les ouvertures doivent affecter la forme rectangulaire plus haut que large de dimension inférieure aux fenêtres éclairant les pièces principales de la construction.

##### Châssis de toiture

- Les châssis de toiture doivent être réalisés en encastré dans le pan de la toiture.

#### 5 – MENUISERIES

- Les matériaux autorisés sont le bois, le PVC, et l'aluminium laqué à chaud.
- La couleur des menuiseries des portes d'entrée pourra être de teinte foncée (bordeaux, vert ou bleu).
- La couleur des menuiseries peintes des fenêtres et des volets doit s'harmoniser avec les enduits des façades en adoptant un coloris beige, gris clair, blanc cassé ou un ton bois.

#### 6 - VÉRANDAS

- Elles doivent être accolées à la construction principale et peuvent être couvertes par une toiture à un seul versant.

#### 7 - CLÔTURES

##### Clôtures sur voies publiques :

##### Dispositions générales :

- Elles seront réalisées soit :
  - d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,80 m, dans la continuité des murs existants surmonté ou non d'une grille, lice ou grillage. L'ensemble ne devra pas excéder 1,80 m.  
Les murs bahuts, répondant aux caractéristiques précitées, pourront être doublés d'une haie d'essences locales.
  - d'un grillage, d'une hauteur comprise entre 1,20 et 1,80 mètre, doublé côté rue d'une haie vive.
- Les poteaux en béton brut et les plaques béton brutes seront interdits.

*Les murs doivent être :*

- soit en enduit taloché de teinte beige sable selon la dominante locale,
- soit en pierre avec les joints de la couleur de la pierre utilisée et exécutés au nu de cette pierre,
- soit en moellons de pierres locales jointoyés au nu du mur.

#### **Clôtures en limites séparatives**

- Elles seront réalisées d'un grillage d'une hauteur comprise entre 1,20 et 1,80 mètre, doublé d'une haie vive.

#### **ARTICLE 12 - STATIONNEMENT**

- Le stationnement des véhicules correspondant à la destination, l'importance et la localisation des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.
- Les aires de stationnement, par leur implantation, leur localisation et leur organisation doivent s'intégrer à leur environnement
- Les aires de stationnement ne devront pas excéder 1,5 fois la Surface Hors Œuvre Nette des bâtiments affectés au commerce.
- Chaque construction devra prévoir au minimum deux emplacements de stationnement par unité logement sur sa parcelle.

#### **ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Sur les parcelles qui reçoivent une construction d'un projet privé, les espaces non bâtis imperméabilisés ne devront pas représenter une surface supérieure à 10 % de la surface totale de la parcelle, terrasses, allées et stationnement de véhicules compris.
- Sur les parcelles qui reçoivent une construction, les espaces qui ne sont pas construits ou qui ne sont pas nécessaires à la circulation stricte ou au stationnement des véhicules sont à aménager : plantation d'arbres, d'arbustes, de vivaces ou engazonnement.
- Les surfaces du domaine public devront faire l'objet d'un accompagnement paysager : plantation d'arbres, d'arbustes, de vivaces et engazonnement.
- Les opérations de lotissement devront comporter au moins 20 % d'espaces communs affectés à l'usage de la voirie, d'espaces verts et d'aires de jeux.

### **SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Article non réglementé.

## CHAPITRE 3 : ZONE UC

### ZONE À VOCATION D'ACTIVITÉ

#### CARACTÈRE DE LA ZONE

Le secteur UC correspond aux deux zones d'activités de Sainte Catherine de Fierbois : « Les Malvaux » (zone d'activités communale) et « La Rabuchonnière ».

Situées toutes les deux en bordure de la RN 10, elles accueillent actuellement quelques entreprises.

#### DESTINATION DE LA ZONE

La zone UC est exclusivement à l'accueil et au développement d'activités industrielles, artisanales ou commerciales.

**SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL****ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

*Sont interdits :*

- Toute occupation ou utilisation du sol à l'exception de celles listées à l'article 2.

**ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES SOUS CONDITIONS**

*Rappels :*

- *L'édification de clôture est soumise à déclaration conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du code de l'urbanisme.*
- *Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation conformément aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.*
- *En application de la loi du 31 décembre 1992 sur le bruit et de l'arrêté préfectoral du 21 décembre 1979, les autorisations d'urbanisme peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales (mesures particulière d'isolation acoustique).*
- *En application de la loi n°95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement et de l'article L111.1.4 les communes se doivent de promouvoir un urbanisme de qualité le long des voies routières importantes. La RN 10 est classée voie à grande circulation.*

***Sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels, sont autorisées***

- Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le gardiennage des diverses activités. Dans ce cas, les habitations doivent être intégrées au volume des bâtiments à usage d'activité, à raison d'une unité par entreprise.
- Les annexes liées et nécessaires au fonctionnement de l'activité.
- Les constructions à usage d'activité économiques (artisanales, commerciales, tertiaires).
- Les extensions de toutes les constructions existantes.
- Les constructions à usage de bureaux ou services.
- Les constructions à usage hôtelier et de restauration.
- Les aires de stockage ou entrepôts à l'extérieur sous réserve des prescriptions de l'article 11.
- Les équipements publics et d'intérêt général et les installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics liés aux divers réseaux.

## SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE 3 - ACCÈS ET VOIRIE

#### 1 – ACCÈS

##### *Définition*

- Un accès est le point de passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

##### *Expression de la règle*

- La largeur des accès doit être compatible avec la destination et l'importance de l'opération envisagée, et être adaptée aux usages qu'ils supportent.
- La configuration des accès doit permettre aux véhicules de disposer de conditions de visibilité telles que les entrées et sorties de la zone s'effectuent sans manœuvre dangereuse.
- La création d'accès directs sur la RN 10 n'est pas autorisée.

#### 2 – VOIRIE

##### *Définition*

- Les voies ouvertes à la circulation générale (affectées à la circulation publique) correspondent aux voies publiques ou privées permettant de relier entre eux les différents quartiers de la Commune. Elles se distinguent des voies dites de desserte, dont l'objet est la liaison entre la voirie ouverte à la circulation générale et une opération déterminée.

##### *Expression de la règle*

- Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte) dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :
  - à l'importance et à la destination des constructions projetées,
  - aux besoins de circulation du secteur,
  - aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- La largeur d'emprise de la voie doit être de 8 m au minimum.
- Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, de façon à permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères de faire aisément demi-tour.

**ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX****EAU POTABLE**

- Les constructions et installations nécessitant une alimentation en eau potable doivent être raccordées au réseau public.
- Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.
- Toute nouvelle habitation ou toute habitation résultant de la division d'une construction existante doit disposer d'un compteur d'eau individuel.

**ASSAINISSEMENT*****Eaux usées domestiques***

- Elles devront être évacuées dans le réseau collectif lorsque celui-ci existe. A défaut, elles seront traitées et évacuées conformément à la réglementation en vigueur.

***Eaux pluviales***

- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

**AUTRES RÉSEAUX*****Electricité***

- Toute construction ou installation nécessitant l'utilisation d'électricité doit être obligatoirement raccordée au réseau public.
- Les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

**ANTENNES, ANTENNES PARABOLIQUES ET CLIMATISEURS**

- Les antennes et antennes paraboliques, destinées à la réception d'émissions radios ou télévisuelles, et les climatiseurs doivent être dissimulés pour n'être que très peu visibles depuis le domaine public. Dans les opérations d'immeubles collectifs, une installation collective est obligatoire.

**ARTICLE 5 - CARACTÉRISTIQUE DES TERRAINS**

- Article non réglementé.

**ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES****Expression de la règle :**

- Les constructions doivent être édifiées en respectant un recul minimal de :
  - 35 m de l'emprise de la route nationale,
  - 5 m de l'emprise des autres voies.

**Exceptions pour :**

- Les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, éoliennes...), peuvent ne pas respecter les règles précédentes sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité et salubrité publique.

**ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES****Expression de la règle**

- Toute construction devra être implantée à une distance minimale de 10 mètres de toute limite séparative contiguë à une zone d'habitat et à une distance de 5 mètres de toute autre limite.

**Exceptions**

- La règle précédente ne s'applique pas (implantation libre) pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...).

**ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

- Les constructions non contiguës sur une même propriété doivent être implantées de façon à ce que soient satisfaites les exigences de la sécurité (incendie, protection civile) et de la salubrité (ensoleillement) publique.

**ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL**

- L'emprise au sol des constructions est limitée à 50 % de la superficie totale de l'unité foncière à la date d'approbation du présent règlement.

**ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS****Définition**

La hauteur des constructions est mesurée du sol naturel à l'égout des toits. Cette mesure sera faite au droit des constructions visibles depuis le domaine public.

**Expression de la règle**

- La hauteur maximale des constructions à l'égout des toits est fixée à
  - 8 m pour toutes constructions à usage d'activité,

**Exceptions : La règle précédente ne s'applique pas pour**

- les extensions de bâtiments ne respectant pas la règle précitée.
- les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, éoliennes ...).

**ARTICLE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

- En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- Une architecture contemporaine peut être admise sous réserve d'une parfaite insertion dans le paysage.
- Il sera apporté une attention spéciale à l'aménagement des aires de stationnement et de stockage afin que celles-ci ne nuisent pas à la qualité de l'environnement urbain et naturel.
- Les aires de stockage ou entrepôts à l'extérieur seront traitées par un système d'écran végétal ou minéral, de façon à ce que les matériaux ne soient pas visibles depuis l'espace public.
- Les ouvertures de services ou les quais de déchargement seront interdits en façade sur la RN 10.
- Les stations gaz doivent obligatoirement être enterrées.

**1 – ENSEIGNES**

- Un projet chromatique détaillé sera présenté dans le dossier de permis de construire.
- Sur les bâtiments, les enseignes en toiture, en drapeau, les tubes fluorescents et les enseignes réalisées sous forme de caissons sont interdites.
- Seules pourront être admises des enseignes constituées de lettres ou signe individuels, dans la mesure où elles feront partie de la composition générale du bâtiment. Les critères

pris en compte seront notamment les dimensions, l'emplacement, le graphisme, les couleurs....

- Toute enseigne non intégrée aux bâtiments (mâts, porte-drapeau, totem, ...) ne pourra dépasser une hauteur de 3 mètres et sera limitée à 1 pour chaque unité foncière.

## 2- ABORDS DES BÂTIMENTS

- Dans un souci d'intégration aux sites, il sera porté une attention spéciale :
  - à l'aménagement des aires de stationnement, de stockage, aires de travail et aires techniques,
  - à l'insertion des enseignes commerciales dans le contexte environnemental bâti et naturel.

## 3- ADAPTATION AU SOL

- Les exhaussements et les affouillements du sol sont interdits.

## 4 - FAÇADES

- Une unité d'aspect doit caractériser le traitement des façades et des soubassements.
- Les imitations de matériaux, faux moellons, fausses briques, faux bois, etc, ..., ainsi que l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts (briques, parpaings, carreaux de plâtres, briques creuses, etc. ...) sont interdits.
- La couleur dominante de la construction peut être complétée en façade par des couleurs propres à l'entreprise ou à une marque dans la mesure où elles n'occupent qu'une surface limitée de la façade.

### **Sont interdits :**

- les bardages en tôle ondulée, matière plastique et fibro-ciment .
- La couleur blanche est interdite pour les enduits.

## 5 – TOITURES

- Les toitures devront s'harmoniser avec les façades et respecter des colorations plutôt neutres (ardoise naturelle ou artificielle, fibro ciment de teinte sombre et mate, bacs aciers prélaqués de couleur sombre et mates).
- Des couvertures différentes sont admises et des couvertures de conception nouvelle tant par les matériaux utilisés que par la forme peuvent éventuellement être autorisées.

## 6 - CLÔTURES

- Les clôtures sont obligatoires et devront s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leur proportion.
- La recherche d'une conception sobre des clôtures conduit à interdire toutes les formes ou structures compliquées.

- Les poteaux en béton et les plaques béton sont interdits.
- D'une hauteur maximale de 2 m, elles devront être réalisées d'un grillage vert foncé sur piquets métalliques.
- En limite(s) séparative(s) contiguë(s) à une zone d'habitat, elles devront être doublées d'une haie d'essences locales.

#### **ARTICLE 12 - STATIONNEMENT**

- Les aires de stationnement, par leur implantation, leur localisation et leur organisation doivent s'intégrer à leur environnement.
- Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors de la voie publique. Il est exigé :
  - pour les constructions à usage d'habitation admises : deux places de stationnement par logement aménagées sur l'unité foncière,
  - pour les constructions à usage de bureau (y compris les bâtiments publics) : une place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette,
  - pour les établissements industriels : une place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre de la construction.

Toutefois, le nombre de stationnement des véhicules peut être réduit sans être inférieur à une place de 200 m<sup>2</sup> de la surface hors œuvre si la densité d'occupation des locaux industriels à construire doit être inférieure à un emploi par 25 m<sup>2</sup>.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

- Pour les établissements commerciaux : une place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.

#### **ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- Les plantations existantes seront conservées. Chaque sujet abattu sera replanté.
- Tous les espaces qui ne sont pas construits, y compris les parkings devront faire l'objet d'un accompagnement paysager : plantation d'arbres, d'arbustes, de vivaces ou d'engazonnement.
- Les marges de recul des articles 6 et 7 du présent règlement doivent être aménagés en espace vert. Toute utilisation des marges de recul à des fins de stockage, de parking ou de présentation commerciale est interdite.
- Toutes les haies et tous les arbres à planter seront obligatoirement composés d'essences locales.

### **SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Il n'est pas fixé de COS.

## CHAPITRE 4: ZONE UL

### ZONE D'ÉQUIPEMENTS

#### CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UL correspond aux principaux équipements culturels (salle polyvalente) et sportifs (le stade et le terrain de tennis) de Sainte Catherine de Fierbois (rue de la Rabuchonnière).

Une partie de la zone UL est concernée par le périmètre des monuments historiques.

#### DESTINATION DE LA ZONE

La zone UL est exclusivement destinée à l'extension et la réalisation d'équipements à vocation éducative, de loisirs, sportive ou culturelle.

## SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### *Sont interdits :*

- Toutes les constructions et occupation du sol non liées et nécessaires au fonctionnement d'un pôle éducatif, sportif et de loisirs ou culturel.
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés au fonctionnement d'ouvrages techniques ou d'intérêt général.
- Toute construction ou ouvrage, notamment d'élévation, de nature à porter atteinte à l'unité architecturale harmonieuse des lieux, comme par exemple tour, pylône de grande hauteur, mât, croix, statue, supérieure à 2 m.

Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements et services publics, d'intérêt général ou collectif.

### ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

#### *Rappels :*

- *Les démolitions sont soumises à autorisation.*
- *L'édification de clôture est soumise à déclaration conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du code de l'urbanisme.*
- *Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation conformément aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.*
- *Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés (article L130-1 du code de l'urbanisme) et figurant comme tels aux documents graphiques sont soumis à autorisation.*
- *Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés (bois à conserver), conformément à l'article L. 311-1 du code forestier.*

**Sont autorisées**

- **toutes occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1,**
- **ainsi que les suivantes sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels et l'architecture générale de l'existant :**
  - Les constructions, aménagements et installations à usage d'équipement éducatif, sportif, de loisirs ou culturel, ainsi que leur extension.
  - Les constructions à usage d'habitation nécessaires au logement des personnes dont la présence est indispensable pour assurer le bon fonctionnement et le gardiennage des installations implantées sur le terrain. Les locaux d'habitation devront être inclus dans l'un des bâtiments autorisés.
  - Les annexes accolées ou non au bâtiment principal.
  - Les équipements publics et d'intérêt général et les installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics liés aux divers réseaux.

## SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE 3 - ACCÈS ET VOIRIE

#### 1 – ACCÈS

##### *Définition*

- Un accès est le point de passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

##### *Expression de la règle*

- La largeur des accès doit être compatible avec la destination et l'importance de l'opération envisagée, et être adaptée aux usages qu'ils supportent.
- La configuration des accès doit permettre aux véhicules de disposer de conditions de visibilité telles que les entrées et sorties de la zone s'effectuent sans manœuvre dangereuse.

#### 2 – VOIRIE

##### *Définition*

- Les voies ouvertes à la circulation générale (affectées à la circulation publique) correspondent aux voies publiques ou privées permettant de relier entre eux les différents quartiers de la Commune. Elles se distinguent des voies dites de desserte, dont l'objet est la liaison entre la voirie ouverte à la circulation générale et une opération déterminée.

##### *Expression de la règle*

- Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte) dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :
  - à l'importance et à la destination des constructions projetées,
  - aux besoins de circulation du secteur,
  - aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et des véhicules de transports urbains et de ramassage scolaire.
- La largeur d'emprise de la voie doit être de 4 m au minimum.
- Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, de façon à permettre de façon à permettre aux véhicules précités de faire aisément demi-tour.

**ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX****EAU POTABLE**

- Les constructions et installations nécessitant une alimentation en eau potable doivent être raccordées au réseau public.
- Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

**ASSAINISSEMENT*****Eaux usées***

- Les constructions ne doivent rejeter dans le réseau public d'assainissement que des effluents correspondant aux conditions définies par la réglementation en vigueur.
- Tout déversement d'eaux usées dans les égouts publics doit être préalablement autorisé. L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en oeuvre, les caractéristiques que doivent présenter les eaux usées pour être reçues.

***Eaux usées domestiques***

- Elles devront être évacuées dans le réseau collectif.

***Eaux pluviales***

- Les aménagements réalisés sur tous les terrains doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau les collectant.
- En cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

## AUTRES RÉSEAUX

**Electricité**

- Toute construction ou installation nécessitant l'utilisation d'électricité doit être obligatoirement raccordée au réseau public.
- Les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

**Télécommunications**

- Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public.
- Les branchements privés seront obligatoirement enterrés.
- Dans toutes les voies nouvelles, le réseau doit être réalisé en souterrain et comporter en outre deux fourreaux.

**Télédiffusion**

- La distribution de la télévision et de la radiodiffusion sonore en modulation de fréquence doit être réalisée sous la forme de réseaux câblés souterrains ou sous la forme de parabole collective.

**ARTICLE 5 - CARACTÉRISTIQUE DES TERRAINS**

- Article non réglementé.

**ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES****Expression de la règle :**

- Les constructions doivent être édifiées en respectant un recul minimal de 10 m des voies.

**Exceptions pour :**

- Les extensions, aménagements de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas la règle précédente.
- Les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...), peuvent ne pas respecter les règles précédentes sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité et salubrité publique.

**ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES****Expression de la règle**

- Les constructions peuvent s'implanter :
  - sur une limite séparative sous réserve du respect des règles de sécurité,
  - ou à une distance minimale de 5 m de(s) limite(s) séparative(s).
- Dans les zones limitrophes aux habitations, les aires de stationnement devront respecter un retrait de 2 m par rapport à la limite séparative.

**Exceptions**

- La règle précédente ne s'applique pas (implantation libre) :
  - pour la réalisation d'une extension, qui ne respecte pas les règles précédentes,
  - pour la reconstruction après sinistre,
  - pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, éoliennes ...).

**ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

- Les constructions non contiguës sur une même propriété doivent être implantées de façon à ce que soient satisfaites les exigences de la sécurité (incendie, protection civile) et de la salubrité (ensoleillement) publique.

**ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL**

- Article non réglementé.

**ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS****Définition**

La hauteur des constructions est mesurée du sol naturel à l'égout des toits. Cette mesure sera faite au droit des constructions visibles depuis le domaine public.

**Expression de la règle**

- La hauteur maximale des constructions à l'égout des toits est fixée à :
  - 8 m pour les constructions à usage d'équipement
  - 6 m pour les annexes.

**Exceptions : La règle précédente ne s'applique pas pour :**

- les extensions de bâtiments ne respectant pas la règle précitée.
- les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...).

**ARTICLE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

- En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.
- Les extensions de bâtiments existants doivent de part leur forme, volume et matériaux correspondre aux caractéristiques de la construction principale.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- Une architecture contemporaine peut être admise sous réserve d'une parfaite insertion dans le paysage et l'environnement urbain.
- Toute architecture typique étrangère à la région est interdite.

**1 - ABORDS DES BÂTIMENTS**

- Il sera apporté une attention spéciale à l'aménagement des aires de stationnement afin que celles-ci ne nuisent pas à la qualité de l'environnement urbain ou naturel.

**2 - FAÇADES**

- Les enduits s'inspireront, pour la teinte et les matériaux, des enduits de la région.
- Le béton apparent, dont la mise en œuvre permet d'être laissé brut, le bois et le métal sont autorisés si ces éléments rentrent dans une construction d'un apport architectural significatif.

**Sont interdits :**

- les peintures et les revêtements colorés de façon vive ;
- La couleur blanche est interdite pour les enduits.

**3 – TOITURES**

- Les toitures devront s'harmoniser avec les façades et respecter des colorations plutôt neutres (fibro ciment de teinte sombre, bacs aciers prélaqués de couleur sombre).
- Des couvertures différentes sont admises et des couvertures de conception nouvelle tant par les matériaux utilisés que par la forme peuvent éventuellement être autorisées.
- Les combles ne pourront pas être aménagés à des fins de logements.

#### 4 - CLÔTURES

- Les clôtures devront s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leur proportion.
- La recherche d'une conception sobre des clôtures conduit à interdire toutes les formes ou structures compliquées.
- Les poteaux en béton et les plaques béton sont interdits. Toutefois, des plaques peuvent être enterrées sous réserve que leur hauteur hors sol ne dépasse pas 10 cm.
- D'une hauteur maximale de 1,80 m, elles devront être réalisées d'un grillage sur piquets métalliques.
- Elles seront doublées ou non d'une haie d'essences locales.

#### ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant à la destination, l'importance et la localisation des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.
- Dans les zones limitrophes aux habitations, les aires de stationnement devront respecter un retrait de 2 m par rapport à la limite séparative. Le retrait devra être paysagé ou engazonné.
- Les aires de stationnement, par leur implantation, leur localisation et leur organisation doivent s'intégrer à leur environnement.

#### ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les plantations existantes seront conservées. Chaque sujet abattu sera replanté.
- Les espaces laissés libres sont à aménager et à paysager : plantation d'arbres, d'arbustes, de vivaces et engazonnement.

### SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Il n'est pas fixé de COS.

## CHAPITRE 5 : ZONE 1AU

### ZONE D'URBANISATION FUTURE À VOCATION D'HABITAT

#### CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone 1AU est une zone à urbaniser, desservie par les réseaux, identifiant les secteurs des « Près Gâteaux », des « Vignes des Bodins », et celui du « Vilvert », sur lesquels la commune envisage de se développer à court, moyen terme.

Les secteurs des « Près Gâteaux » et du « Vilvert » sont concernés par le périmètre des Monuments Historiques et celui des « Vignes Bodins » en partie.

Concernant le secteur des « Près Gâteaux », certains terrains sont humides. La délivrance de tout permis de construire est assujettie à la réalisation d'une étude de sols qui devra déterminer si besoin est, des prescriptions spécifiques.

#### DESTINATION DE LA ZONE

La zone 1AU est destinée prioritairement à l'habitat ainsi qu'aux commerces et services nécessaires au fonctionnement d'un futur pôle aggloméré.

**SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL****ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES****Sont interdits :**

- Toutes les constructions et occupations du sol non mentionnées à l'article 2.

**ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES SOUS CONDITIONS****Rappels :**

- *Les démolitions sont soumises à autorisation.*
- *L'édification de clôture est soumise à déclaration conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du code de l'urbanisme.*
- *Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation conformément aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.*
- *Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés (bois à conserver), conformément à l'article L. 311-1 du code forestier.*

**Sont seules autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve :**

- *de respecter les principes d'aménagement inscrits à la pièce 2b Projet d'Aménagement et de Développement Durable du dossier de PLU*
- *d'être compatibles avec le caractère résidentiel du secteur.*
- *et de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages urbains et naturels*
- *pour le secteur des « Près Gâteaux », de la réalisation d'une étude de sol préalable.*
- Les constructions à usage d'habitation.
- Les annexes à l'habitation d'une superficie maximale de 30 m<sup>2</sup> et les abris de jardin d'une superficie maximale de 6 m<sup>2</sup>.
- Les lotissements et ensembles de constructions groupées à usage principal d'habitation.
- Les constructions à usage d'équipements collectifs ou à usage d'infrastructure.
- Les constructions à usage commercial, de bureaux et de services nécessaires au fonctionnement d'un pôle urbain.
- L'extension des constructions existantes, à l'exception des constructions d'activités nuisantes pour le voisinage.
- Les piscines.
- La reconstruction après sinistre.
- Les équipements publics et d'intérêt général et les installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics liés aux divers réseaux.

## SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE 3 - ACCÈS ET VOIRIE

#### 1 – ACCÈS

##### *Définition*

Un accès est le point de passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

##### *Expression de la règle*

- Pour être constructibles, les terrains doivent disposer d'un accès sur une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte).
- Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées.
- L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.
- Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

#### 2 – VOIRIE

##### *Définition*

Les voies ouvertes à la circulation générale (affectées à la circulation publique) correspondent aux voies publiques ou privées permettant de relier entre eux les différents quartiers de la Commune. Elles se distinguent des voies dites de desserte, dont l'objet est la liaison entre la voirie ouverte à la circulation générale et une opération déterminée.

##### *Expression de la règle*

- Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte) dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :
  - à l'importance et à la destination des constructions projetées,
  - aux besoins de circulation du secteur,
  - aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et des véhicules de transports urbains et de ramassage scolaire.
- La largeur d'emprise de la voie doit être de 5 m au minimum.

- Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, de façon à permettre aux véhicules précités de faire aisément demi-tour.

## **ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

### **1 - EAU POTABLE**

- Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour comme de nuit au travail, repos ou à l'agrément doivent être alimentés en eau potable, par raccordement au réseau public de distribution.
- Toute nouvelle habitation ou toute habitation résultant de la division d'une construction existante doit disposer d'un compteur d'eau individuel.

### **2 - ASSAINISSEMENT**

#### ***Eaux usées***

- Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.
- L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.
- Les constructions nouvelles devront avoir une sortie indépendante pour les eaux usées et les eaux pluviales.
- Les mêmes dispositions s'appliquent aux lotissements.

#### ***Eaux pluviales***

- Les eaux pluviales peuvent être récupérées et traitées sur chaque terrain.
- Il est rappelé que pour toute utilisation à usage domestique des eaux de pluie collectées, une autorisation du ministère en charge de la santé est nécessaire.
- Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

#### ***Eaux de piscines***

- Les eaux de vidange ou de débordement des piscines contenant des éléments chlorés seront traitées par des dispositifs appropriés avant leur rejet dans le réseau d'eaux pluviales ou dans le milieu naturel. Le rejet de ces eaux doit se faire après neutralisation des excès éventuels de désinfectants.
- Dans le cas de rejet direct dans le milieu naturel, le pétitionnaire devra s'informer préalablement des précautions à prendre (notamment en matière de débit) auprès du service chargé de la police de l'eau.

### 3.- AUTRES RÉSEAUX (ÉLECTRICITÉ, TÉLÉPHONE, ...)

- Les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés.
- Pour chaque construction collective, un local technique affecté aux ordures ménagères est exigé.

### 4 – ANTENNES, ANTENNES PARABOLIQUES ET CLIMATISEURS

- Les antennes et antennes paraboliques, destinées à la réception d'émissions radios ou télévisuelles, et les climatiseurs doivent être dissimulés pour n'être que très peu visibles depuis le domaine public. Dans les opérations d'immeubles collectifs, une installation collective est obligatoire.

### ARTICLE 5 - CARACTÉRISTIQUE DES TERRAINS

- Non réglementé

### ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

#### *Expression de la règle*

- Les constructions nouvelles doivent être édifiées sur une ligne d'accroche située à 0 ou 1 m de la voie existante, à modifier ou à créer.
- Au minimum un tiers de la longueur de la façade principale devra être implanté à cet alignement.
- Les annexes devront être accolées à la construction principale.
- Les abris de jardins doivent être implantés à plus de 10 m de la voie.

#### *Exceptions*

- Dans le cas d'une opération d'ensemble, un recul des constructions est autorisé, afin que celles-ci bénéficient de meilleures conditions d'exposition, à condition que l'alignement soit repris par un mur de clôture ou une haie végétale.
- Les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...), peuvent ne pas respecter ces règles.

**ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES****Expression de la règle**

- Les constructions nouvelles doivent être édifiées soit :
  - sur une limite séparative latérale,
  - à une distance supérieure ou égale à 3 m.

**Exceptions**

- La règle précédente ne s'applique pas (implantation libre) :
  - pour les bâtiments annexes et les abris de jardin qui peuvent s'implanter en limite(s) séparative(s).
  - les piscines doivent être à un minimum de 3 m des limite(s) séparative(s).
  - pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...).

**ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

- L'implantation des bâtiments et installations doit être conçue de manière à ce que les exigences de la sécurité (incendie, protection civile) et de la salubrité (ensoleillement) publique soient assurées.

**ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL****Expression de la règle**

- L'emprise au sol est limitée à 60 % de la surface du terrain.

**ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS****Expression de la règle**

- La hauteur des constructions est limitée à 9 m au faîtage.
- Aucune construction ne peut comporter plus d'un étage sur rez-de-chaussée (R+1+combles).
- La hauteur des bâtiments annexes est limitée à 4,5 m au faîtage et celle des abris de jardin à 2,5 m au faîtage.

**Exceptions**

- La règle précédente ne s'applique pas pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...).

**ARTICLE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

- En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble, doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnance architecturale des constructions voisines.
- Les extensions de bâtiments existants doivent de part leur forme, volume et matériaux correspondre aux caractéristiques de la construction principale.
- Les bâtiments annexes isolés à une pente sont interdits sauf s'ils sont implantés en mitoyenneté avec faîtage sur la limite.
- La hauteur des bâtiments annexes ne doit pas dépasser 3,50 m à l'égoût de toiture. Cette règle de hauteur ne s'applique pas si la construction est accolée à un bâtiment déjà existant.
- Le plancher bas du rez-de-chaussée de la construction doit être situé au niveau du terrain naturel.
- L'emploi de matériaux bioclimatiques et renouvelables est préconisé.
- Les formes contemporaines d'habitat sont tolérées sous réserve qu'elles respectent les conditions précitées.

**1 - ADAPTATION AU SOL**

- Pour les terrains en pente, le niveau de plancher du rez-de-chaussée par rapport au niveau du terrain naturel ne doit pas excéder 0,60 m au point le plus défavorable.

**2- FAÇADES**

- Les façades latérales et postérieures de la construction, visibles ou non depuis la voie publique, doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.
- Une unité d'aspect doit caractériser le traitement des façades et des soubassements.
- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings, etc. ...) est interdit.
- Les percements doivent être plus hauts que larges (à l'exception des vitrines commerciales, des portes de garage, ...) et reprendre les proportions et le rythme de l'architecture locale.
- La couleur blanche est interdite pour les enduits.
- Les teintes des enduits extérieurs et des menuiseries devront se rapprocher des teintes traditionnelles pratiquées dans la région.
- Les matériaux fabriqués en vue de recevoir un enduit tel que briques creuses, agglomérés, carreaux de plâtre, ne doivent pas rester apparents.
- Les imitations de matériaux tels que faux appareillages de pierres, fausses briques, faux pans de bois sont interdits.

- Pour les annexes, la couleur de l'enduit sera identique à celle de l'habitation. Néanmoins, l'utilisation du bois peut être admise dans la mesure où elle est compatible avec l'habitat ainsi que les espaces environnants.
- L'emploi de la tôle ondulée et des bacs aciers est interdit.

### 3- TOITURES

- Les toitures devront être réalisées à deux pans avec des pentes de 45 degrés. Toutefois, une rupture de pente présentant une inclinaison de 35 degrés minimum est autorisée.
- Pour les annexes et les extensions, les toitures devront être réalisées avec une pente de 35° degrés minimum.
- Des pentes de toitures plus faibles peuvent être admises pour les abris de jardin.
- Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour certaines parties de toitures telles que auvents, vérandas, appentis, ...
- L'emploi de la tôle ondulée et des bacs aciers est interdit.
- Un seul niveau de comble est autorisé dans la toiture.
- Pour les abris de jardin, l'emploi de bardeaux bitumés de teinte ardoise est autorisé.
- **Pour la couverture, seules sont autorisées :**
  - L'ardoise naturelle ou artificielle de dimensions similaires à l'ardoise naturelle.
  - La tuile plate de ton brun rouge.
  - La couverture des annexes devra être la même que celle utilisé pour le bâtiment principal.
  - Pour les bâtiments publics ou d'intérêt collectif, des couvertures différentes sont admises et des couvertures de conception nouvelle tant par les matériaux utilisés que par la forme peuvent éventuellement être autorisées.

### 4 – OUVERTURES SUR TOITURE

Les lucarnes et châssis de toiture ne doivent pas, par leurs proportions et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture.

Les lucarnes rampantes et les lucarnes dites « en chien assis » sont interdites.

#### Lucarnes

- Les lucarnes doivent être conçues selon le type traditionnel local avec une couverture à 2 pans et reprendre le même matériau que celui utilisé pour la toiture.
- Le fronton et les tympans doivent être en bois, maçonnerie ou pierre.
- Les ouvertures doivent affecter la forme rectangulaire plus haut que large de dimension inférieure aux fenêtres éclairant les pièces principales de la construction.

#### Châssis de toiture

- Les châssis de toiture doivent être réalisés en encastré dans le pan de la toiture.

### 5 – MENUISERIES

- Les matériaux autorisés sont le bois, le PVC, et l'aluminium laqué à chaud.

- La couleur des menuiseries des portes d'entrée pourra être de teinte foncée (bordeaux, vert ou bleu).
- La couleur des menuiseries peintes des fenêtres et des volets doit s'harmoniser avec les enduits des façades en adoptant un coloris beige, gris clair, blanc cassé ou un ton bois.

## 6 - VÉRANDAS

- Elles doivent être accolées à la construction principale et peuvent être couverte par une toiture à un seul versant.

## 7 - CLÔTURES

### Clôtures sur voies publiques :

#### Dispositions générales :

- Elles seront réalisées soit :
  - d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,80 m, dans la continuité des murs existants surmonté ou non d'une grille, lice ou grillage. L'ensemble ne devra pas excéder 1,80 m.  
Les murs bahuts, répondant aux caractéristiques précitées, pourront être doublés d'une haie d'essences locales.
  - d'un grillage, d'une hauteur comprise entre 1,20 et 1,80 mètre, doublé côté rue d'une haie vive.

Dans le cas de la mise en place d'une haie végétale, celle-ci devra être hétérogène, et présentée au moins 3 essences locales différentes.

Les poteaux en béton brut et les plaques béton brutes seront interdits.

#### Les murs doivent être :

- soit en enduit taloché de teinte beige sable selon la dominante locale,
- soit en pierre avec les joints de la couleur de la pierre utilisée et exécutés au nu de cette pierre,
- soit en moellons de pierres locales jointoyés au nu du mur.

### Clôtures en limites séparatives

- Elles seront réalisées d'un grillage d'une hauteur comprise entre 1,20 et 1,80 mètre, doublé d'une haie vive.
- Les poteaux en béton brut et les plaques béton brutes seront interdits.

**ARTICLE 12 - STATIONNEMENT**

- Le stationnement des véhicules correspondant à la destination, l'importance et la localisation des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.
- Chaque construction devra prévoir au minimum deux emplacements de stationnement par unité logement sur sa parcelle.
- Les aires de stationnement, par leur implantation, leur localisation et leur organisation doivent s'intégrer à leur environnement
- Les aires de stationnement ne devront pas excéder 1,5 fois la Surface Hors Œuvre Nette des bâtiments affectés au commerce.

**ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Sur les parcelles qui reçoivent une construction d'un projet privé, les espaces non bâtis imperméabilisés ne devront pas représenter une surface supérieure à 10 % de la surface totale de la parcelle, terrasses, allées et stationnement de véhicules compris.
- Sur les parcelles qui reçoivent une construction, les espaces qui ne sont pas construits ou qui ne sont pas nécessaires à la circulation stricte ou au stationnement des véhicules sont à aménager : plantation d'arbres, d'arbustes, de vivaces ou engazonnement.
- Les surfaces du domaine public réservées au stationnement devront faire l'objet d'un accompagnement paysager : plantation d'arbres, d'arbustes, de vivaces et engazonnement.
- Les opérations de lotissement devront comporter au moins 20 % d'espaces communs affectés à l'usage de la voirie, d'espaces verts et d'aires de jeux.

**SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Article non réglementé.

**CHAPITRE 6 : ZONE 2AU****ZONE D'URBANISATION FUTURE****CARACTÈRE DE LA ZONE**

La zone 2AU est une zone naturelle, non équipées par les réseaux, sur laquelle la Commune envisage un développement à plus ou moins long terme.

**DESTINATION DE LA ZONE**

La zone 2AU constitue une réserve foncière à plus ou moins long terme. Il convient d'y interdire toute construction et utilisation du sol qui la rendrait impropre ultérieurement à l'urbanisation. Son urbanisation pourra s'effectuer après concertation de la population, soit par la modification ou la révision du PLU.

Elle comprend le secteur du « Pré de la Vigne ». Il s'agit d'une réserve foncière à vocation d'habitat.

## SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

*En zone 2AU sont interdits :*

- Toute construction ou utilisation du sol pouvant compromettre l'aménagement ultérieur de la zone et de ses secteurs.

### ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

*Sont autorisées sous réserve de ne pas compromettre la vocation et l'aménagement ultérieur des secteurs :*

- Les équipements publics et d'intérêt général et les installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics liés aux divers réseaux.

## SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE 3 - ACCÈS ET VOIRIE

- Article non réglementé.

### ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

- Article non réglementé.

### ARTICLE 5 - CARACTÉRISTIQUE DES TERRAINS

- Article non réglementé.

### ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Article non réglementé.

### ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- Article non réglementé.

**ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

- Article non réglementé.

**ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL**

- Article non réglementé.

**ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- Article non réglementé.

**ARTICLE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

- Article non réglementé.

**ARTICLE 12 - STATIONNEMENT**

- Article non réglementé.

**ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- Les bois existants sont à conserver à hauteur de 75% répartis sur l'ensemble de l'alignement.

**SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Article non réglementé.

**CHAPITRE 7 : ZONE A**

**ZONE AGRICOLE**

**CARACTÈRE DU SECTEUR**

La zone A est une zone naturelle constituée des parties du territoire communal, non équipées, ayant une vocation agricole. La valeur agronomique et biologique des sols la caractérise. Elle identifie le plateau agricole de Sainte Maure de Touraine.

**DESTINATION DU SECTEUR**

Cette zone est à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou écologique des terres agricoles.

Elle est exclusivement destinée au monde agricole. Des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront y être admises.

**SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL****ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES****Sont interdits :**

- Toute occupation ou utilisation du sol à l'exception de celles listées à l'article 2.

**ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES SOUS CONDITIONS****Rappels :**

- *Les démolitions sont soumises à autorisation.*
- *L'édification de clôture est soumise à déclaration conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du code de l'urbanisme.*
- *Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation conformément aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.*
- *En application de la loi du 31 décembre 1992 sur le bruit, les autorisations d'urbanisme peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales (mesures particulière d'isolation acoustique). La RN 10 est classée voie de type 3.*
- *En application de la loi n°95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement et de l'article L111.1.4 les communes se doivent de promouvoir un urbanisme de qualité le long des voies routières importantes. La RN 10 est classée voie à grande circulation.*
- *Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés (article L130-1 du code de l'urbanisme) et figurant comme tels aux documents graphiques sont soumis à autorisation.*
- *Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés (bois à conserver), conformément à l'article L. 311-1 du code forestier.*

**Sont autorisées toutes occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels :**

- Les constructions et extensions des constructions à usage agricole.
- Les exploitations agricoles devront s'implanter à plus de 200 m des zones U, 1AU et AU.
- Les installations classées liées à l'exploitation agricole.
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient liées et nécessaires à l'exploitation agricole et qu'elles soient implantées à moins de 100 m des bâtiments d'activités.

- La reconstruction après sinistre.
- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires au bon fonctionnement de l'activité agricole et ceux imposés par la réalisation des aménagements nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.
- Les abris à animaux sous réserve d'être en bois et de présenter une Surface Hors Œuvre Brute (SHOB) ne dépassant pas 50 m<sup>2</sup>. Leur hauteur ne devra pas dépasser 3,5 m à l'égout des toits.
- L'extension, l'aménagement, le changement de destination des constructions existantes, ainsi que la construction d'annexe, à condition d'être strictement liés à l'activité de l'exploitation agricole ou en vue de les destiner à une vocation touristique ou de loisirs complémentaire à l'activité principale.
- Les équipements publics et d'intérêt général et les installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics liés aux divers réseaux.

## SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE 3 - ACCÈS ET VOIRIE

#### 1 – ACCÈS

##### *Définition*

- Un accès est le point de passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

##### *Expression de la règle*

- La largeur des accès doit être compatible avec la destination et l'importance de l'opération envisagée, et être adaptée aux usages qu'ils supportent.
- La configuration des accès doit permettre aux véhicules de disposer de conditions de visibilité telles que les entrées et sorties de la zone s'effectuent sans manœuvre dangereuse.
- La création d'accès directs sur la RN 10 n'est pas autorisée.

#### 2 – VOIRIE

##### *Définition*

- Les voies ouvertes à la circulation générale (affectées à la circulation publique) correspondent aux voies publiques ou privées permettant de relier entre eux les différents quartiers de la Commune. Elles se distinguent des voies dites de desserte, dont l'objet est la liaison entre la voirie ouverte à la circulation générale et une opération déterminée.

##### *Expression de la règle*

- Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte) dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :
  - à l'importance et à la destination des constructions projetées,
  - aux besoins de circulation du secteur,
  - aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

### ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

#### 1 - EAU POTABLE

- Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour comme de nuit au travail, repos ou à l'agrément doivent être alimentés en eau potable, par raccordement au réseau public de distribution.
- En l'absence de réseaux publics et sous réserve que les règles d'hygiène générale et de protection sanitaire soient respectées, la distribution d'eau potable doit être assurée par un seul point d'eau, ou en cas d'impossibilité démontrée, par le plus petit nombre possible de points d'eau.

## 2 - ASSAINISSEMENT

### *Eaux usées*

- En l'absence de réseau collectif, les constructions admises devront être équipées d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur. Le pétitionnaire devra s'informer préalablement des dispositions à prendre pour la mise en place du dispositif d'assainissement auprès du service concerné.
- Toute évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est strictement interdite.

### *Eaux pluviales*

- En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

## 3.- AUTRES RÉSEAUX (ÉLECTRICITÉ, TÉLÉPHONE)

- Les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés, sauf difficulté technique reconnue.

### *Antennes paraboliques et climatiseurs*

- Les antennes, antennes paraboliques et climatiseurs doivent être installés de façon à ne pas être vus depuis le domaine public.

## **ARTICLE 5 - CARACTÉRISTIQUE DES TERRAINS**

- Pour chaque construction nécessitant la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome, les terrains doivent avoir une superficie suffisante pour permettre l'application d'un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

## **ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### *Expression de la règle :*

- Les constructions doivent être édifiées en respectant un recul minimal de :
  - 75 m de l'axe de la route nationale 10.
- Par rapport à la limite des emprises ferroviaires des lignes à grande vitesse, les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de :
  - 50 m pour les constructions à usage d'habitation
  - 25 mètres pour les autres constructions

**Exceptions**

- Pour :
  - Les bâtiments d'exploitation agricole,
  - les constructions ou installations liées aux infrastructures routières,
  - les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
  - les réseaux d'intérêts publics,
  - les travaux d'adaptation, de réfection ou d'extension des constructions existantes.

Ces derniers devront s'implanter à une distance minimale de :

- 35 m de l'emprise de la route nationale,
  - 15 m de l'emprise des routes départementales,
  - 10 m des voies communales et chemins ruraux.
- Les extensions, aménagements de bâtiments existants peuvent être implantés différemment si leur implantation n'aggrave la situation existante.
  - Les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, éoliennes...), peuvent ne pas respecter les règles précédentes sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité et salubrité publique.

**ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES****Expression de la règle**

- Les constructions peuvent s'implanter en limite(s) séparative(s).

**Exceptions**

- La règle précédente ne s'applique pas (implantation libre) :
  - pour la réalisation d'une extension, qui ne respecte pas les règles précédentes,
  - pour la reconstruction après sinistre,
  - pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, éoliennes ...).

**ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

- Les constructions non contiguës sur une même propriété doivent être implantées de façon à ce que soient satisfaites les exigences de la sécurité (incendie, protection civile) et de la salubrité (ensoleillement) publique.

**ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL**

- Article non réglementé.

**ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS****Définition**

La hauteur des constructions est mesurée du sol naturel à l'égout des toits. Cette mesure sera faite au droit des constructions visibles depuis le domaine public.

**Expression de la règle**

- La hauteur maximale des constructions au faîtage est fixée à :
  - 12 m pour les bâtiments agricoles,
  - 9 m pour les constructions à usage d'habitation,
  - 5 m pour les abris à animaux.

**Exceptions**

- La règle précédente ne s'applique pas pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, éoliennes ...).

**ARTICLE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

- En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- Une architecture contemporaine peut être admise sous réserve d'une parfaite insertion dans le paysage.
- Toute architecture typique étrangère à la région est interdite.
- Il sera apporté une attention spéciale à l'aménagement des aires de stationnement et de stockage afin que celles-ci ne nuisent pas à la qualité de l'environnement urbain ou naturel.

**1 – DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AU BÂTI ANCIEN**

- On assurera la conservation des éléments d'architecture locale qui font la qualité du bâtiment.
- Le choix des matériaux et des couleurs devra s'harmoniser aux matériaux locaux traditionnels.
- Les consolidations ou reconstructions des murs réalisés en béton, parpaings ou briques creuses devront être doublées de pierres ou enduites (couleurs utilisées traditionnellement).

**2 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS NOUVELLES**

### Toitures

#### **Constructions à usage d'habitation**

- Les toitures doivent comporter 2 pans avec une pente de 45 degrés au minimum.
- Toutefois, une rupture de pente présentant une inclinaison de 35 degrés minimum est autorisée.

#### **Seules sont autorisées :**

- L'ardoise naturelle ou artificielle de dimensions similaires à l'ardoise naturelle.
- La tuile plate de ton brun rouge.
- La tuile mécanique.

#### **Constructions à usage activité et abris à animaux**

- Pour les constructions destinées aux activités agricoles, les couvertures d'aspect brillant (tôle d'acier, fer galvanisé) sont interdites. Les teintes des toitures doivent être mates et participer à l'intégration dans l'environnement.

### Façades (toutes les constructions)

- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings, etc. ...) est interdit.
- Le parement extérieur des murs sera soit en pierre de taille, soit enduit. Les enduits s'inspireront, pour la teinte et les matériaux, des enduits de la région.
- Pour les bâtiments à usage agricole et leurs annexes, les bardages de couleur naturelle ou peints sont autorisés sous réserve d'une intégration dans l'environnement naturel. Néanmoins, l'utilisation du bois peut être admise dans la mesure où elle est compatible avec l'habitat ainsi que les espaces environnants.
- Les abris à animaux devront être en bois.

#### **Sont interdits :**

- les peintures et les revêtements de couleur vive,
- les bardages en tôle brute.

### Clôtures

- Les parcelles ouvertes seront préférées. A défaut, la clôture sera composée d'un grillage doublé ou non d'une haie d'essences locales.
- Leur hauteur maximum ne doit pas dépasser 1,80 m. Cette hauteur peut être portée à 2 m pour les clôtures nécessaires au service public ferroviaire.

**ARTICLE 12 - STATIONNEMENT**

- Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors de la voie publique.
- Les aires de stationnement, par leur implantation, leur localisation et leur organisation doivent s'intégrer à leur environnement.

**ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- Les espaces boisés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme.
- Les abris à animaux devront être accompagnés d'un traitement végétal favorisant leur insertion dans le paysage.
- Les dépôts éventuels doivent être accompagnés d'un écran végétal d'essences locales.

**SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Il n'est pas fixé de COS.

## CHAPITRE 8 : ZONE N

### ZONE NATURELLE ET FORESTIÈRE

#### CARACTÈRE DU SECTEUR

La zone N est une zone naturelle et forestière, comprenant les secteurs du territoire communal équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une activité forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

Cette zone identifie la vallée de Courtineau, le plateau boisé du nord de la commune, le parc du Château de Comacre, et les espaces sensibles du territoire.

Quelques secteurs de la zone N sont concernés par les périmètres de monuments historiques.

#### DESTINATION DU SECTEUR

Cette zone est destinée à être protégée, dans la mesure où elle identifie des entités paysagères structurant le territoire communal et à ce titre méritant d'être préservées.

Les atouts paysagers et ambiances de ces espaces naturels sont à protéger.

#### Cette zone abrite plusieurs secteurs répondant à une vocation spécifique :

- **Le secteur NL** caractérise les espaces naturels accueillant les équipements touristiques et de loisirs de la commune et plus spécifiquement le camping du Parc de Fierbois. Afin de respecter le caractère de ce sous- secteur, seul ce type d'occupation et d'utilisation du sol sera admis.
- **Le secteur Nh**, identifie des petits écarts, resserrés autour du bâti existant où se mêlent habitat résidentiel et activité agricole. Seuls ces types de construction y seront admis.

**SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL****ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES****Sont interdits :**

- Toute occupation ou utilisation du sol à l'exception de celles listées à l'article 2.

**ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES SOUS CONDITIONS****Rappels :**

- *Les démolitions sont soumises à autorisation.*
- *L'édification de clôture est soumise à déclaration conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du code de l'urbanisme.*
- *Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation conformément aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.*
- *En application de la loi du 31 décembre 1992 sur le bruit, les autorisations d'urbanisme peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales (mesures particulière d'isolation acoustique). La RN 10 est classée voie de type 3.*
- *Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés (article L130-1 du code de l'urbanisme) et figurant comme tels aux documents graphiques sont soumis à autorisation.*
- *Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés (bois à conserver), conformément à l'article L. 311-1 du code forestier.*

**Sont autorisées toutes occupations et utilisations du sol les suivantes sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels :**

**En zone N**

- L'extension, l'aménagement de la construction principale. L'extension du bâtiment principal est limitée à 30 % de son emprise au sol à la date d'opposabilité du présent document.
- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires au fonctionnement d'une activité agricole et ceux imposés par la réalisation des aménagements nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.
- Le changement de destination des constructions existantes à condition de les destiner à une vocation d'habitat, de tourisme ou de loisirs.
- La construction d'annexes (garage) à condition d'être liée à une construction existante et de ne pas dépasser une superficie de 30 m<sup>2</sup> et une hauteur de 4,5 m au faîtage, à la date d'opposabilité du présent document.
- Les abris à animaux sous réserve d'être en bois et de présenter une Surface Hors Œuvre Brute (SHOB) ne dépassant pas 50 m<sup>2</sup>. Leur hauteur ne devra pas dépasser 5 m au faîtage.
- Les équipements publics et d'intérêt général et les installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics liés aux divers réseaux.

**De plus en sous secteur NL, sont admis**

- Les constructions, installations, équipements liés et nécessaires au développement d'activités touristiques, de restauration, d'hébergement et de loisirs.
- Les équipements publics et d'intérêt général et les installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics liés aux divers réseaux.

**Sont admis en sous secteur Nh**

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes (garages,...).
- L'extension, l'aménagement des constructions existantes. L'extension de bâtiments existants est limitée à 30 % de leur emprise au sol à la date d'opposabilité du présent document.
- Les annexes à l'habitation d'une superficie maximale de 30 m<sup>2</sup> et les abris de jardin d'une superficie maximale de 6 m<sup>2</sup>.
- Le changement de destination des constructions existantes à condition de les destiner à une vocation d'habitat, de tourisme ou de loisirs.
- Les équipements publics et d'intérêt général et les installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics liés aux divers réseaux.

**SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE 3 - ACCÈS ET VOIRIE****1 – ACCÈS****Définition**

- Un accès est le point de passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

**Expression de la règle**

- La largeur des accès doit être compatible avec la destination et l'importance de l'opération envisagée, et être adaptée aux usages qu'ils supportent.
- La configuration des accès doit permettre aux véhicules de disposer de conditions de visibilité telles que les entrées et sorties de la zone s'effectuent sans manœuvre dangereuse.
- La création d'accès directs sur la RN 10 n'est pas autorisée.

**2 – VOIRIE****Définition**

- Les voies ouvertes à la circulation générale (affectées à la circulation publique) correspondent aux voies publiques ou privées permettant de relier entre eux les différents quartiers de la Commune. Elles se distinguent des voies dites de desserte, dont l'objet est la liaison entre la voirie ouverte à la circulation générale et une opération déterminée.

**Expression de la règle**

- Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte) dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :
  - à l'importance et à la destination des constructions projetées,
  - aux besoins de circulation du secteur,
  - aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, de façon à permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères de faire aisément demi-tour.

**ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX****1 - EAU POTABLE**

- Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour comme de nuit au travail, repos ou à l'agrément doivent être alimentés en eau potable, par raccordement au réseau public de distribution.
- En l'absence de réseaux publics et sous réserve que les règles d'hygiène générale et de protection sanitaire soient respectées, la distribution d'eau potable doit être assurée par un seul point d'eau, ou en cas d'impossibilité démontrée, par le plus petit nombre possible de points d'eau.

**2 - ASSAINISSEMENT*****Eaux usées***

- En l'absence de réseau collectif, les constructions admises devront être équipées d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.
- Toute évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est strictement interdite.

***Eaux pluviales***

- En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

**3.- AUTRES RÉSEAUX (ÉLECTRICITÉ, TÉLÉPHONE)**

- Les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés, sauf difficulté technique reconnue.

***Antennes paraboliques et climatiseurs***

- Les antennes, antennes paraboliques et climatiseurs doivent être installés de façon à ne pas être vus depuis le domaine public.

**ARTICLE 5 - CARACTÉRISTIQUE DES TERRAINS**

- Pour chaque construction nécessitant la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome, les terrains doivent avoir une superficie suffisante pour permettre l'application d'un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

**En sous secteur Nh :**

- Les terrains devront avoir une superficie minimale de 1 000 m<sup>2</sup> pour accueillir un système d'assainissement autonome.

**ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES****Expression de la règle :**

- Les constructions doivent être édifiées en respectant un recul minimal de :
  - 75 m de l'axe de la Route Nationale 10,
  - 5 m de l'emprise des autres voies.
- Par rapport à la limite des emprises ferroviaires des lignes à grande vitesse, les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de :
  - 50 m pour les constructions à usage d'habitation
  - 25 m pour les autres constructions

**En secteur NL**

- Les constructions admises doivent s'implanter à un retrait minimum de 5 m par rapport à la voie.

**En secteur Nh**

- L'implantation des constructions admises est libre.

**Exceptions pour :**

- les constructions ou installations liées aux infrastructures routières,
- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- les réseaux d'intérêts publics,
- les travaux d'adaptation, de réfection ou d'extension des constructions existantes.

Ces derniers devront s'implanter à une distance minimale de 15 m de l'emprise de la route nationale et des routes départementales,

- Les extensions, aménagements de bâtiments existants peuvent ne pas respecter ces prescriptions.
- Les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, éoliennes...), peuvent ne pas respecter les règles précédentes sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité et salubrité publique.

**ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES****Expression de la règle**

- Les constructions peuvent s'implanter en limite(s) séparative(s).

**Exceptions**

- La règle précédente ne s'applique pas (implantation libre) :
  - pour la réalisation d'une extension, qui ne respecte pas les règles précédentes,
  - pour la reconstruction après sinistre,

- pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...).

#### **ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

- L'implantation des bâtiments et installations doit être conçue de manière à ce que les exigences de la sécurité (incendie, protection civile) et de la salubrité publique soient assurées.

#### **ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL**

- Article non réglementé.

#### **ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

##### *Définition*

La hauteur des constructions est mesurée du sol naturel à l'égout des toits.

##### *Expression de la règle*

##### En zone N

- La hauteur des abris à animaux ne devra pas dépasser 5 m au faîtage et celle des annexes à une habitation ne devra pas dépasser 4,5 m au faîtage.

##### En sous secteurs NL et Nh

- La hauteur des constructions admises ne devra pas dépasser 9 m au faîtage.

##### *Exceptions*

- La règle précédente ne s'applique pas :
  - pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...),
  - pour la reconstruction de bâtiments existants,
  - pour l'extension d'un bâtiment principal présentant une hauteur différente.

#### **ARTICLE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

- En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- Une architecture contemporaine est admise sous réserve d'une parfaite insertion dans le paysage.

- Toute architecture typique étrangère à la région est interdite.
- Il sera apporté une attention spéciale à l'aménagement des aires de stationnement afin que celles-ci ne nuisent pas à la qualité de l'environnement urbain ou naturel.

## 1 – DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AU BÂTI ANCIEN

- On assurera la conservation des éléments d'architecture locale qui font la qualité du bâtiment.
- Le choix des matériaux et des couleurs devra s'harmoniser aux matériaux locaux traditionnels.
- Les consolidations ou reconstructions des murs réalisés en béton, parpaings ou briques creuses devront être doublées de pierres ou enduites (couleurs utilisées traditionnellement).

## 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS NOUVELLES

### Toitures

#### En zone N et NL

- Les teintes des toitures doivent être mates et participer à l'intégration dans l'environnement.
- En cas d'extension du bâtiment principal, l'emploi du matériau d'origine est autorisé, à l'exception de la tôle ondulée.

#### En sous secteur Nh,

- Les toitures doivent comporter 2 pans avec une pente comprise entre 40 et 45 degrés. Des pentes de toitures plus faibles peuvent être admises pour les abris de jardin.
- Un seul niveau de comble est autorisé dans la toiture.

#### **Sont interdites :**

- Les couvertures d'aspect brillant (tôle d'acier, fer galvanisé).

### Façades

- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings, etc. ...) est interdit.
- Le parement extérieur des murs sera soit en pierre du pays, soit enduit. Les enduits s'inspireront, pour la teinte et les matériaux, des enduits de la région.
- L'utilisation du bois sera acceptée dans la mesure où elle est compatible avec les espaces environnants.
- En cas d'extension du bâtiment principal, l'emploi du matériau d'origine est autorisé, à l'exception de la tôle ondulée.

#### **Sont interdits :**

- les peintures et les revêtements de couleur vive,
- les bardages en tôle brute.

**Clôtures**

- Les parcelles ouvertes seront préférées. A défaut, la clôture sera composée d'un grillage, sur piquets métalliques ou bois, doublé ou non d'une haie vive composée d'essences locales.
- Leur hauteur maximum ne doit pas dépasser 1,80 m. Cette hauteur peut être portée à 2 m pour les clôtures nécessaires au service public ferroviaire.

**ARTICLE 12 - STATIONNEMENT**

- Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors de la voie publique.
- Les aires de stationnement, par leur implantation, leur localisation et leur organisation doivent s'intégrer à leur environnement.

**ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- Les espaces boisés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme.
- Les abris à animaux devront être accompagnés d'un traitement végétal favorisant leur insertion dans le paysage (haie champêtre).
- Les dépôts éventuels doivent être accompagnés d'un écran végétal épais et non caduques d'essences locales.

**SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Il n'est pas fixé de COS.