



Ce document  
doit être lu en  
parallèle des  
OAP

# Commune de Sainte-Catherine de Fierbois

## Plan Local d'Urbanisme

Règlement écrit

Vu pour être annexé à la  
délibération du conseil municipal  
du 24 juin 2024, décidant  
d'arrêter le projet de Plan Local  
d'Urbanisme

Jean-Michel Pagé  
Maire



PREAMBULE	P3
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES	P4
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A CHAQUES ZONES	p8
CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	p12
CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	p15
CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	p17
CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	p20
CHAPITRE 7 : EMPLACEMENTS RÉSERVÉS	p27
CHAPITRE 8 : PATRIMOINE BÂTI	p29
CHAPITRE 9 : BÂTIMENTS POUVANT CHANGER DE DESTINATION	p54
CHAPITRE 10 : STECAL	p65
CHAPITRE 11 : ARCHEOLOGIE PREVENTIVE	p68
CHAPITRE 12 : LEXIQUE	p69



## Champs d'application territorial du règlement

Le règlement s'applique à l'ensemble de la commune de Sainte Catherine de Fierbois.

## Contenu du règlement

Les documents graphiques du règlement délimitent des zones urbaines, des zones à urbaniser, des zones agricoles et des zones naturelles et forestières. Ils font également apparaître d'autres éléments limitant l'occupation et l'utilisation du sol, à savoir :

- Des emplacements réservés,
- Des éléments de paysage et de patrimoine identifiés en vertu du code de l'urbanisme
- Les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue

Le présent document écrit est constitué :

- De dispositions générales applicables à l'ensemble des zones délimitées sur les documents graphiques du règlement (Titre I)
- De dispositions communes à toutes les zones, applicables à l'ensemble des zones délimitées sur les documents graphiques du règlement (Titre II)
- De dispositions spécifiques applicables à chaque zone (Titre III) :
  - Zones urbaines
  - Zones à urbaniser
  - Zones agricoles
  - Zones naturelles
- D'annexes (Titre IV) constituées :
  - De la liste des principaux éléments de paysage et de patrimoine identifiés au titre du code de l'urbanisme.
  - De la liste des emplacements réservés identifiés au titre du code de l'urbanisme.
  - De schémas explicatifs non réglementaires.
- D'un lexique (Titre V)

Par ailleurs, le présent document peut contenir des croquis explicatifs permettant d'en faciliter la compréhension. A contrario des dispositions écrites ou graphiques, ces croquis n'ont aucune valeur réglementaire. Il est rappelé que conformément à la jurisprudence du Conseil d'Etat en date du 26 novembre 2010, MEEDDM n° 320871, « le fait que la construction ne nécessite ni permis de construire, ni déclaration de travaux est sans incidence sur l'opposabilité des dispositions réglementaires contenues dans le PLU »

# CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

## 1.1. Éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme dans ses dispositions actuelles ou à venir

Conformément à l'article R151-41 du code de l'urbanisme, les travaux portant sur un élément identifié au titre de l'article de l'article L151-19 du code de l'urbanisme non soumis à permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable. Conformément à l'article R151-41 du code de l'urbanisme, la suppression d'un élément identifié au titre de l'article de l'article L151-19 du code de l'urbanisme est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir. Les éléments identifiés au titre de l'article de l'article L151-19 du code de l'urbanisme doivent être conservés et faire l'objet d'une maintenance ou d'une restauration de haute qualité architecturale. Le permis de démolir ne pourra être accepté seulement lorsque l'état de ruine de l'élément est caractérisé et que la destruction est le seul moyen de faire cesser cet état de ruine.

### 1.1.1 Les secteurs, sites et immeubles remarquables

#### Patrimoine bâti et propriétés remarquables

Les immeubles et sites (maisons ou propriétés remarquables, châteaux...) identifiés sur les documents graphiques du règlement, en vertu de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, doivent être préservés. Seront pris en compte pour cette préservation :

- Le type d'implantation du bâti par rapport aux espaces publics et aux limites séparatives, le rythme des niveaux,
- L'ordonnancement général du bâti par rapport aux espaces non bâtis et/ou végétalisés (cours de ferme, parcs...),
- La volumétrie, notamment la hauteur, des constructions en cohérence avec les bâtiments adjacents,
- L'aspect (matériaux et couleurs) des constructions qui composent l'ensemble bâti.
- Les murets et autres éléments bâtis tels que puits, fontaines, pigeonniers... doivent être préservés, faire l'objet d'une maintenance ou d'une restauration de haute qualité architecturale.

Les interventions d'expression architecturale contemporaine sont néanmoins possibles, en particulier par l'usage de matériaux biosourcés et par le dessin de formes nouvelles, tout comme celles qui participent à l'intérêt bioclimatique de la construction, à condition de respecter les paramètres architecturaux et urbains traditionnels.

Les nouvelles constructions projetées sur l'unité foncière d'un patrimoine bâti ou d'une propriété remarquable identifiée sur les documents graphiques du règlement, en vertu de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, devront respecter la volumétrie des bâtiments existants et ne pas compromettre la cohérence de l'organisation générale du bâti et du paysage urbain dans lequel ils s'insèrent.

Les parcs ou jardins d'intérêt au regard de leur taille, structure, patrimoine arboré identifiés, associés ou non à une propriété remarquable, sont protégés et donc inconstructibles. Leurs caractéristiques doivent être préservées (cheminement, perspectives, arbres et haies remarquables, ambiance générale...). Une réflexion sur la régénération des sujets arborés devra être apportée afin de pérenniser le caractère remarquable de ces sites.

#### Patrimoine remarquable :

Les éléments de patrimoine bâti (lavoir, calvaires, fermes, mares historiques...) identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme sont protégés. Tous les travaux réalisés sur ces éléments doivent préserver leurs caractéristiques historiques ou culturelles, leur ordonnancement et les proportions de leur volumétrie, l'usage des matériaux d'origine.





# CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

## 1.2. Éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L151- 23 du code de l'urbanisme dans ses dispositions actuelles ou à venir

Hormis les exceptions mentionnées à l'article L421-4 du code de l'urbanisme et conformément à l'article R151-43 du code de l'urbanisme, les travaux portant sur un élément identifié au titre de l'article de l'article L151-23 du code de l'urbanisme non soumis à permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable.

### 1.2.1 Les arbres remarquables

Les arbres identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme sont protégés. Les arrachages ne sont autorisés que pour des raisons sanitaires, ou de sécurité ou de besoins techniques d'intérêt collectif justifiés (réseaux, voirie, etc...). Néanmoins, tout arbre abattu doit être remplacé par un autre de la même essence et au même emplacement ou à proximité. Si pour des raisons sanitaires ou techniques il n'est pas possible de replanter la même essence, une autre au gabarit (taille, port) équivalent pourra la remplacer. Les arbres devront être entretenus afin de garantir leur pérennité ainsi que leur éventuelle taille en têtard.

### 1.2.2 Les alignements d'arbres remarquables

Les alignements d'arbres identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme sont protégés. Les arrachages ne sont autorisés que pour des raisons sanitaires, ou de sécurité ou de besoins techniques d'intérêt collectif justifiés (réseaux, voirie, etc ...). Néanmoins, tout arbre abattu doit être remplacé par un autre de la même essence et au même emplacement, sauf impossibilité technique. Si pour des raisons sanitaires ou techniques il n'est pas possible de replanter la même essence, une autre au gabarit (taille, port) équivalent pourra la remplacer. Les arbres composant l'alignement devront être entretenus afin de garantir sa pérennité.

### 1.2.3 Les haies remarquables

Les haies bocagères identifiées au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme sont protégées. Les arrachages ne sont autorisés que pour des raisons sanitaires, ou de sécurité ou de besoins techniques d'intérêt collectif justifiés (réseaux, voirie, etc ...). Elles devront être entretenues afin de garantir leur pérennité et le renouvellement de la végétation devra se faire en utilisant des essences végétales locales adaptées au réchauffement climatique. Les haies bocagères présentant une forme résiduelle devront être reconstituées avec les trois strates développées (herbacée, arbustive et arborée).

### 1.2.4 Les boisements remarquables

Les boisements identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme sont protégés. Les arrachages ne sont autorisés que pour des raisons sanitaires, de sécurité ou de besoins techniques justifiés. Seuls les aménagements suivants y sont autorisés :

- Les abris et petites constructions (de moins de 6m<sup>2</sup>) si le projet n'est pas réalisable à l'extérieur du boisement
- Les chemins et stationnements non imperméabilisés dans la mesure où leur forme et leur emprise maintiennent la nature de boisement, et de façon majoritaire.

Les boisements devront être entretenus afin de garantir leur pérennité et le renouvellement de la végétation devra se faire en utilisant des essences végétales locales



# CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

## 1.4 Zones humides

Conformément aux orientations 8A-1 et 8A-3 du SDAGE Loire Bretagne, « les PLU incorporent dans les documents graphiques des zonages protecteurs des zones humides et, le cas échéant, précisent dans le règlement ou dans les orientations d'aménagement et de programmation, les dispositions particulières qui leur sont applicables en matière d'urbanisme ».

Une carte de prélocalisation des zones humides a été réalisée sur la commune (cf Etat initial de l'Environnement). Cette carte servira de base pour la réalisation d'inventaire de zone humide sur des secteurs où des projets urbains seront envisagés.

La présence d'une zone humide au sein d'une emprise aménageable nécessite de réaliser un dossier loi sur l'eau si celle-ci sera impactée par l'urbanisation du secteur. La rubrique de la nomenclature relative aux zones humides est mentionnée à l'article R.214-1 du code de l'environnement, selon la surface de zones humides impactée le dossier loi sur l'eau sera soumis au régime de déclaration ou d'autorisation. Ce type de dossier permet de démontrer les mesures mises en oeuvre pour éviter, réduire et compenser l'impact du projet sur les ressources en eau et milieux aquatiques. Cela concerne également la gestion des eaux pluviales.

## 1.5 Zones inondables

La commune de Sainte-Catherine-de-Fierbois n'est pas concernée par un Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI). Cependant, elle est sujette au risque d'inondation par remontée de nappes.

Ce risque est souvent provoqué par des événements pluvieux exceptionnels qui pourraient alors superposer, à un niveau d'étiage des nappes inhabituellement élevées, une recharge exceptionnelle. Le niveau de la nappe pourrait alors atteindre la surface du sol. La zone non saturée serait donc totalement envahie par l'eau lors de la montée du niveau de la nappe.

## 1.6 Principe d'application des règles du présent règlement dans le cas d'un lotissement ou d'un permis groupé

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard du terrain d'assiette global.

## 1.7 Linéaires commerciaux à préserver

Les linéaires commerciaux identifiés dans le document graphique doivent faire l'objet d'une protection : les changements de destination des locaux commerciaux de rez-de-chaussée sont interdits vers toute autre destination que celle relative à l'activité commerciale ou artisanale.

## 1.8 Antennes réseaux

En cas de nécessité technique de couverture du réseau, l'utilisation des mâts d'antenne existants, l'élévation, la reconstruction sur les terrains qui en accueillent déjà devront être étudiés et privilégiés. Toute nouvelle demande d'installation devra justifier l'incapacité d'utiliser les antennes existantes.

## 1.9 Archéologie préventive

Le patrimoine archéologique est une ressource rare et non renouvelable. Son étude, sa conservation et sa mise en valeur s'inscrivent dans toute réflexion préalable à un aménagement concerté et durable du territoire. La « demande anticipée de prescription archéologique » située en annexe permet de cadrer cette démarche.

# CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

## 1.10 Nuisances sonores des infrastructures terrestres

En Indre-et-Loire, le classement sonore des infrastructures de transports terrestres est régi par les arrêtés préfectoraux du 26 janvier 2016. Ces arrêtés classent les voies routières, autoroutières, ferroviaires et la ligne de tramway de l'agglomération de Tours en fonction de leur niveau sonore.

La circulaire du 25 mai 2004 prévoit que les bases techniques de ces arrêtés soient réexaminées tous les cinq ans. Des modifications pourraient être apportées.

Outre la ligne LGV, la commune, traversée par la route départementale D910, est concernée par les cartes de bruit stratégiques de 4ème échéance des grandes infrastructures de transport terrestre d'Indre-et-Loire.

## 1.11 Risque sismique

En Indre-et-Loire, le classement sonore des infrastructures de transports terrestres est régi par les arrêtés préfectoraux du 26 janvier 2016. Ces arrêtés classent les voies routières, autoroutières, ferroviaires et la ligne de tramway de l'agglomération de Tours en fonction de leur niveau sonore.

La circulaire du 25 mai 2004 prévoit que les bases techniques de ces arrêtés soient réexaminées tous les cinq ans. Des modifications pourraient être apportées.

Outre la ligne LGV, la commune, traversée par la route départementale D910, est concernée par les cartes de bruit stratégiques de 4ème échéance des grandes infrastructures de transport terrestre d'Indre-et-Loire.

## 1.12 Risque retrait/gonflement des argiles

La Loi Elan indique que pour les zones exposées au risque moyen et fort de retrait gonflement des argiles, une étude géotechnique est obligatoire pour les ventes de terrain non bâti constructible et les contrats conclus ayant pour objet des travaux de construction (sur une maison individuelle ou une habitation ne comprenant pas plus de deux logements).

## CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS COMMUNES À TOUTES LES ZONES

### 2.1. Qualité urbaine, architecturale et environnementale

#### 2.1.1 Constructions nouvelles, extensions et rénovations

Les constructions, extensions, annexes et rénovations de style traditionnel ou contemporain doivent s'intégrer harmonieusement aux constructions voisines ou mitoyennes, à la forme urbaine de la rue ou de l'îlot, aux paysages environnants : implantation, volumes, matériaux, ordonnancement des façades, dimensions des ouvertures, menuiseries. La qualité des matériaux, leur pérennité, leur coloration, leur intégration à l'environnement doit faire l'objet d'un soin particulier pour que la construction, l'extension ou la rénovation s'insère qualitativement dans une perception rapprochée ou lointaine. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (par exemple : carreaux de plâtre, briques creuses ou agglomérés de ciment, parpaings) est interdit.

Le niveau fini des maisons ne seront pas en dessous du niveau du terrain naturel. Les sous-sols sont interdits.

L'ensemble des nouvelles constructions (bâtiment, annexe, extension) devra faire l'objet d'une intégration paysagère réfléchi pour limiter l'impact visuel de ces éléments depuis l'espace public et pour les riverains du projet.

**Tout projet d'aménagement d'un bâtiment situé dans la zone UA nécessitera un avis de l'UDAP.**

#### 2.1.2 Démolition des bâtiments anciens en pierre

La démolition des bâtiments anciens en pierre en arrêté de péril ne devra pas être de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti ou non bâti, du quartier, de la forme urbaine, du front bâti.

#### 2.1.3 Réhabilitation ou restauration des bâtiments anciens en pierre

Les restaurations ou réhabilitations des bâtiments anciens devront être respectueuses des spécificités architecturales d'origine (volumes, ordonnancement, dimensions des ouvertures, coloration, menuiseries ...). Les travaux à effectuer sur les constructions ne doivent pas porter atteinte à l'homogénéité de la forme urbaine (alignement, mitoyenneté, ...) ni aux caractéristiques architecturales (volumes, ordonnancement) de la construction. **Cf OAP thématique.**

**Tout projet d'aménagement d'un bâtiment situé dans la zone UA nécessitera un avis de l'architecte des bâtiments de France.**

#### 2.1.4. Dispositifs de production et d'économie d'énergie

Les panneaux solaires (eau chaude sanitaire) et photovoltaïques seront posés conformément à l'**OAP Thématique sur les énergies renouvelables.**

Les compresseurs de climatisation ou de pompe à chaleur sont à poser à l'arrière de la maison, non visible depuis l'espace public.

**Cf OAP Thématique Patrimoine.**

#### 2.1.5. Dispositifs de gestion de déchets compostables

Conformément à l'arrêté du 7 juillet 2021 pris en application de l'article R. 543-227-2 du code de l'environnement, le compostage domestique est obligatoire. Si la place est suffisante, le composteur se fera sur le terrain du logement. Il sera intégré dans son environnement pour ne pas créer de nuisance.

#### 2.1.6. Dispositifs de récupération d'eaux pluviales

Afin de préserver la ressource en eau, il est fortement recommandé la mise en place de dispositif de récupération d'eaux pluviales. Ces dispositifs seront soit fera l'objet d'une intégration paysagère.



# CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS COMMUNES À TOUTES LES ZONES

## 2.2. Clôtures

### 2.2.1 Généralités

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaing, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit. Les pierres pourront rester apparentes. Les clôtures seront restaurées ou construites en harmonie avec le bâti existant sans porter atteinte au caractère patrimonial du secteur ou au contexte environnant. A proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières de clôture seront éventuellement imposées pour des raisons de sécurité (interdiction de mur plein, réalisation de pan coupé...).

Le principe d'aménagement des nouvelles clôtures est d'améliorer l'insertion visuelle des constructions pour conserver la qualité paysagère du bourg tout en améliorant l'accueil de la biodiversité.

### 2.2.2 Murs en pierre

Les murs en pierre existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'accès et faire l'objet d'une maintenance. Les finitions du percement créé devront faire l'objet d'un traitement architectural de qualité s'inspirant de l'architecture locale (piliers en pierre, chaînage en pierre). Les chapeaux en pierre devront être conservés. La surélévation des murs en pierre devra se faire en harmonie avec le mur existant. Les enduits sur murs en pierre, seront d'une couleur ton pierre de pays, l'enduit sera affleurant et sans surépaisseur.

### 2.2.3 Clôtures

#### Composition

Les clôtures devront être végétales (haies vives constituées par des plantations d'essences locales d'au moins cinq variétés différentes adaptées au changement climatique). **Cf OAP Biodiversité**

Elles pourront être doublées d'un grillage souple ou rigide, de ton gris moyen ou vert ou bien d'échalas de châtaignier. Hormis les brandes naturelles, les dispositifs occultants sur les grillages sont interdits.

Les grillages de type grillage agricole (grillage noué/à maille non rigide) de ton naturel ou gris moyen sont également autorisés. Les soubassements et murets ne sont pas autorisés.

Si un grillage est posé, les mailles des clôtures devront garantir le passage de la petite faune soit :

- les mailles des 20 premiers centimètres de la clôture en partant du sol devront faire 15cm au minimum,
- des ouvertures de 20cm<sup>2</sup> devront être créées au niveau du sol tous les 10m.

#### Hauteur :

A l'alignement des voies et emprises publiques et en limites séparatives avec les voies privées ou avec les emprises privées d'usage public, les clôtures doivent avoir une hauteur maximale de 1.50 m.

En limites séparatives, les clôtures doivent avoir une hauteur maximale de 1,80 m.

Afin de préserver les espaces d'intimité (limites de propriété ne comportant pas d'accès automobile), et dans le cas de parcelles situées à l'angle de plusieurs voies ou emprises publiques, ou ayant un fond de parcelle en limite avec une voie ou emprise publique, des hauteurs différentes pourront éventuellement être admises, dans la limite d'une hauteur maximum de 1.80 m.

En cohérence avec la hauteur des murs séparatifs existants en pierre, des murs de même type, de hauteur différente, peuvent être acceptés ou imposés sur un linéaire ponctuel.

**Des spécificités sont ajoutées dans l'OAP biodiversité : lisières urbaines et corridors écologiques.**

## CHAPITRE 2: DISPOSITIONS COMMUNES À TOUTES LES ZONES

### 2.3. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, espaces libres et de plantations

#### 2.3.1 Les espaces libres

Les espaces libres, c'est-à-dire les espaces non consommés ni par les constructions, et ni les voiries de communication, doivent être paysagés et perméables.

#### 2.3.2 Les plantations nouvelles

Les aires de stationnement extérieures comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées. Le choix des essences devra se limiter à la palette végétale locale indiquée dans les OAP.

**Cf OAP thématique biodiversité.**

### 2.4. Obligations de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement sera dimensionné en fonction des besoins spécifiques à chaque opération sur le terrain d'assiette du projet. Ces besoins pourront être minorés quand les projets comportent plusieurs destinations ou sous-destinations permettant la mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement.

Ce stationnement concerne les véhicules motorisés, les deux roues motorisées ou non, ainsi que les autres dispositifs liés à la mobilité (trottinette, gyropode,...).

Des systèmes de recharge de véhicule électrique sont à privilégier pour toute nouvelle création de places de stationnement. Le nombre sera défini en fonction des besoins de l'opération.





## CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS COMMUNES À TOUTES LES ZONES

### 2.5. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

L'accès à une voie ouverte à la circulation publique doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des déchets ménagers et répondre à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé.

Les voies nouvelles ou existantes, publiques ou privées, doivent permettre la circulation et l'utilisation des véhicules assurant un service public, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires. Toute voirie nouvelle ou existante doit être adaptée à la morphologie du terrain d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante. Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès, directement ou indirectement par l'intermédiaire d'un droit de passage sur fond voisin, à une voie publique ou privée ouverte à la circulation générale. Les voies nouvelles doivent respecter les principes de voirie à réaliser et les principes de cheminements piétonniers et/ou cyclables à réaliser figurant dans les « **Orientations d'Aménagement et de Programmation** », du présent Plan Local d'Urbanisme.

### 2.6. Conditions d'installation d'équipements d'intérêt collectif

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Une intégration paysagère de ces équipements sera néanmoins recherchée.

### 2.7. Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Hormis le secteur faisant l'objet de l'**OAP des Prés Gâteaux**, le raccordement aux réseaux publics existants est obligatoire.

- Eau potable : Toute construction susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.
- Eaux usées : Toute construction susceptible de requérir un assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées s'il existe, dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau. Dans le cas où le réseau public n'existe pas, toute construction doit être assainie par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la législation en vigueur.
- Eaux pluviales : se référer à l'**OAP thématique sur la gestion des eaux pluviales**.
- Électricité : Toute construction susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être raccordée au réseau public de distribution d'électricité dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau. Les lignes ou conduites de distribution ainsi que les branchements doivent être installés en souterrain. S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les câbles apposés en façade doivent être dissimulés ou encastrés.
- Infrastructure et réseaux de télécommunications numériques : Les lignes ou conduites de distribution ainsi que les branchements doivent être prioritairement installés en souterrain, sauf impossibilité technique. S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les câbles apposés en façade doivent être dissimulés ou encastrés. Pour toutes les nouvelles constructions ou logements créés, les réseaux de communications électroniques seront en priorité en distribution souterraine, sauf impossibilité technique. Même en cas d'absence de réseau de communication numérique, un fourreau sera créé par anticipation de l'arrivée d'un tel réseau.



## CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

La zone U regroupe une urbanisation ancienne compacte irriguée par un réseau de voies ponctué d'espaces publics et aux extensions récentes de type pavillonnaires. Les bâtiments anciens sont souvent implantés à l'alignement des voies et en mitoyenneté. Les bâtiments plus récents, quant à eux, sont plutôt implantés en retrait des voies, en milieu de parcelles. La zone U regroupe donc cette diversité de forme urbaine. Les fonctions urbaines de ces espaces sont variées. L'habitat, largement dominant, voisine avec quelques équipements publics et des activités économiques ou de service.

La zone Ua correspond à la zone du périmètre délimité des abords des bâtiments classés et inscrits de la commune.

La zone Ub correspond au tissu pavillonnaire.

La zone Uc correspond à des zones accueillant exclusivement de l'activité.

La zone Ui correspond à des zones accueillant exclusivement des équipements d'intérêt collectif et services publics liés aux loisirs.

La zone Up correspond à des zones accueillant de l'habitat mais qui présente une sensibilité écologique liée à la ressource en eau.

**Se référer à l'OAP patrimoine pour le secteur Ua.**

**Se référer à l'OAP Gestion des eaux pluviales pour le secteur Up.**

Les règles énoncées ci-après sont essentiellement destinées à :

- Restructurer le centre bourg
- Permettre sa revitalisation tout en assurant une densification harmonieuse
- Assurer la sauvegarde du patrimoine bâti remarquable, et préserver la morphologie urbaine existante pour assurer sa pérennité tout en permettant la réalisation de constructions contemporaines respectueuses de l'environnement et des paramètres de l'architecture traditionnelle locale,
- Diversifier les fonctions urbaines notamment par l'installation d'activités compatibles avec l'habitat.



# CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

## SECTION 1/ DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS

### DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AUTORISÉES

#### En Zone UA et UB,

- « Habitation » : logement, hébergement
- « Commerce et activités de service » : commerce, bureau, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique
- « Équipements d'intérêt collectif et services publics » : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public

#### En zone UC,

- « Autres activités des secteurs secondaire » : entrepôt
- " Commerce et activités de service " : artisanat et commerce de détail, commerce de gros,
- « Équipements d'intérêt collectif et services publics » : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public

#### En Zone UI,

- « Équipements d'intérêt collectif et services publics » : équipements sportifs et de loisirs, autres équipements recevant du public.

#### En Zone UP,

- « Habitation » : possibilité de nouvelles constructions en respectant les dispositions de l'OAP **biodiversité et adaptation au changement climatique**.

### USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITÉS, CONSTRUCTIONS INTERDITES

- Les activités, si elles présentent des nuisances incompatibles avec les destinations et sous-destinations de la zone et des zones limitrophes
- Les châssis et les serres à compter du seuil de la déclaration préalable
- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- Les affouillements et exhaussements de sol non liés et non nécessaires à un projet autorisé ou d'intérêt public
- Les aménagements ou constructions qui portent atteinte aux « Orientations d'aménagement de programmation » du présent Plan Local d'Urbanisme.



# CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

## SECTION 2/ CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

### RÈGLES VOLUMÉTRIQUES ET D'IMPLANTATION

#### Hauteur :

- Pour la destination « habitation » : la hauteur maximale est fixée à un niveau R+1+Combles. Des proportions différentes peuvent être autorisées au regard du contexte environnant.
- Pour les autres destinations : des hauteurs différentes peuvent être admises lorsque des impératifs techniques le justifient. Des conditions de hauteurs différentes de celles énoncées ci-dessus seront autorisées ou imposées, notamment pour être en cohérence avec la hauteur des constructions existantes dans l'environnement du projet.

#### Distances par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques

Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait des voies publiques ou privées et des emprises publiques.

Des implantations seront éventuellement imposées :

- Pour conforter un front bâti existant relevant d'une forme urbaine qualitative,
- Pour permettre la densification du tissu urbain,
- Pour des raisons de sécurité et de visibilité (notamment au niveau des carrefours),
- Pour des raisons de cône de vue paysager à préserver,
- Lorsque des impératifs techniques le justifient

#### QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

Au sein de la zone U et hors du secteur UI et Uc, les équipements techniques liés à la gestion énergétique (citernes à gaz, pompes à chaleur, climatiseur, panneaux solaires, éolienne ...) ne devront pas apparaître, dans la mesure du possible, directement à la vue depuis l'espace public. Des dispositifs d'intégration en matériaux durables ou plantations de végétaux pourront être utilisés.



## CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

La zone AU caractérise des espaces destinés à être ouverts, à court terme, à une urbanisation à vocation résidentielle dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble. Les principes d'aménagement de ces espaces sont précisés dans les « Orientations d'aménagement et de programmation » du présent Plan Local d'Urbanisme. Les règles énoncées ci-dessous sont essentiellement destinées :

- A créer un tissu urbain diversifié dans ses fonctions, notamment par l'installation d'activités compatibles avec l'habitat,
- A permettre des formes urbaines variées,
- A organiser les interactions nécessaires avec le tissu urbain existant.



# CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

## SECTION 1/ DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS

### DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AUTORISÉES

- « Habitation » : logement, hébergement
- « Bureau, commerce » : activité liée avec le logement

### USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITÉS, CONSTRUCTIONS INTERDITES

- Les activités, si elles présentent des nuisances incompatibles avec les destinations et sous-destinations de la zone et des zones limitrophes
- Les châssis et les serres à compter du seuil de la déclaration préalable
- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- Les affouillements et exhaussements de sol non liés et non nécessaires à un projet autorisé ou d'intérêt public
- Les aménagements ou constructions qui portent atteinte aux « Orientations d'aménagement de programmation » du présent Plan Local d'Urbanisme.

### CONDITIONS SPÉCIALES AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS DESTINATIONS SUSVISÉES

Seules les opérations d'aménagement d'ensemble (permis d'aménager, zone d'aménagement concerté, permis « groupé » ...) sont admises. Celles-ci peuvent être aménagées en plusieurs phases si elles ne compromettent pas le projet d'ensemble compatible avec les « Orientations d'aménagement et de programmation » du présent Plan Local d'Urbanisme.

## SECTION 2/ CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

### RÈGLES VOLUMÉTRIQUES ET D'IMPLANTATION

#### Hauteur :

- la hauteur maximale est fixée à un niveau R+1+Combles. Des proportions différentes peuvent être autorisées au regard du contexte environnant.

### QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

Au sein de la zone AU, les équipements techniques liés à la gestion énergétique (citernes à gaz, pompes à chaleur, climatiseur, ...) ne devront pas apparaître directement à la vue depuis l'espace public. Des dispositifs d'intégration en matériaux durables pourront être utilisés.

La pose de panneaux solaires (eau chaude sanitaire) ou photovoltaïques se fera conformément à l'**OAP thématique Energies renouvelables**.

Les différents coffrets techniques (électricité, gaz, téléphone) seront encastrés dans la maçonnerie ou encore intégrés à la clôture.



## CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

La zone A caractérise des espaces à vocation agricole et accueille les parties urbanisées correspondant aux écarts et hameaux intégrés à la zone agricole. Ces terres agricoles sont à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique.

La zone AE est une zone agricole qui correspond aux secteurs exploités, déjà équipés ou non, à protéger en raison de la sensibilité environnementale des terres liées à la présence du périmètre de captage d'eau potable (arrêté du 26 novembre 1999).

**Se référer à l'OAP Gestion des eaux pluviales pour le secteur Ae.**



# CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

## SECTION 1/ DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS

### DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AUTORISÉES

- « Exploitation agricole et forestière » : exploitation agricole, exploitation forestière et CUMA
- « Habitation » : logement
- « Équipements d'intérêt collectif et services publics » : locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Les résidences démontables, lorsqu'elles sont liées à un projet de développement en lien avec une exploitation agricole seront admises sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.
- Tous ces destinations seront autorisées sous réserve d'être couvertes par une protection incendie

### USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITÉS, CONSTRUCTIONS INTERDITES

- Les constructions nouvelles à usage de logements si elles ne sont pas liées à l'activité agricole
- Les constructions et installations dès lors qu'elles sont jugées incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées (notamment en raison de la valeur agronomique des sols, des structures agricoles, de l'existence de terrains faisant l'objet d'une délimitation au titre d'une appellation d'origine contrôlée ou d'une indication géographique protégée ou comportant des équipements spéciaux importants, ainsi que de périmètres d'aménagements fonciers et hydrauliques), ou, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier qu'elles

portent atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

- Les éoliennes non domestiques et non nécessaires à l'exploitation agricole,
- Les aménagements ou constructions qui portent atteinte aux « Orientations d'Aménagement et de Programmation » du présent Plan Local d'Urbanisme
- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs Les affouillements et exhaussements de sol non liés et non nécessaires à un projet autorisé ou d'intérêt public

### CONDITIONS SPÉCIALES AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS DESTINATIONS SUSVISÉES

Pour la destination « exploitation agricole et forestière » : les nouveaux bâtiments agricoles liés à une exploitation agricole déjà existante, ainsi que les CUMA liées à une ou plusieurs exploitations existantes, seront admis s'ils s'implantent prioritairement au cœur de l'exploitation existante ou, si impossibilité justifiée, à proximité des bâtiments existants. Des implantations différentes seront éventuellement autorisées si des contraintes techniques ou de mode d'exploitation/élevage le justifient. Les constructions nouvelles et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles sont autorisées selon les dispositions du Code de l'Urbanisme en vigueur à la date de la demande d'autorisation.

Les constructions liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles et forestières (bâtiments nécessaires à l'exploitation, logements de fonction, agritourisme, diversification activité agricole, etc.) seront admises sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement (par rapport à la topographie, à la végétation et aux bâtiments existants,...). Elles devront être implantées prioritairement au sein de l'exploitation existante ou, si impossibilité justifiée, à proximité des bâtiments existants.



# CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Pour la destination « habitation » : les extensions et les annexes des logements existants, dans la zone ou hors zone, seront admises sous réserve :

- d'une implantation au plus près de l'habitation principale et au maximum à 20m auquel elle se rapporte
- d'une bonne intégration dans l'environnement (prise en compte de la topographie, de la végétation et des bâtiments existants)
- sous réserve de ne pas conduire à la création d'un logement supplémentaire.

Les changements de destination de granges agricoles existantes et de qualité seront uniquement admis sur les bâtiments agricoles repérés aux documents graphiques. Les annexes devront être situées à proximité immédiate de l'habitation principale, marquant un vrai lien d'usage avec celle-ci.

## SECTION 2/ CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

### RÈGLES VOLUMÉTRIQUES ET D'IMPLANTATION

#### Hauteur :

- Pour la destination « exploitation agricole et forestière » : la hauteur des bâtiments devra être proportionnée aux impératifs techniques de l'activité qu'ils accueillent.
- Pour la destination « habitation » : la hauteur maximale des annexes et des extensions ne devra pas être supérieure au bâtiment principal.
- Pour la destination " équipements d'intérêt collectif et services publics ", la hauteur des bâtiments devra être proportionnée aux impératifs techniques de l'activité qu'ils accueillent. Des hauteurs spécifiques seront éventuellement imposées notamment pour des raisons d'intégration paysagère ou dans le cadre de cônes de vue paysager à préserver.

Des hauteurs différentes seront éventuellement imposées notamment pour des raisons d'intégration paysagère ou dans le cadre de cônes de vue paysagers à préserver.

### Emprise au sol des constructions/surface de plancher des constructions

Pour les constructions principales à destination d'habitation :

- ayant une emprise au sol inférieure ou égale à 100m<sup>2</sup> à la date d'approbation du PLU, les nouvelles extensions liées à l'habitation ne permettent pas de dépasser 100% de l'emprise au sol de la construction principale et dans la limite de 150m<sup>2</sup> au totale (habitation existante + extension) ;
- ayant une emprise au sol supérieure à 100 m<sup>2</sup> à la date d'approbation du PLU, l'emprise au sol cumulée des nouvelles extensions liées à l'habitation existante ne dépasse pas 50% de l'emprise au sol de la construction principale à la date d'approbation du PLU.

Pour les annexes des habitations, l'emprise au sol totale et cumulée doit être inférieure à l'emprise au sol de l'habitation principale ) la date d'approbation du PLU. Ne sont considérées comme annexe les piscines non couvertes de manière permanente, dont l'emprise au sol n'est pas réglementée. A partir de la date d'approbation du PLU, le nombre de nouvelles annexes à l'habitation est limité à 2 annexes.

### QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

#### Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et de ruissellement

Les accès sur voirie privée ou publique (ainsi que les accotements des voiries (trottoirs, pistes cyclables...)) ou les zones de stationnement devront éviter au maximum le ruissellement des eaux de pluie en assurant la perméabilité du sol par des matériaux poreux (exemple : dalles type dalles alvéolaires engazonnées, stabilisé, ...).

#### Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, espaces libres et de plantations

Les haies bocagères et arbres existants devront être conservés sauf nécessité justifiée d'abattage. En cas d'abattage (justifié), un arbre ou une haie bocagère d'essence similaire ou choisi dans la palette devra être replanté en préservant au mieux les continuités écologiques préexistantes. Cf OAP biodiversité.

## CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

La zone N caractérise les espaces présentant une qualité et un intérêt paysager, une richesse écologique remarquable ou un caractère naturel ou forestier. Elle accueille également les écarts et hameaux intégrés à la zone naturelle. Ces espaces naturels sont à protéger en raison de leurs qualités paysagères, environnementales et au regard de la prise en compte des risques ou de la préservation de la ressource. Les règles énoncées ci-dessous pour la zone N sont essentiellement destinées à : Préserver et valoriser des espaces présentant un potentiel naturel et paysager et à limiter la constructibilité de ces zones, Maîtriser les constructions nouvelles contiguës ou non contiguës des bâtiments d'habitation dans les zones N. Pour les éléments qui la concernent, la zone N est également soumise aux dispositions générales et communes du règlement.

La zone NL correspond à des secteurs à vocation d'équipements et de loisirs, intégrés à la zone naturelle.

La zone Nh correspond à un secteur d'accueil d'habitat léger et réversible.



# CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

## Zone N

### SECTION 1/ DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS

#### DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AUTORISÉES

- « Exploitation agricole et forestière » : exploitation agricole, exploitation forestière.
- « Habitation » : logement
- « Équipements d'intérêt collectif et services publics » : locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

#### USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITÉS, CONSTRUCTIONS INTERDITES

- les constructions nouvelles à usage de logements,
- les constructions nouvelles nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière si elles constituent un nouveau siège d'exploitation,
- les constructions et installations dès lors qu'elles sont jugées incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées (notamment en raison de la valeur agronomique des sols, des structures agricoles, de l'existence de terrains faisant l'objet d'une délimitation au titre d'une appellation d'origine contrôlée ou d'une indication géographique protégée ou comportant des équipements spéciaux importants, ainsi que de périmètres d'aménagements fonciers et hydrauliques), ou, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier qu'elles portent atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

- les éoliennes non domestiques et non nécessaires à l'exploitation agricole,
- les aménagements ou constructions qui portent atteinte aux « Orientations d'aménagement et de programmation » du présent Plan Local d'Urbanisme
- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- Les affouillements et exhaussements de sol non liés et non nécessaires à un projet autorisé ou d'intérêt public

#### CONDITIONS SPÉCIALES AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS DESTINATIONS SUSVISÉES

Pour la destination « exploitation agricole et forestière » : les nouveaux bâtiments agricoles liés à une exploitation agricole déjà existante seront admis s'ils s'implantent prioritairement au cœur de l'exploitation existante ou, si impossibilité justifiée, à proximité des bâtiments existants.

Des implantations différentes seront éventuellement autorisées si des contraintes techniques ou de mode d'exploitation/élevage le justifient.

Les constructions liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles et forestières (bâtiments nécessaires à l'exploitation, logements de fonction) seront admises sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement (volume, matériaux, teintes). Elles devront être implantées prioritairement au sein de l'exploitation existante ou, si impossibilité justifiée, à proximité des bâtiments existants.



# CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Pour la destination « habitation » : les extensions et les annexes des logements existants, dans la zone ou hors zone, seront admises sous réserve :

- d'une implantation au plus près de l'habitation principale et au maximum à 20m auquel elle se rapporte
- d'une bonne intégration dans l'environnement (prise en compte de la topographie, de la végétation et des bâtiments existants)
- sous réserve de ne pas conduire à la création d'un logement supplémentaire.

Les changements de destination de granges agricoles existantes et de qualité seront uniquement admis sur les bâtiments agricoles repérés aux documents graphiques. Les annexes devront être situées à proximité immédiate de l'habitation principale, marquant un vrai lien d'usage avec celle-ci.

En Zone Nh, sont autorisées les habitats réversibles et autonomes.

## SECTION 2/ CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

### RÈGLES VOLUMÉTRIQUES ET D'IMPLANTATION

#### Hauteur :

- Pour la destination « exploitation agricole et forestière » : la hauteur des bâtiments devra être proportionnée aux impératifs techniques de l'activité qu'ils accueillent.
- Pour la destination « habitation » : la hauteur maximale des annexes et des extensions ne devra pas être supérieure au bâtiment principal.

Des hauteurs différentes seront éventuellement imposées notamment pour des raisons d'intégration paysagère ou dans le cadre de cônes de vue paysagers à préserver.

- Pour la destination " équipements d'intérêt collectif et services publics ", la hauteur des bâtiments devra être proportionnée aux impératifs techniques de l'activité qu'ils accueillent. Des hauteurs spécifiques seront éventuellement imposées notamment pour des raisons d'intégration paysagère ou dans le cadre de cônes de vue paysager à préserver.

#### Emprise au sol des constructions/ surface de plancher des constructions

Pour les constructions principales à destination d'habitation :

- ayant une emprise au sol inférieure ou égale à 100m<sup>2</sup> à la date d'approbation du PLU, les nouvelles extensions liées à l'habitation ne permettent pas de dépasser 100% de l'emprise au sol de la construction principale et dans la limite de 150m<sup>2</sup> au totale (habitation existante + extension) ;
- ayant une emprise au sol supérieure à 100 m<sup>2</sup> à la date d'approbation du PLU, l'emprise au sol cumulée des nouvelles extensions liées à l'habitation existante ne dépasse pas 50% de l'emprise au sol de la construction principale à la date d'approbation du PLU.

Pour les annexes des habitations, l'emprise au sol totale et cumulée doit être inférieure à l'emprise au sol de l'habitation principale ) la date d'approbation du PLU. Ne sont considérées comme annexe les piscines non couvertes de manière permanente, dont l'emprise au sol n'est pas réglementée. A partir de la date d'approbation du PLU, le nombre de nouvelles annexes à l'habitation est limité à 2 annexes.

#### QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

#### Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, espaces libres et de plantations

Les haies bocagères et arbres existants devront être conservés sauf nécessité justifiée d'abattage. En cas d'abattage justifié, un arbre ou une haie d'essence similaire ou choisi dans la palette devra être replanté, en préservant au mieux les continuités écologiques.





# CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

## Zone NI

### SECTION 1/ DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS

#### DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AUTORISÉES

- « Commerces et activités de services » : activités où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristiques.
- « Équipements d'intérêt collectif et services publics » : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.
- Hébergement touristique sans fondation.

#### USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITÉS, CONSTRUCTIONS INTERDITES

- Les constructions nouvelles à usage de logements,
- Les constructions nouvelles nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière si elles constituent un nouveau siège d'exploitation ou si elles constituent un logement de fonction,

- Les constructions et installations dès lors qu'elles sont jugées incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées (notamment en raison de la valeur agronomique des sols, des structures agricoles, de l'existence de terrains faisant l'objet d'une délimitation au titre d'une appellation d'origine contrôlée ou d'une indication géographique protégée ou comportant des équipements spéciaux importants, ainsi que de périmètres d'aménagements fonciers et hydrauliques), ou, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier qu'elles portent atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- Les éoliennes non domestiques,
- Les aménagements ou constructions qui portent atteinte aux « Orientations d'aménagement et de programmation » du présent Plan Local d'Urbanisme. Les affouillements et exhaussements de sol non liés et non nécessaires à un projet autorisé ou d'intérêt public
- Les affouillements et exhaussements de sol non liés et non nécessaires à un projet autorisé ou d'intérêt public

#### CONDITIONS SPÉCIALES AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS DESTINATIONS SUSVISÉES

Les aménagements extérieurs sont autorisés sous réserve qu'ils soient en cohérence et en harmonie avec le site environnant et que les matériaux utilisés soient naturels et favorisent autant que possible la perméabilité des sols.



# CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

## SECTION 2/ CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

### RÈGLES VOLUMÉTRIQUES ET D'IMPLANTATION

#### Hauteur :

- La hauteur des bâtiments devra être proportionnée aux impératifs techniques de l'activité qu'ils accueillent. Des hauteurs spécifiques seront éventuellement imposées pour des raisons d'intégration paysagère ou de cône de vue paysager à préserver.

### QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

#### Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, espaces libres et de plantations

Les haies bocagères et arbres existants devront être conservés sauf nécessité justifiée d'abattage. En cas d'abattage justifié, un arbre ou une haie d'essence similaire ou choisi dans la palette devra être replanté, en préservant au mieux les continuités écologiques.



# CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

## Zone Nh

### SECTION 1/ DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS

#### DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AUTORISÉES

- Logement autonome et réversible sans fondation.

#### USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITÉS, CONSTRUCTIONS INTERDITES

- Les constructions nouvelles nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière si elles constituent un nouveau siège d'exploitation ou si elles constituent un logement de fonction,
- Les éoliennes non domestiques,
- Les aménagements ou constructions qui portent atteinte aux « Orientations d'aménagement et de programmation » du présent Plan Local d'Urbanisme. Les affouillements et exhaussements de sol non liés et non nécessaires à un projet autorisé ou d'intérêt public
- Les affouillements et exhaussements de sol non liés et non nécessaires à un projet autorisé ou d'intérêt public

- Les constructions et installations dès lors qu'elles sont jugées incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées (notamment en raison de la valeur agronomique des sols, des structures agricoles, de l'existence de terrains faisant l'objet d'une délimitation au titre d'une appellation d'origine contrôlée ou d'une indication géographique protégée ou comportant des équipements spéciaux importants, ainsi que de périmètres d'aménagements fonciers et hydrauliques), ou, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier qu'elles portent atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

#### CONDITIONS SPÉCIALES AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS DESTINATIONS SUSVISÉES

Les aménagements extérieurs sont autorisés sous réserve qu'ils soient en cohérence et en harmonie avec le site environnant et que les matériaux utilisés soient naturels et favorisent autant que possible la perméabilité des sols.



# CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

## SECTION 2/ CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

### RÈGLES VOLUMÉTRIQUES ET D'IMPLANTATION

#### Hauteur :

- La hauteur des bâtiments devra être proportionnée aux impératifs techniques de l'activité qu'ils accueillent. Des hauteurs spécifiques seront éventuellement imposées pour des raisons d'intégration paysagère ou de cône de vue paysager à préserver.

### QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

#### Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, espaces libres et de plantations

Les haies bocagères et arbres existants devront être conservés sauf nécessité justifiée d'abattage. En cas d'abattage justifié, un arbre ou une haie d'essence similaire ou choisi dans la palette devra être replanté, en préservant au mieux les continuités écologiques.



# CHAPITRE 7 : EMPLACEMENTS RESERVES

L'emplacement réservé est une disposition du Plan Local d'Urbanisme qui permet aux collectivités et services publics de préserver la localisation d'un équipement d'intérêt public. Ces emplacements réservés sont délimités par le Plan Local d'Urbanisme et destinés à recevoir des équipements d'intérêt public.

## **DESTINATION DES EMPLACEMENTS RESERVES**

Un emplacement ne peut être réservé que s'il est destiné à recevoir un des équipements énumérés à l'article **L.151-41** du Code de l'Urbanisme : voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général, espaces verts publics ou espaces nécessaires aux continuités écologiques, programmes de logements.

Deux types d'emplacements réservés existent :

- Emplacement réservé d'Infrastructure – dits ERI qui comprennent (Article L.151-41 1° du code de l'urbanisme).
  - Voies publiques : Cette catégorie recouvre : les autoroutes, routes, rues, chemins, places, cheminements piétonniers, passages publics, parcs de stationnement publics...
  - Ouvrages publics : Il s'agit de tous les équipements publics d'infrastructure et de superstructure réalisés par une personne publique :
    - Équipements d'infrastructures qui comprennent les grandes infrastructures de transport (canaux, voies ferrées, aérodromes) et les ouvrages des réseaux divers (stations d'épuration, stations de traitement, transformateurs, collecteurs d'assainissement etc...)
    - Equipements de superstructures : scolaires, universitaires, sociaux, culturels, hospitaliers, administratifs etc...
  - Installations d'intérêt général : Les installations doivent présenter un caractère d'utilité publique. Il faut qu'elles assument une fonction collective.

- Espaces verts publics ou espaces nécessaires aux continuités écologiques : La procédure des emplacements réservés peut être utilisée pour réserver des emprises de terrain pour la création d'espaces verts ou d'espaces verts existants à acquérir.

Emplacement réservé aux logements – dits ERL (Articles L.151-41 4° et R.151-38 du code de l'urbanisme) : il s'agit d'emplacements réservés, dans les zones urbaines et à urbaniser, en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements dont la nature de ces programmes est défini dans le cadre du PLH.

## **EFFET DE LA RÉSERVE D'EMPLACEMENT SUR L'OCCUPATION DES SOLS**

L'inscription d'un terrain en emplacement réservé entraîne une interdiction de construire sur le terrain pour toute destination autre que l'équipement prévu. Il existe toutefois une exception en cas de constructions à caractère précaire.

## **DROITS DES PROPRIÉTAIRES DES TERRAINS RÉSERVÉS**

L'inscription d'un terrain en emplacement réservé n'entraîne pas de transfert de propriété. Le propriétaire en conserve la jouissance et la disposition. Il peut jouir de son bien, le vendre ou mettre la commune en demeure de l'acheter.

S'il souhaite exercer son droit de délaissement, conformément à l'article L.152-2, le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.



### TABLEAU RÉCAPITULATIF DES EMBLEMENTS RESERVES

Emplacement réservé 1 : Liaison piétonne et aménagement paysager impasse rue de Bossée
Emplacement réservé 2 : Liaison piétonne chemin de la vigne
Emplacement réservé 3 : Liaison rue des Prés gateaux et les Perruches
Emplacement réservé 4 : Liaison piétonne rue du lavoir et allée de Comacre
Emplacement réservé 5 : Liaison piétonne Entrée ouest et rue de Prés gateaux
Emplacement réservé 6 : Liaison piétonne rue de Bossée et rue de Louans
Emplacement réservé 7 : OAP ilot Boucicault
Emplacement réservé 8 : Liaison piétonne allée de Comacre et chemin de la vigne
Emplacement réservé 9 : Liaison piétonne rue des Perruches et rue du lavoir
Emplacement réservé 10 : Liaison piétonne Impasse du pré haut
Emplacement réservé 11 : Liaison piétonne Prés gateaux zone UL
Emplacement réservé 12 : Liaison rue Boucicault et impasse du Pré haut
Emplacement réservé 13 : Liaison piétonne cimetière
Emplacement réservé 14 : Bâche défense incendie le Valet
Emplacement réservé 15 : Bâche défense incendie la Mansellière
Emplacement réservé 16 : Bâche incendie la Poste
Emplacement réservé 17 : Bâche incendie la Tinelière
Emplacement réservé 18 : Assainissement





## CHAPITRE 8 : PATRIMOINE BÂTI

### LISTE DU PATRIMOINE PROTÉGÉ AU TITRE DU L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

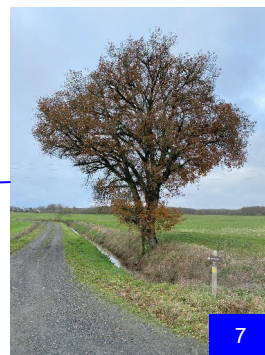
Numéro	Type
1	Arbre
2	Arbre
3	Arbre
4	Arbre
5	Arbre
6	Arbre
7	Arbre
8	Arbre
9	Arbre
10	Arbre
11	Arbre
12	Arbre

Numéro	Type
13	Mare
14	Mare
15	Mare
16	Mare
17	Mare
18	Mare
19	Mare
20	Mare
21	Mare
22	Mare
23	Mare
24	Croix
25	Croix
26	Croix
27	Croix
28	Lavoir
29	Statue



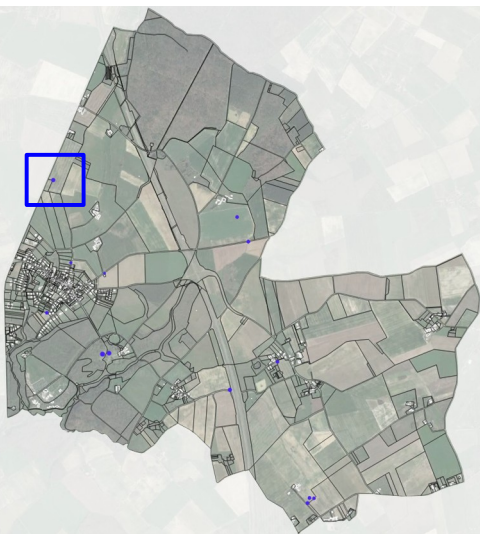
# Le patrimoine paysager remarquable

## Les arbres



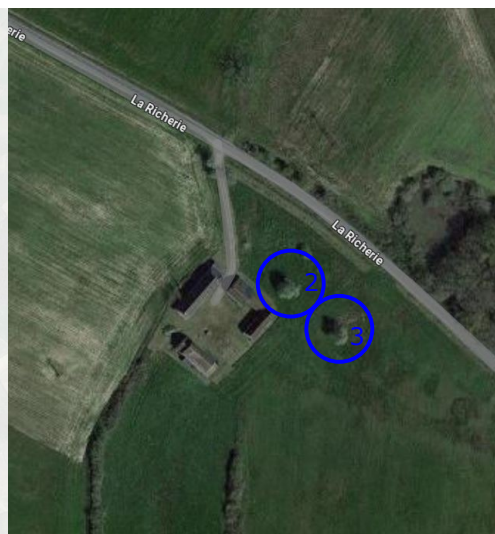
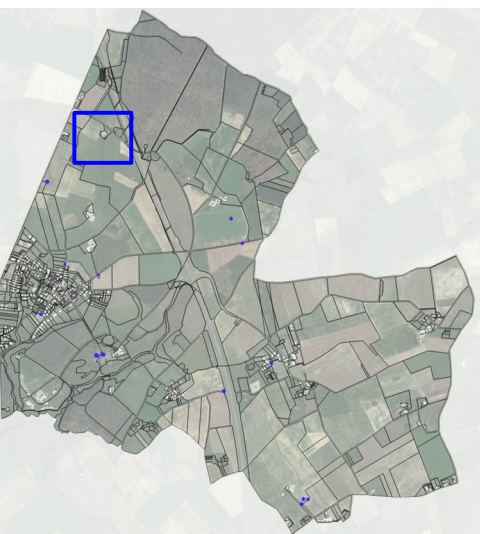


# Le patrimoine remarquable paysager : fiche technique



Ce chêne isolé est situé à proximité de la départementale 910 sur la partie nord du territoire communal, à l'ouest de la voie LGV. Il se trouve au milieu de plaines céréalières.

1



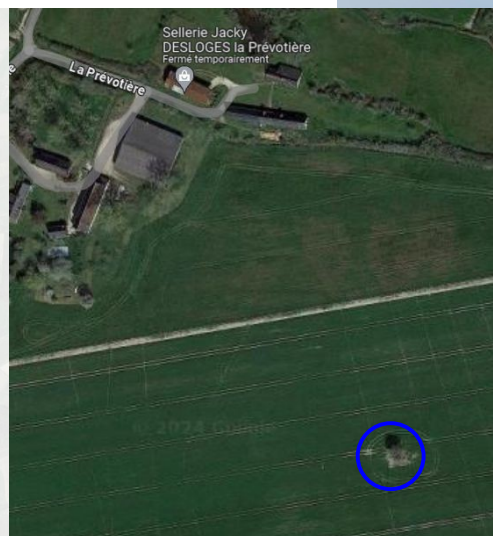
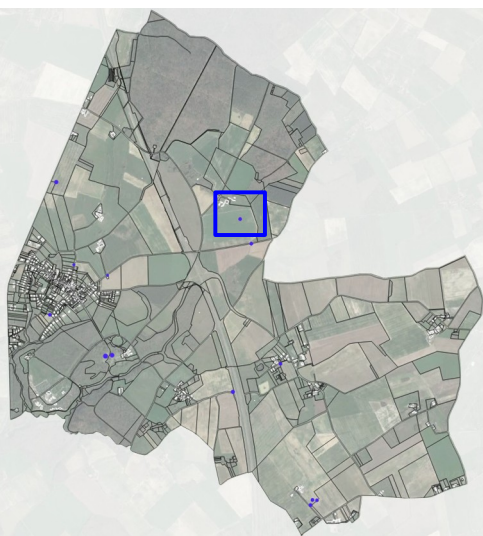
Ces deux arbres font partie de la propriété La Richerie, au nord de la commune et à l'ouest de la LGV. Il s'agit d'individus assez isolés qui participent à la composition bâtie, urbaine et paysagère de l'habitat traditionnel des fermes.

2

3

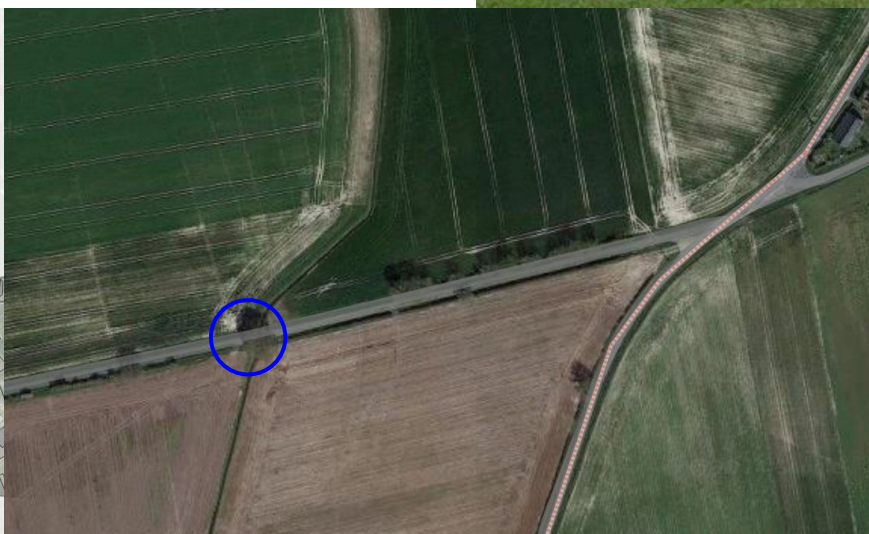


## Le patrimoine remarquable paysager : fiche technique



ord de la commune, à  
dessous de la Prévotière

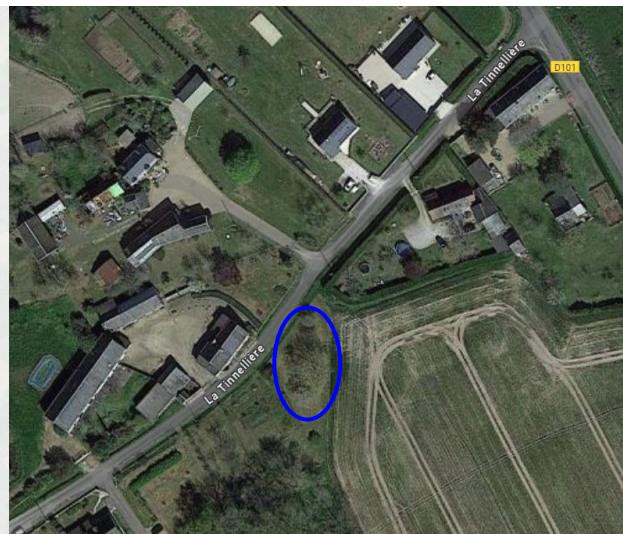
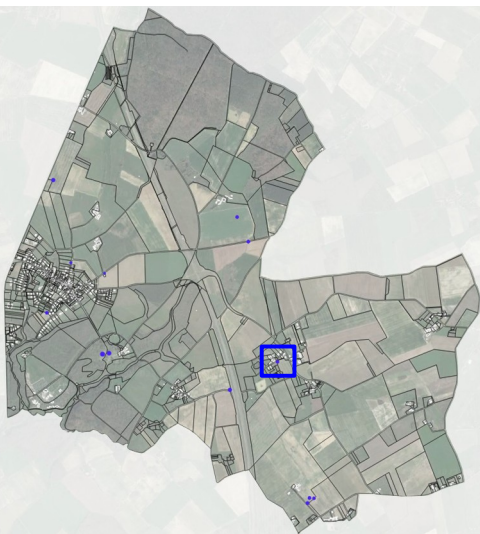
d'un champ, inaccessible  
ales qui parcourent le



chêne se trouve sur la  
te rejoignant le hameau  
Croix des Barres sur la  
mmune de Louans.  
sieurs autres arbres  
ne envergure similaire  
trouvent sur cet axe.  
endant ils sont intégrés  
ensemble végétale, le  
pas souvent une haie  
bocagère. Celui-ci est isolé  
d'où l'importance de le  
préserver.

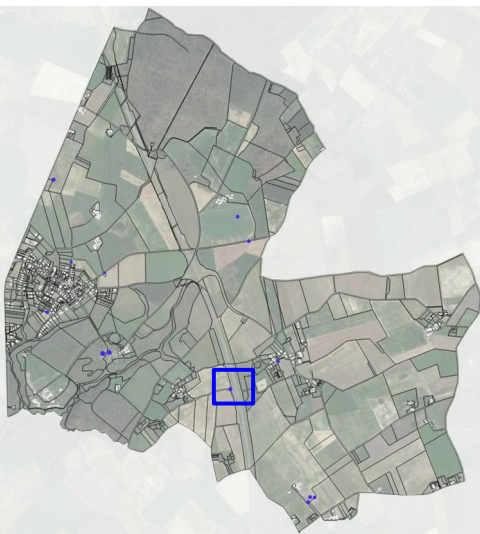


## Le patrimoine remarquable paysager : fiche technique



Cet ensemble d'arbres se trouve au milieu du hameau de la Tinelière, Il se compose de six arbres de différentes envergures. Au sein du hameau ce petit ensemble paysager forme une sorte de respiration et de percée sur le territoire. En effet le hameau a une composition urbaine assez resserrée, ne permettant pas de voir le territoire depuis l'espace public. C'est donc tout cet ensemble qui est classé remarquable.

6

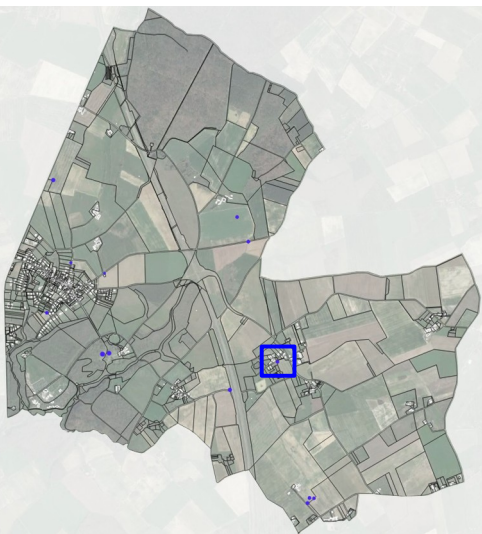


Ce chêne se trouve à proximité immédiate de la ligne LGV, sur la route rejoignant le hameau La Pagerie. La présence de la LGV comme une cicatrice sur cette partie du territoire communal force à la préservation de cet individu encore présent.

7

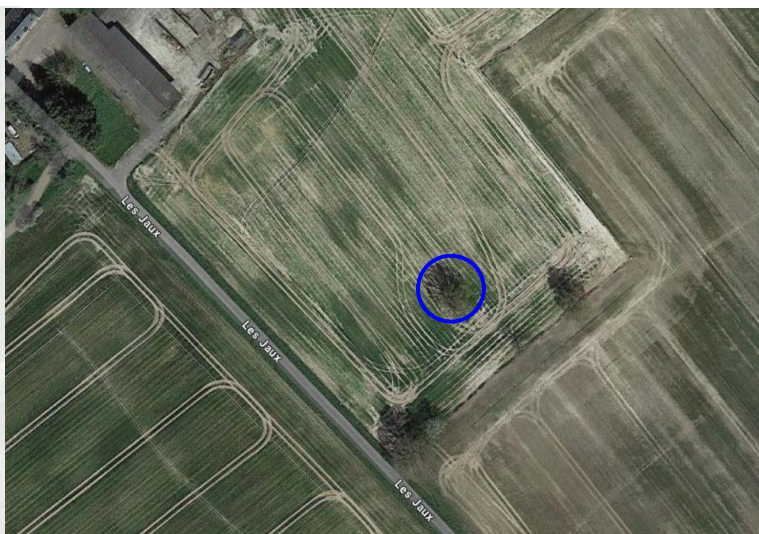
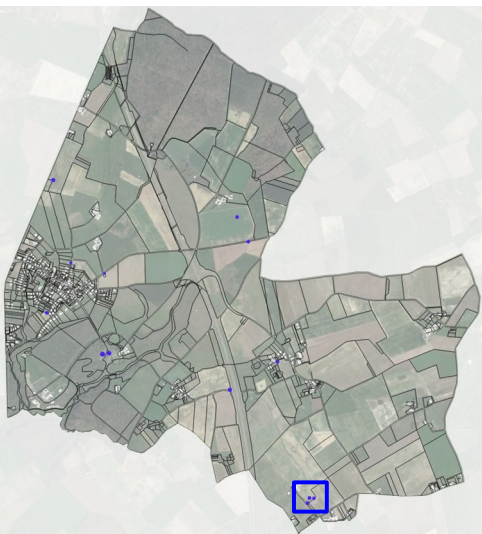


## Le patrimoine remarquable paysager : fiche technique



Cet arbre se trouve dans le hameau Le Valet. Il est intégré à un tissu bâti mais se détache du paysage urbain par son envergure. Il est donc à préserver.

8

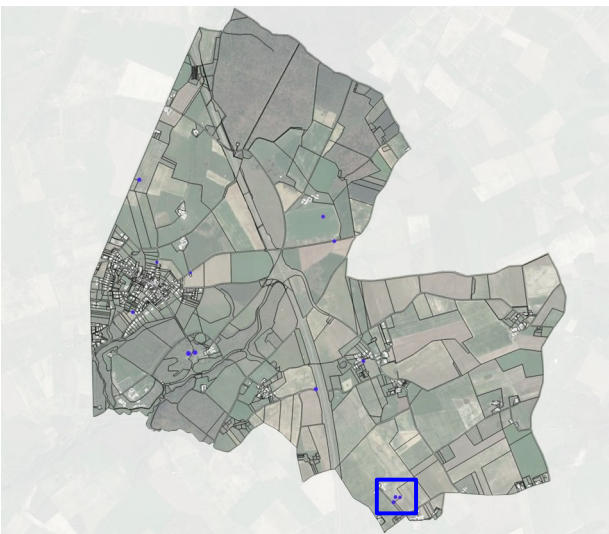


Ce chêne se trouve à proximité du hameau des Jaux. Il est relativement isolé car il ne fait pas partie d'un ensemble d'arbres. Toutefois il y a non loin de lui l'ensemble paysager présenté ci-après. Ainsi il y a une composition paysagère globale à préserver.

9

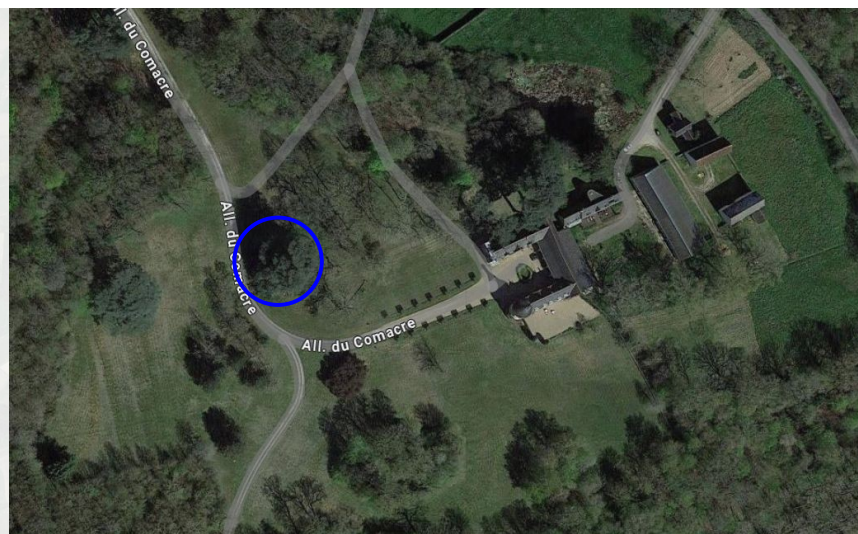
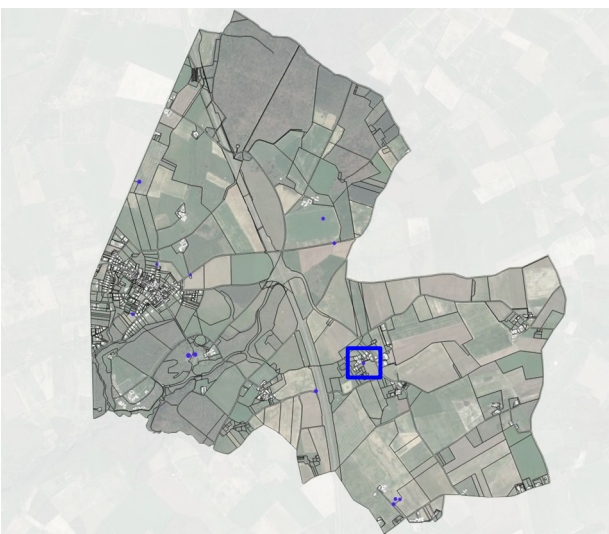


## Le patrimoine remarquable paysager : fiche technique



Cet ensemble d'arbres se trouve le long de la route menant au hameau des Jaux. Il compte deux grands spécimens à préserver. Derrière eux se trouvent des spécimens plus petits et moins remarquables à ce jour.

10

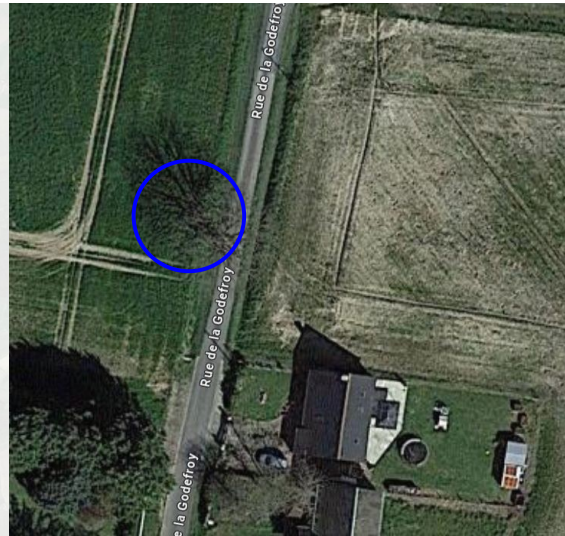
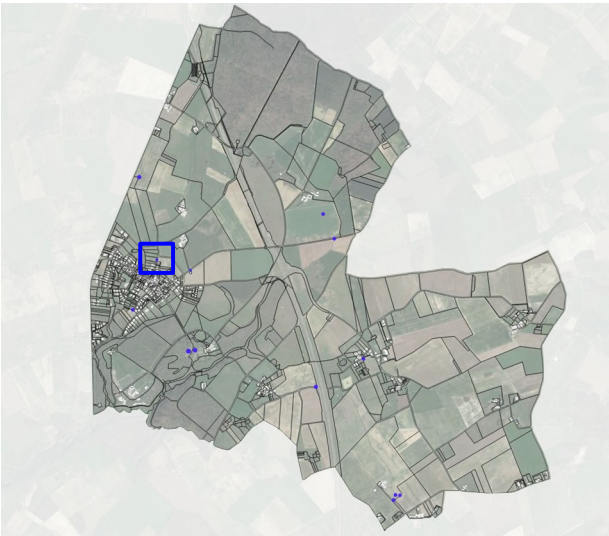


Le parc du château de Comacre bénéficie d'un environnement paysager exceptionnel. Depuis la rue nous pouvons observer que certains individus se détachent des bois qui entourent la demeure. C'est le cas de ce cèdre identifié au fond de la parcelle à proximité du bâtiment.

11



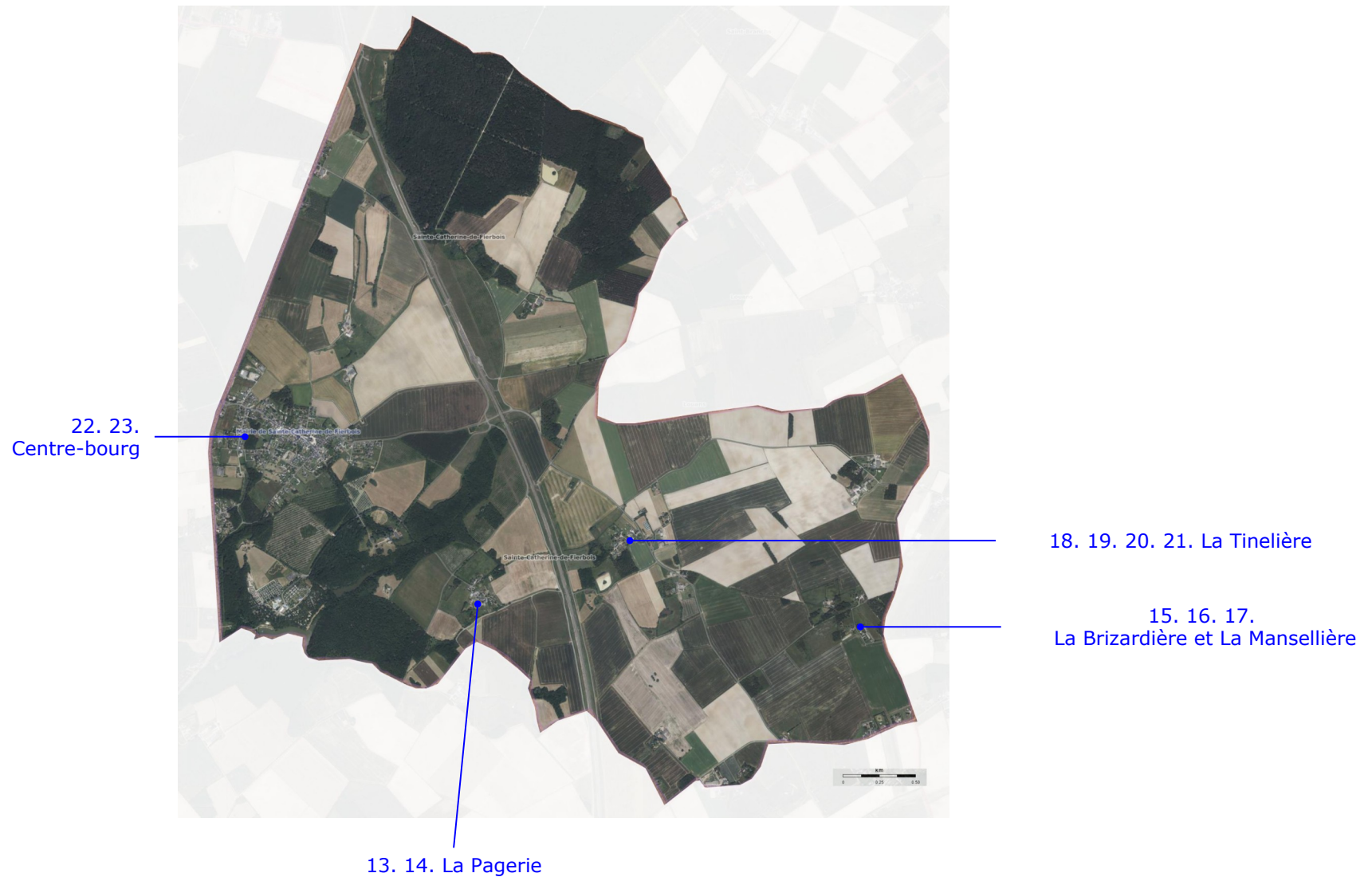
## Le patrimoine remarquable paysager : fiche technique



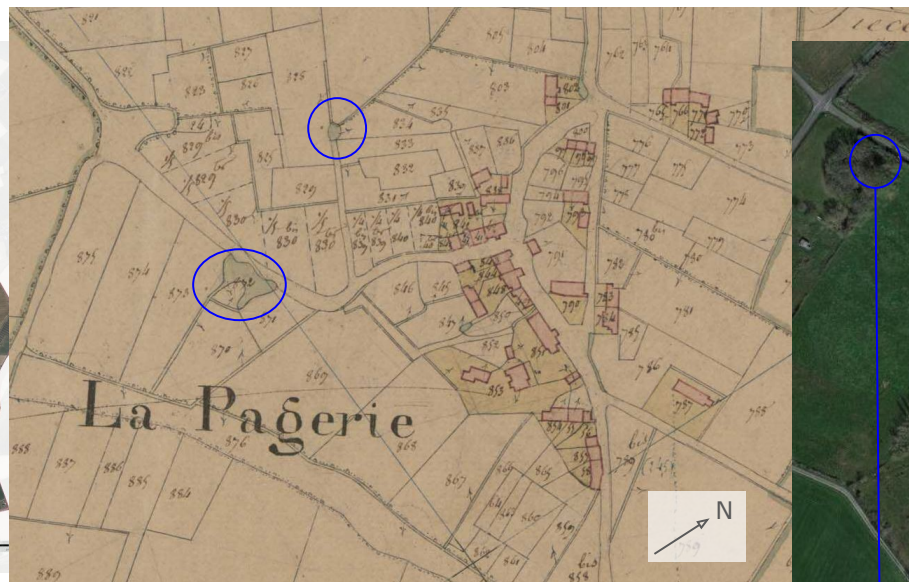
Ce chêne se trouve à la sortie nord du centre-bourg, rue de la Godefroy, menant au hameau du même nom.



## Le patrimoine naturel remarquable : les mares historiques



## MARE DE LA PAGERIE



14

13

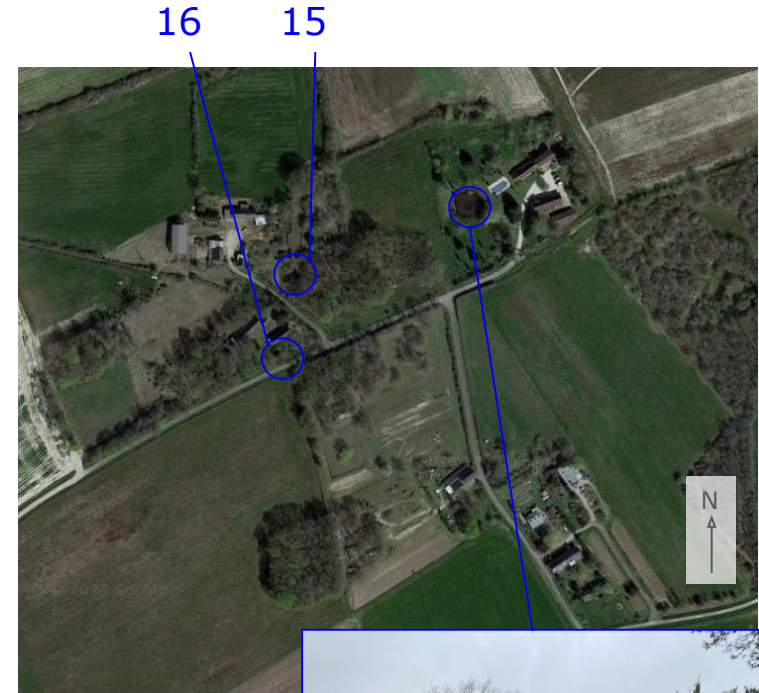
Le cadastre napoléonien de Sainte-Catherine-de-Fierbois recense les mares existantes en 1832. Aujourd'hui, une partie d'entre elles subsistent encore. C'est le cas dans le hameau de La Pagerie, où deux mares repérées en 1832 sont toujours présentes à ce jour.



## MARES LA BRIZARDIERE ET LA MANSELLIERE



Les hameaux de La Brizardière et la Mansellière ont fortement évolués au cours du temps. Ils ont perdus une grande partie de leur tissu urbain, cependant les mares ont subsisté. Elles sont restées identiques au cadastre de 1832.

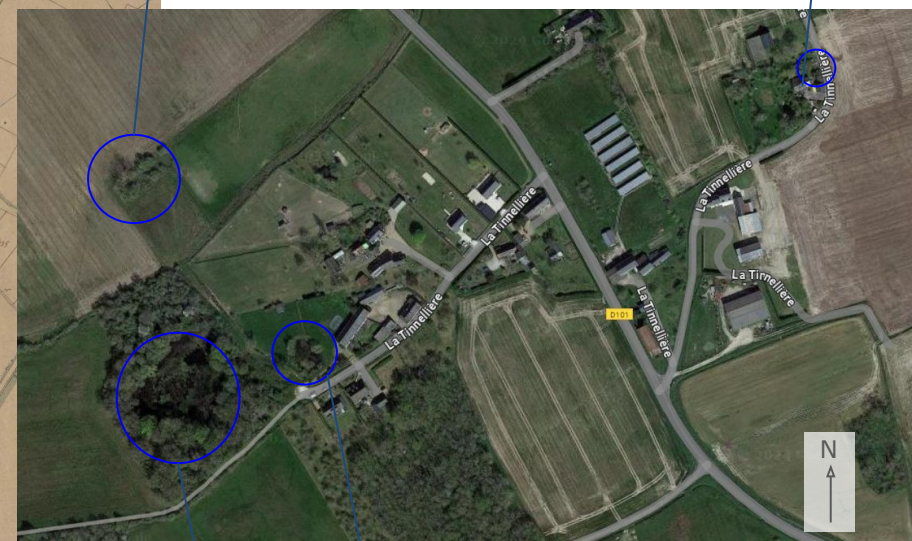


17





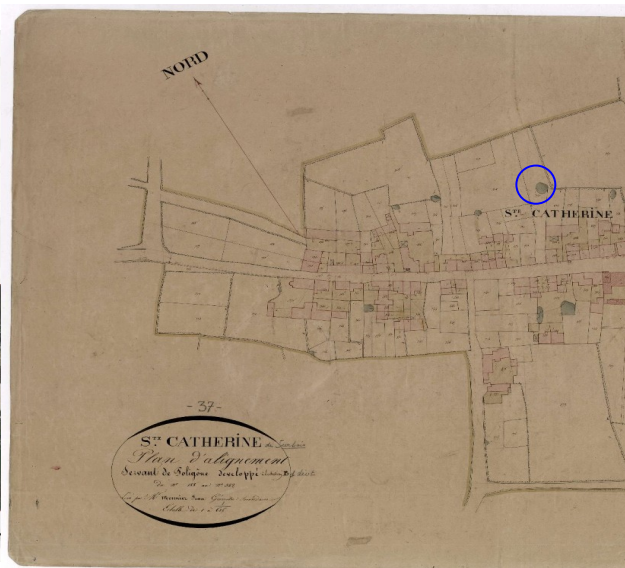
## MARE DE LA TINELIÈRE



Au sein du hameau La Tinelière les mares identifiées en 1832 sont toujours présentes. Leur physionomie a évolué mais leur emplacement reste le même, ce qui confirme leur maintien jusqu'à ce jour.



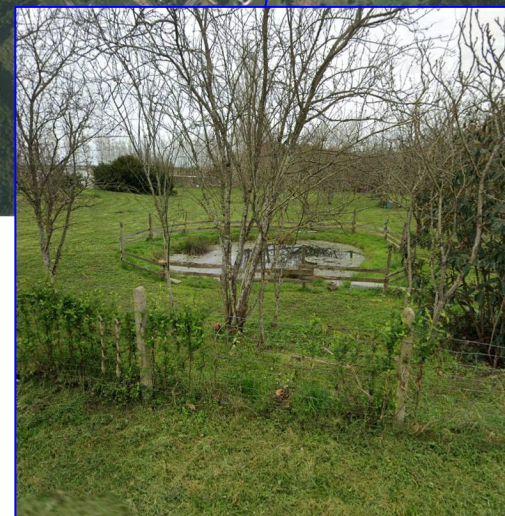
## MARES DU CENTRE-BOURG



Dans le centre-bourg deux mares sont encore présentes, à ce jour, celle du jardin de la Maison du Dauphin, visible depuis l'espace public, et une autre à l'arrière d'une parcelle observable par vue satellite.

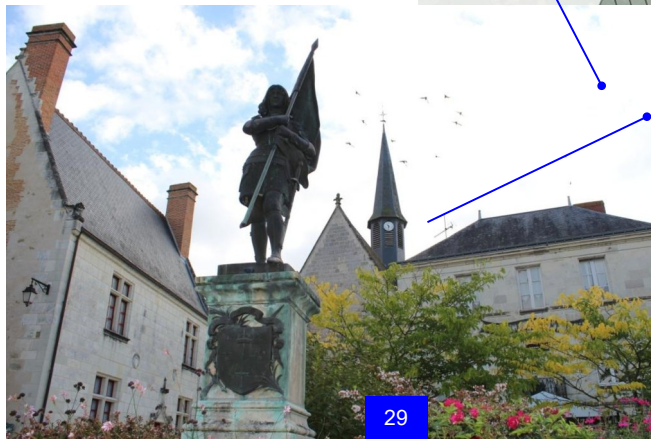


23



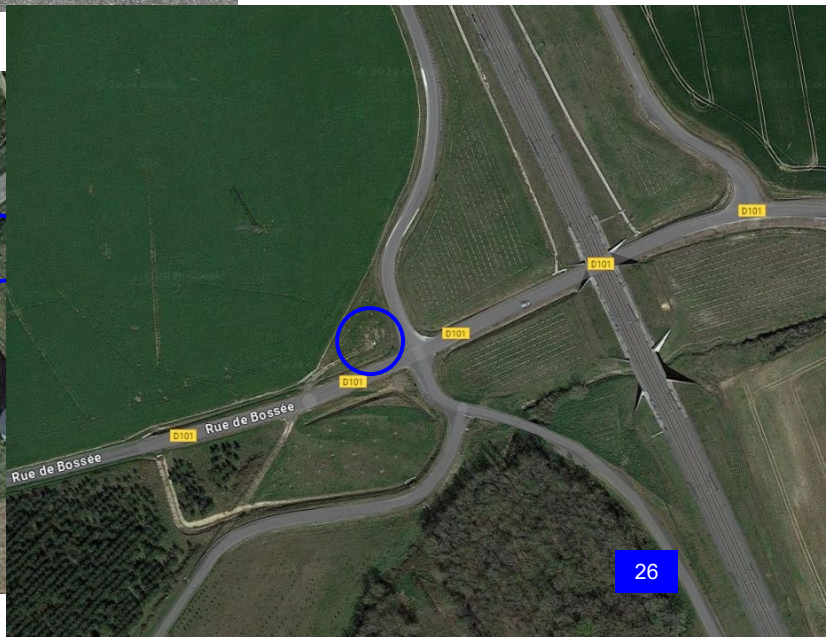
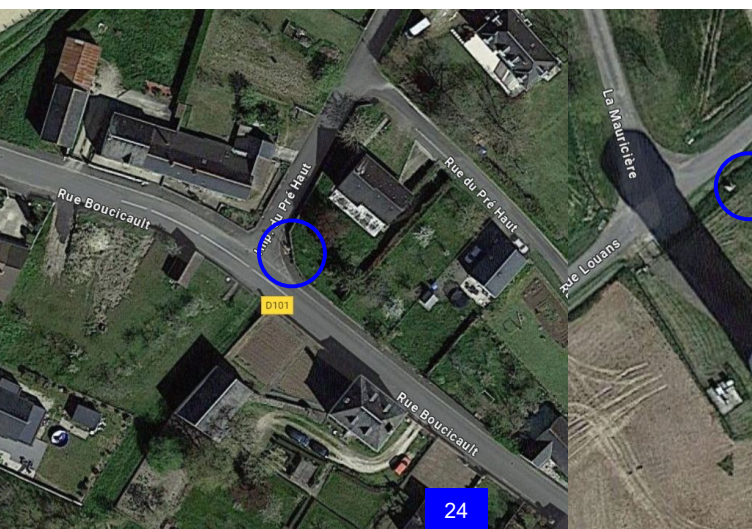


# Le patrimoine vernaculaire





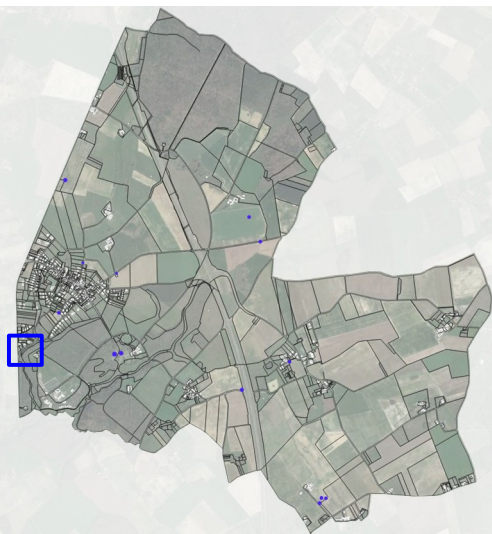
hnique



La commune dispose de quelques calvaires de petite taille et assez rustiques.



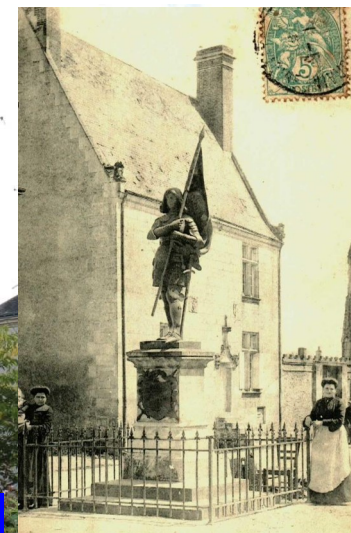
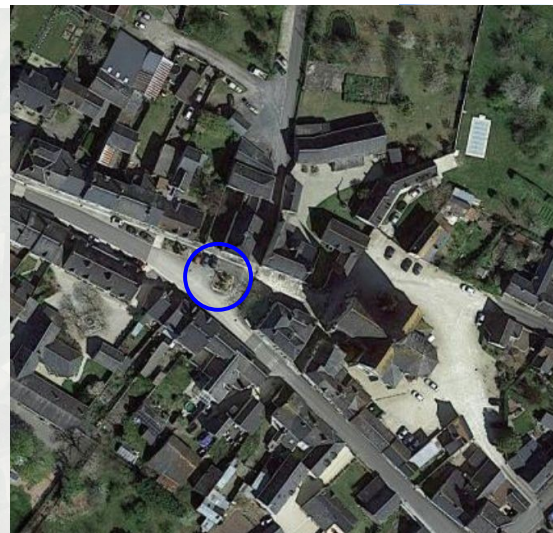
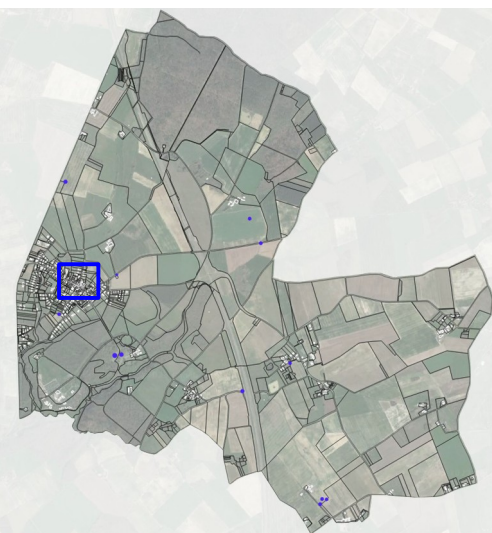
## Le petit patrimoine remarquable : fiche technique



La commune dispose d'un ancien lavoir en pierre situé à l'entrée sud-ouest depuis la D910.

Il est en contrebas de la route, assez peu visible d'autant que la partie lavoir et bassin est masqué par son mur de soutènement. Il est un témoin de l'histoire de la commune.

28

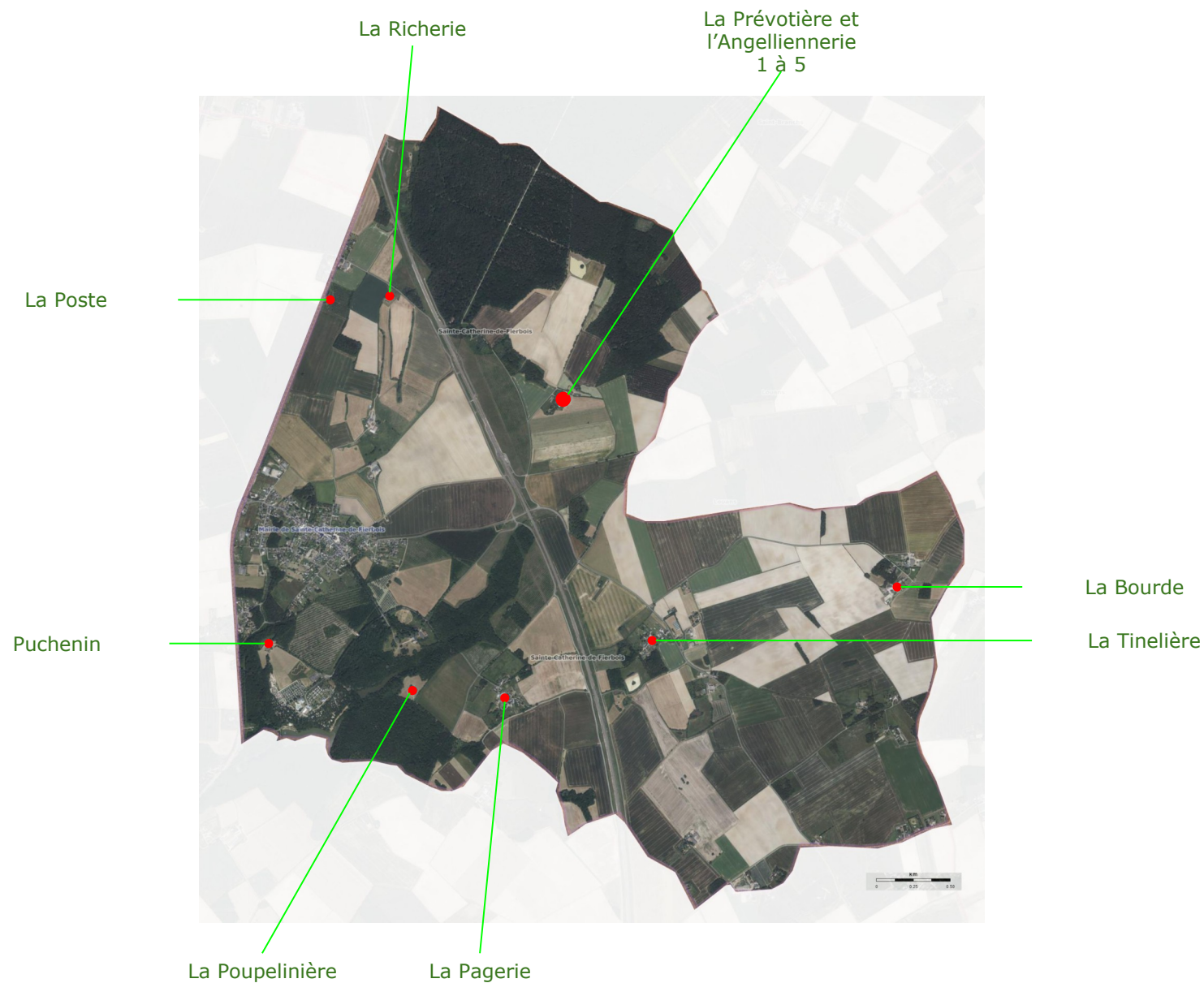


La statue de Jeanne d'Arc en plein centre-bourg du village est un hommage à la venue de ce personnage historique et rappelle que l'histoire de Sainte-Catherine-de-Fierbois fût riche d'évènements.

29



# Le patrimoine bâti remarquable



## La Prévotière et L'Angelliennerie



Les hameaux de La Prévotière et de L'Angelliennerie sont accolés. Ils se composent tous les deux d'une seule propriété.

La Prévotière est une ferme à l'organisation longiligne comprenant un logis (1), une dépendance en pierre (2) et un hangar agricole avec une toiture en tôle.

L'Angelliennerie est une ferme organisée autour d'une cour ouverte. On trouve le logis (4 - au centre de la photo), une dépendance en pierre (5), une grange en pierre et un mur en bois (3) ainsi qu'un hangar agricole avec une toiture en tôle, à l'arrière de la propriété et contemporain aux autres bâtiments.

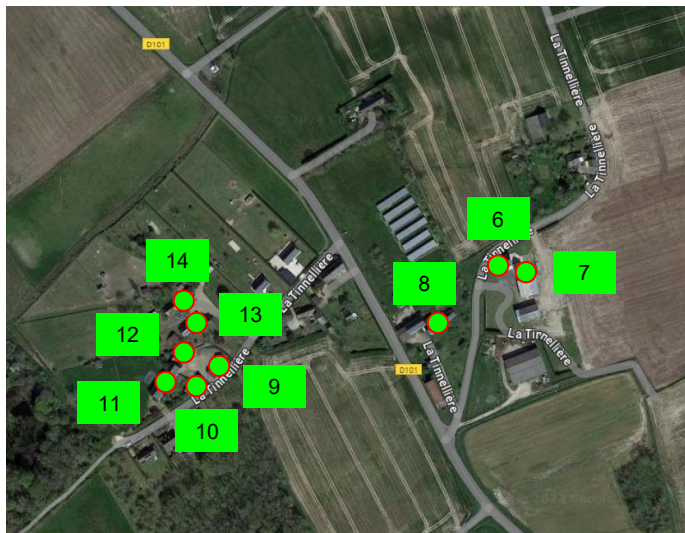
Ces deux propriétés témoignent de l'organisation traditionnelle du bâti de ferme et sont construites avec des matériaux traditionnels et locaux.

Ainsi, leurs structures urbaine, architecturale et paysagère sont à préserver car elles participent à l'identité de la commune.



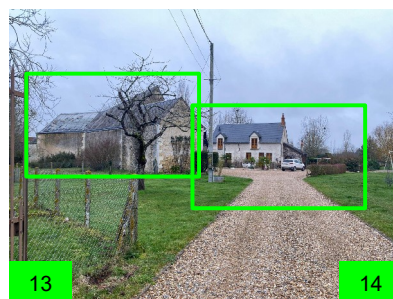
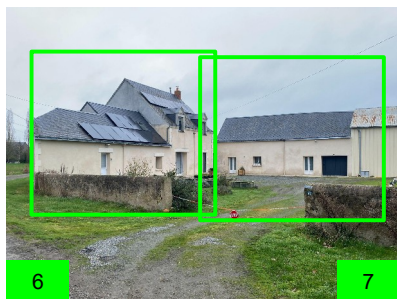


# La Tinelière



La Tinelière est un hameau composé d'anciennes fermes avec de nombreux bâtiments. Chacune de ces fermes répond à l'organisation urbaine traditionnelle des fermes du territoire. Elles offrent une variété de typologies avec des cours ouvertes ou fermées, une organisation en carré ou longiligne. Les dépendances sont imposantes et en pierre. Les toitures reprennent le style architectural local.

Ainsi ce hameau fait référence aussi bien sur le plan spatial que architectural et doit être préservé.





# La Bourde

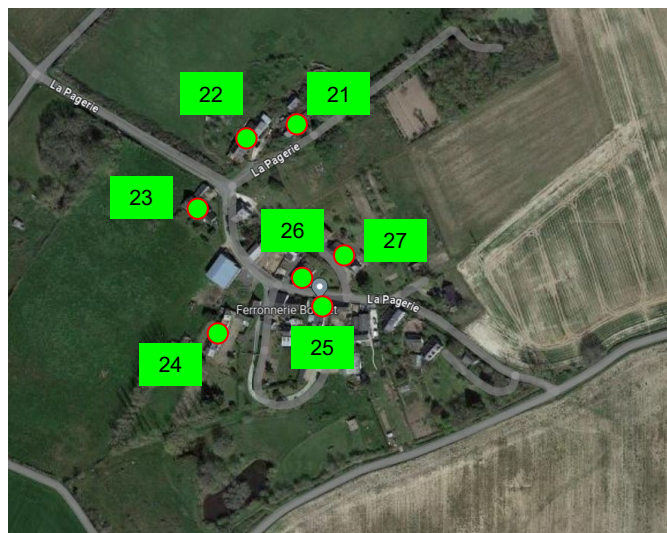


Le hameau de la Bourde comprend plusieurs fermes, avec des organisations urbaines variées : à cour ouvert (1), longiligne(2). Toutefois, elles reprennent tous les codes et les logiques des fermes traditionnelles du territoire. Aussi il est pertinent de les préserver et d'assurer leur maintien, leur restauration et leur évolution dans le respect des formes, des matériaux et des techniques traditionnels.





# La Pagerie



Le hameau de la Pagerie est le plus gros hameau de la commune en nombre d'habitations. On trouve une variété de formes bâties et spatiales. Toutefois, elles répondent toutes à une composition traditionnelle du tissu urbain et bâti de la commune.

La préservation de ce hameau dans son ensemble est donc justifié, car il témoigne d'une architecture ancienne et identitaire de la commune. De plus son enveloppe bâtie reste très proche de celles observées sur les cadastres antérieurs (1832 et 1955).





## La Poste n°2 dit Les Champs Boyer



Le n° 2 de La Poste, aussi appelé Les Champs Boyer se compose d'une ferme isolée située le long de la D910. Elle comprend un logis (1), une belle grange en pierre (2) et quelques dépendances plus légères. L'organisation spatiale se fait autour d'une cour fermée.

On retrouve les toitures en ardoise à double pan, avec une pente forte traditionnelle. Le logis et la grange sont en pierre avec les embrasures des fenêtres en brique, matériau tout à fait local à l'époque de la construction de ce logis. Cette demeure est donc à préserver.



## La Richerie



La Richerie reprend les codes de la ferme de La Poste, précédemment présentée, à la différence qu'il s'agit d'une cour ouverte. On trouve de nombreux bâtiments en pierre, caractéristiques du territoire et donc à préserver puisqu'ils n'ont pas subi de dégradation ou de transformation structurelle.





# La Poupelinière



La Poupelinière est une ferme à trois bâtiments : le logis, la grange avec une entrée monumentale et une dépendance. La qualité de l'architecture et la préservation de son état d'origine justifie à ce jour la nécessité d'une préservation.





## Le Puchenin



Le Puchenin est, à l'instar de La Poupelinière, une ferme à trois bâtiments : le logis, la grange assez monumentale et une dépendance. Là encore la qualité de l'architecture et le maintien de son état d'origine justifie la nécessité d'une préservation.



## CHAPITRE 9 : BÂTIMENTS POUVANT CHANGER DE DESTINATION

### LISTE DES BÂTIMENTS SUSCEPTIBLES DE CHANGER DE DESTINATION



## Les granges pouvant faire l'objet d'un changement de destination

La commune de Sainte-Catherine-de-Fierbois a été et reste une commune construite autour de l'activité agricole. Pour cela, la commune a décidé d'autoriser au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme des granges pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

L'article L151-11 du code de l'urbanisme prévoit :

"I.-Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites."

Suite à un travail avec élus, les granges pouvant faire l'objet d'un changement de destination sont identifiées sur le plan de zonage du PLU de la commune. Ce travail d'identification des granges se nomme le "pastillage". Pour cela, plusieurs critères doivent être respectés afin que la grange puisse faire l'objet d'un changement de destination :

- Le bâtiment ne doit pas avoir d'usage agricole
- Ne doit pas gêner l'activité agricole, le bâtiment doit être à une distance supérieure de 100 mètres par rapport à un bâtiment d'exploitation agricole
- Le bâtiment ne doit pas être considéré comme une ruine
- Le bâtiment doit présenter un intérêt architectural ou patrimonial
- Le bâtiment doit respecter le règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie

## Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

La changement de destination ne sera autorisé qu'après conformité et accord de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers. Pour cela, l'avis de la commune n'est qu'un potentiel changement de destination sans la validité de la CDPENAF.

D'un point de vue communale, la commune a fait en sorte que les granges à vocation d'un changement de destination ne compromettent pas les activités agricoles ou paysagères aux alentours. Le bâtiment doit se situer à plus de 100 mètres d'une exploitation agricole. (Cf. carte)

La loi stipule qu'il est interdit de rénover un édifice qui ne peut être catégorisé comme une "construction existante". Selon l'article L. 111-23 du Code de l'Urbanisme, un tel bâtiment doit avoir préservé l'essentiel de ses murs porteurs. La jurisprudence tend à qualifier de ruine tout bâtiment avec moins de trois murs porteurs intacts jusqu'au haut du pignon. Les édifices présentant un intérêt patrimonial sur la base de critères architecturaux mais souffrant d'une détérioration avancée (moins de trois murs intacts) ne peuvent pas être réaffectés. Ceux qui n'ont plus de toiture ni de charpente, ou dont les maçonneries sont fortement imprégnées d'humidité, se détériorent rapidement. La transition d'un bâtiment à valeur patrimoniale vers une ruine peut se produire rapidement, ce qui souligne l'importance de surveiller leur état de près.

Seuls, les bâtiments respectant les critères d'un non-usage agricoles à plus de 100 mètres d'une exploitation et n'étant pas une ruine peuvent faire l'objet d'un changement de destination. Seulement, les bâtiments doivent présenter un aspect et un intérêt architectural et patrimonial. De plus, les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination se doit de répondre au règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie. C'est-à-dire, que les bâtiments doit avoir à moins de 400 mètres un point d'eau pouvant générer un débit supérieur à 30m<sup>3</sup> par heure pendant deux heures, soit un volume globale de 60m<sup>3</sup>.

Pour cela, il a été vérifié que les anciens bâtiments agricoles correspondent au patrimoine bâti de la commune de Sainte-Catherine-de-Fierbois. Pour cela, le bâtiment doit répondre aux critères énoncés dans le document OAP Patrimoine et plus particulièrement à la fiche 1 "Entretien et restauration".

Après analyse, tous les hangars identifiés ne peuvent faire l'objet d'un changement de destination. En effet, les toitures de ces derniers sont en tôles et n'a pas de caractère architectural.

Afin d'aider à la compréhension, les granges entourées en vert peuvent faire l'objet d'un changement de destination.

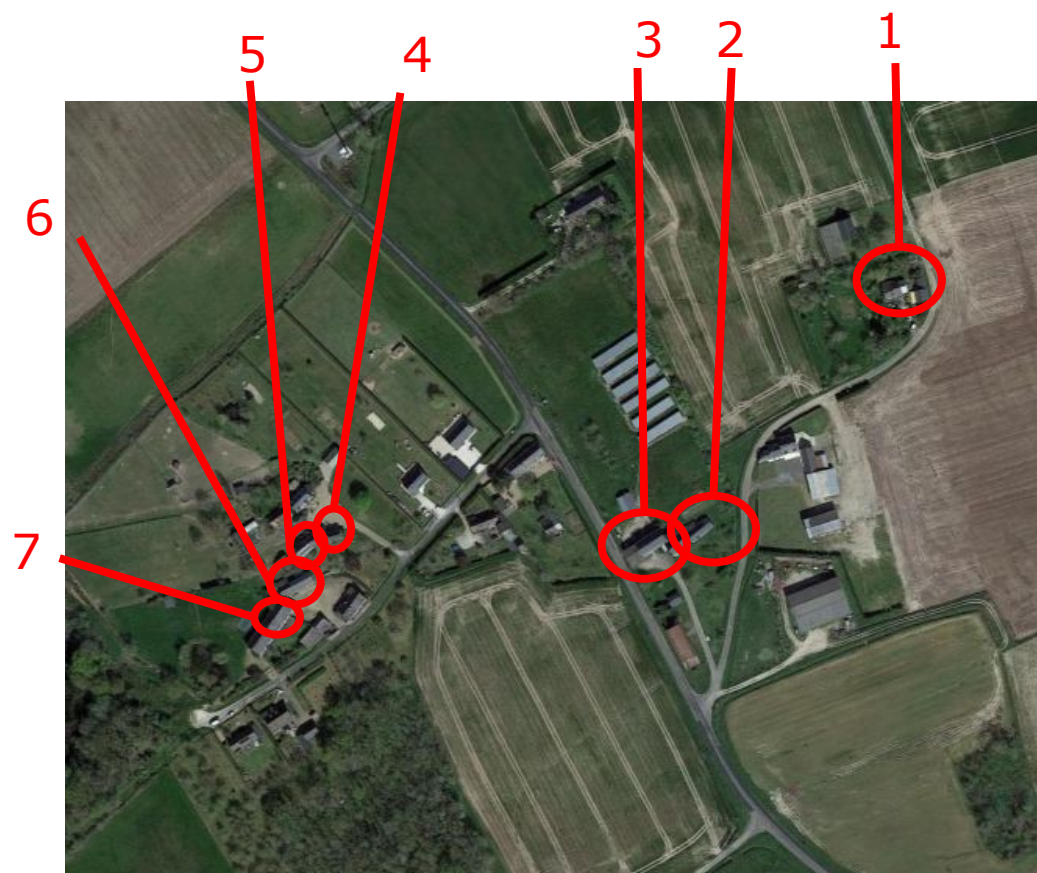
## Les granges pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Listing des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination :

1. Lieu dit La Tinellière
2. Lieu dit La Tinellière
3. Lieu dit La Tinellière
4. Lieu dit La Tinellière
5. Lieu dit La Tinellière
6. Lieu dit La Tinellière
7. Lieu dit La Tinellière
8. Lieu dit Le Valet
9. Lieu dit Le Valet
10. Lieu dit La Mansellière
11. Les Champs Boyer
12. Les Champs Boyer
13. Les Champs Boyer
14. La Poste
15. La Poste
16. La Poste
17. La Richerie
18. La Richerie
19. La Richerie
20. La Pagerie
21. La Pagerie



# La Tinelière



1



3

2



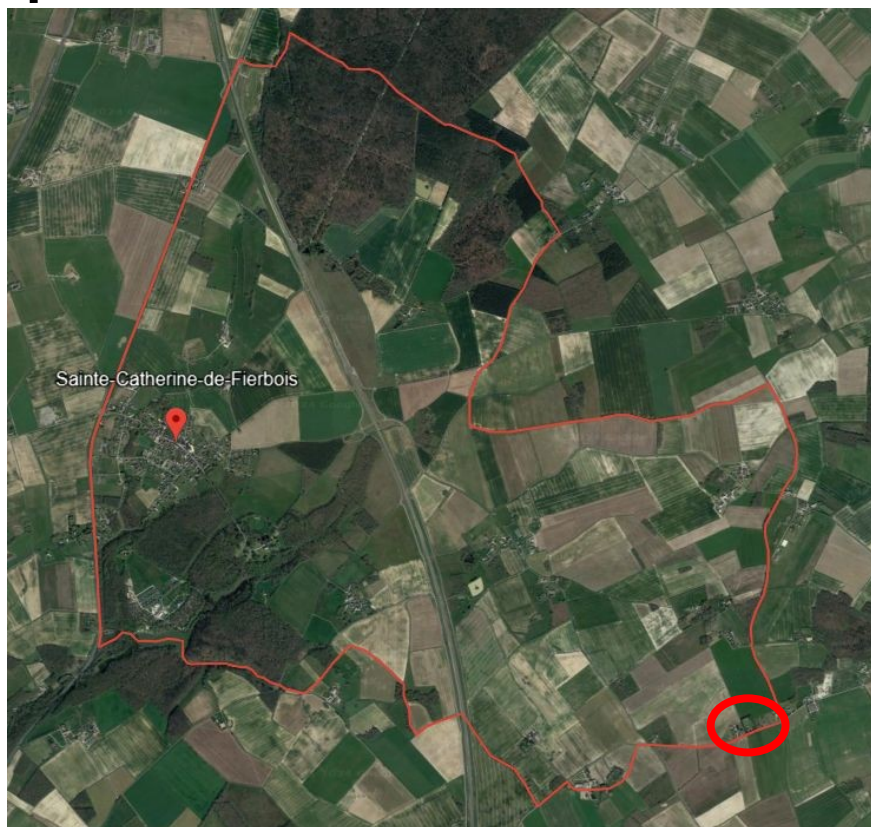
4&5



6&7



# Le Valet



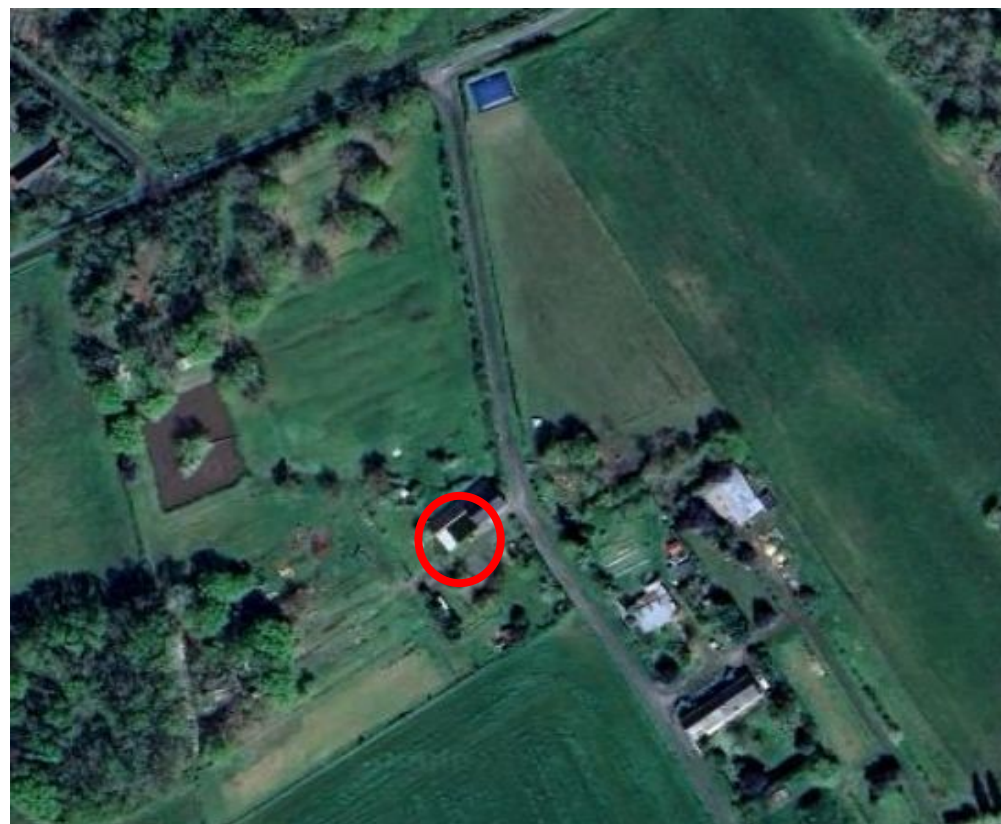
8

9





# La Mansellière





# Les Champs Boyer



11

12

13



11



12



13





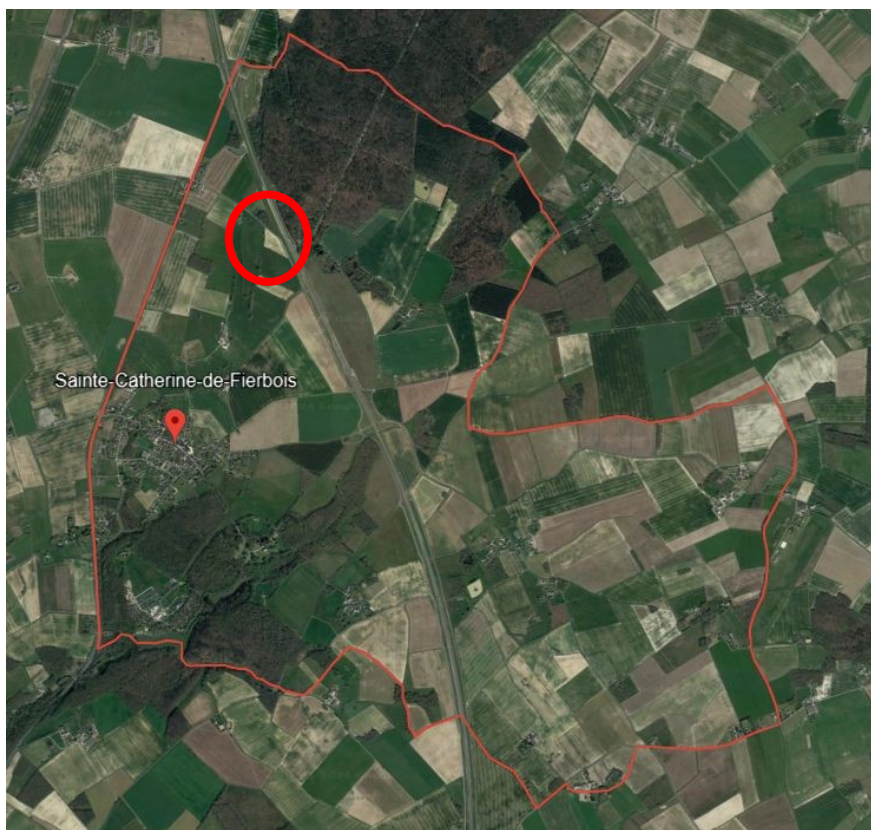
14

15



16





17

18

19



17

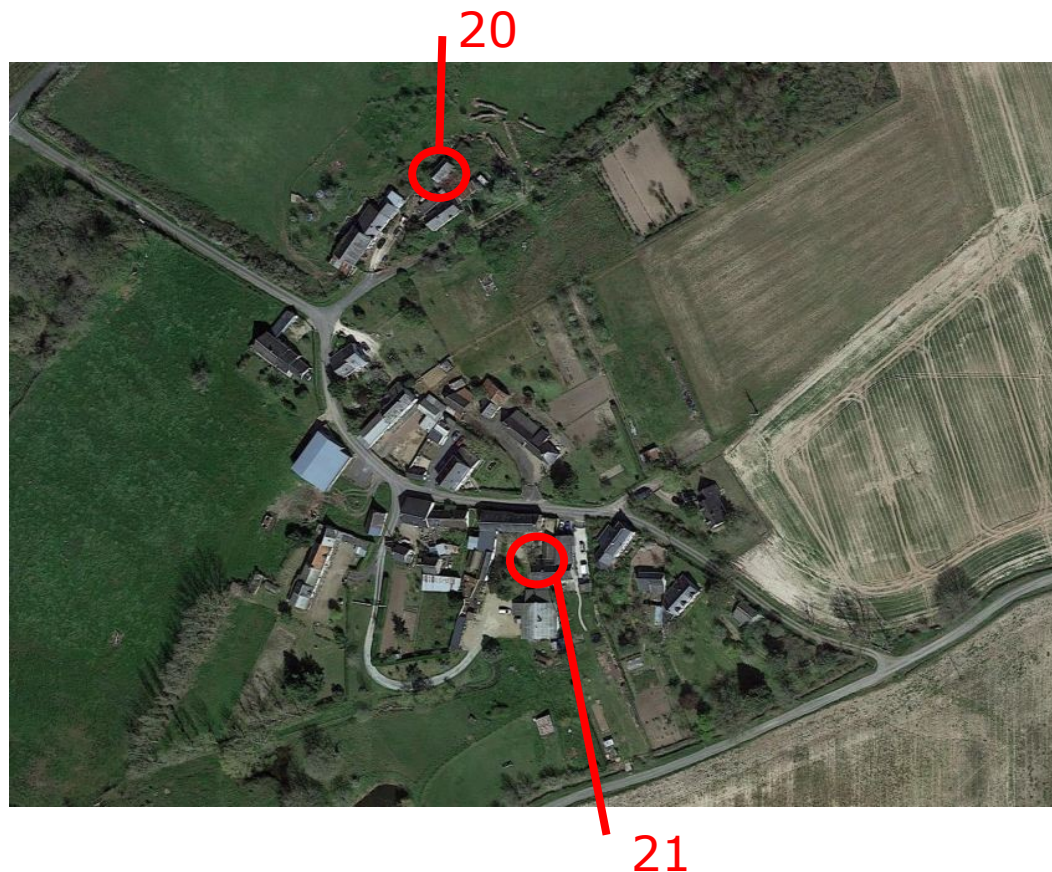


18



19





20

21

LES SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITÉS D'ACCUEIL LIMITÉES  
(STECAL) en zones A et N - (art. L.151-13 du code de l'urbanisme)





## CHAPITRE 10 : STECAL

### ZONE NI (Nord) et Nh (Sud)

Situé en limite sud du bourg, le secteur à aménager est constitué de prairie fauchée n'ayant pas de fonction. Un accès est existant sur la frange ouest du site.

L'objectif de cette opération est de :

- créer un site d'accueil touristique pour les camping-cars classé dans une zone NI de 750m<sup>2</sup>
- créer un site d'accueil

de 1350m<sup>2</sup>.



Site des  
STECAL

Salle communale



Périmètre de l'OAP



Haie dense à créer



Continuité végétale à créer  
conformément à l'OAP biodiversité  
corridor écologique



Secteur habitat (Nh)



Secteur aire de camping-car (NI)



## CHAPITRE 10 : STECAL

### ZONE NI correspondant au parc de Fierbois



Surface : 281 655m<sup>2</sup>

Il s'agit d'un camping 5 étoiles situé en bord de lac.



# CHAPITRE 11 : ARCHEOLOGIE PREVENTIVE

## **Demande anticipée de prescription archéologique**

Afin de leur permettre de mieux maîtriser les délais liés aux contraintes archéologiques, l'article L.522-4 du code du patrimoine prévoit la possibilité pour les aménageurs de saisir le préfet de région d'une demande anticipée de prescription archéologique. Celle-ci doit intervenir avant le dépôt de la demande d'autorisation administrative requise pour la réalisation du projet.

La demande anticipée de prescription archéologique s'inscrit dans une procédure en deux étapes :

- une demande d'examen préalable du projet afin de savoir s'il est susceptible de donner lieu à des prescriptions archéologiques (article R.523-12 du code du patrimoine),
- une demande anticipée de prescription archéologique (article R.523-14 du code du patrimoine).

En application de l'article R.523-12 du code du patrimoine, un dossier complet doit être adressé au préfet de la région Centre – Val de Loire (Direction régionale des affaires culturelles, Service régional de l'archéologie, 6 rue de la Manufacture, 45043 Orléans cedex). Celui-ci doit comporter les éléments suivants :

Nom de la commune

Localisation

Intitulé du projet d'aménagement

Plan de localisation (IGN 1/25000)

Plan parcellaire comportant les références cadastrales (extrait cadastral) et figurant l'emprise du projet (si possible, pour les grands aménagements, fichier numérique de préférence au format shape ou DXF (version 2010/2013), projection Lambert 93).

État parcellaire, contenances et superficie totale des terrains sur lesquels porte le projet

Notice précisant les modalités techniques envisagées pour l'exécution des travaux

À compter de la réception de la demande d'examen préalable du projet, le préfet dispose d'un délai de deux mois pour informer le demandeur si son projet présenté donnera lieu ou non à une prescription archéologique. En cas de réponse positive du préfet de région, l'aménageur est en droit de solliciter la prescription de diagnostic.

À compter de la réception de la demande anticipée de prescription archéologique, le préfet dispose d'un délai de 1 mois (délai porté à deux mois lorsque les aménagements, ouvrages ou travaux projetés sont soumis à étude d'impact) pour prescrire un diagnostic archéologique.

En application de l'article L.522-4 du code du patrimoine, l'aménageur qui sollicite la réalisation anticipée d'un diagnostic archéologique pour un aménagement sur un terrain d'une surface égale ou supérieure à 3 000 m<sup>2</sup>, est redevable de la redevance prévue à l'article L.524-2. La demande anticipée de prescription archéologique constitue un système partiellement dérogatoire aux règles de prescription et de liquidation de la redevance. En effet, cette demande constitue en elle-même un fait générateur de redevance et ce, quelle que soit la nature de l'aménagement projeté. En conséquence, aucune exonération n'est possible. La redevance d'archéologie préventive est calculée sur la base d'un taux indexé sur l'indice du coût de la construction (0,64 € par mètre carré, taux fixé par arrêté du 21 décembre 2022 pour la période du 1<sup>er</sup> janvier 2023 au 31 décembre 2023).

Enfin, la demande anticipée de prescription archéologique doit faire l'objet d'un courrier dûment daté et signé par le demandeur.



## CHAPITRE 12 : LEXIQUE

Suite au décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la modernisation du contenu des plans locaux de l'urbanisme, le ministère de la cohésion des territoires a décidé de mettre en place un lexique national de l'urbanisme visant à la compréhension des principaux termes utilisés dans le livre 1er du code de l'urbanisme.

Cette liste de termes techniques est notifié dans le cadre d'une fiche technique n°13 éditée le 27 juin 2017 par la Direction de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Paysages (DHUP).

### 5.1 Les définitions du lexique national de l'urbanisme

#### **Annexe**

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

#### **Bâtiment**

Un bâtiment est une construction couverte et close.

#### **Construction**

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

#### **Construction existante**

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

#### **Emprise au sol**

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.



## CHAPITRE 12 : LEXIQUE

### **Extension**

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

### **Façade**

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

### **Gabarit**

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

### **Hauteur**

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

### **Limites séparatives**

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types: les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

### **Local accessoire**

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il indissociable du fonctionnement de la construction principale.

### **Voies ou emprises publiques**

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.







Chef projet : Benjamin Norrito

[benjamin.norrito@agence-scale.com](mailto:benjamin.norrito@agence-scale.com)

07-67-03-71-64

# La Bourde

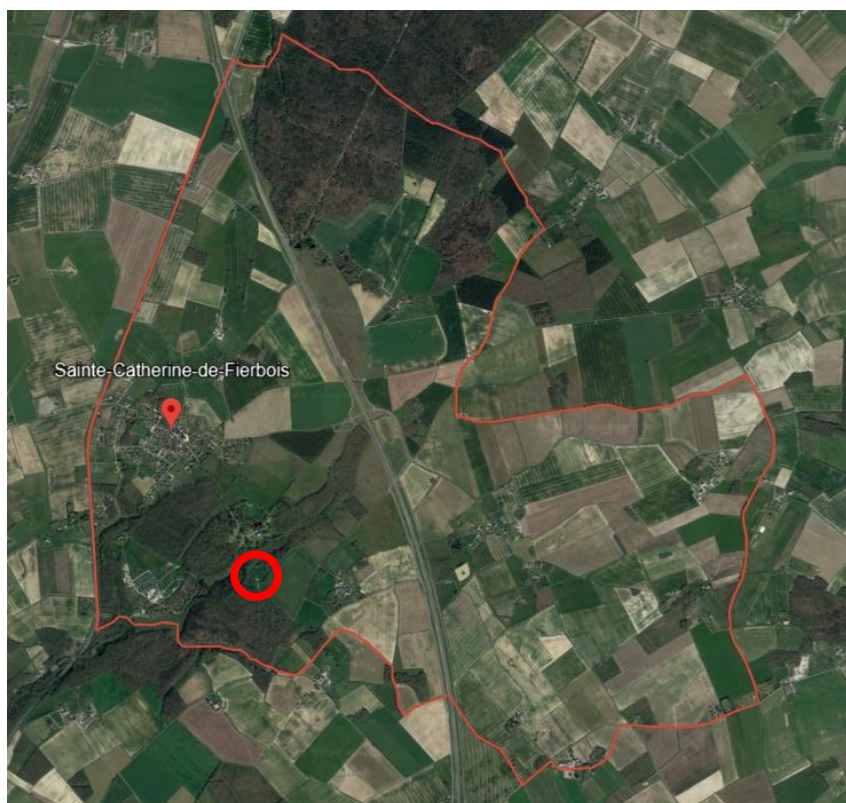




# La Pagerie









## Le Puchenin (zone NI)



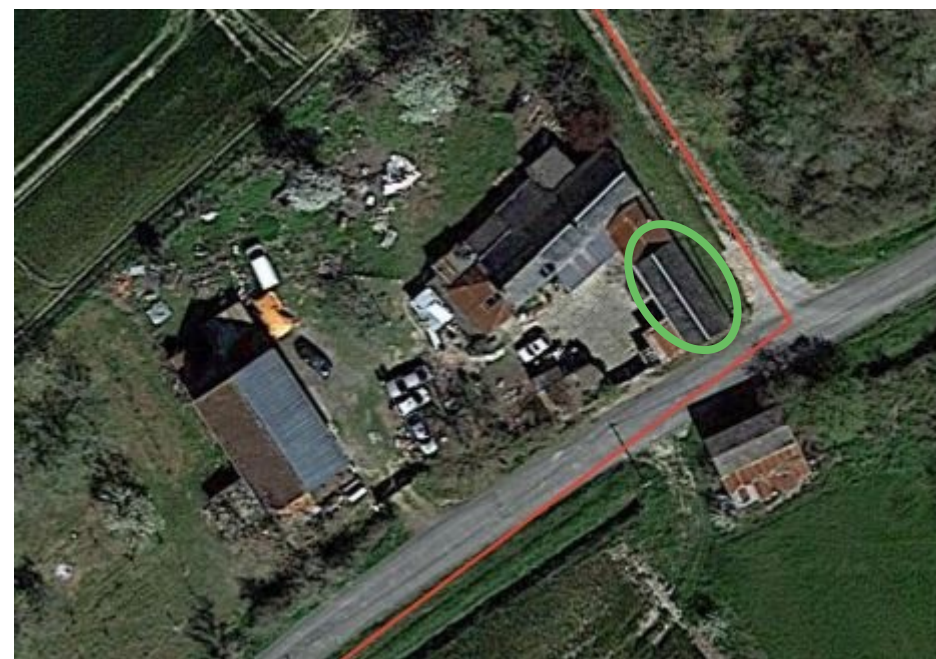


## Les 4 Routes





# Les Fourneaux

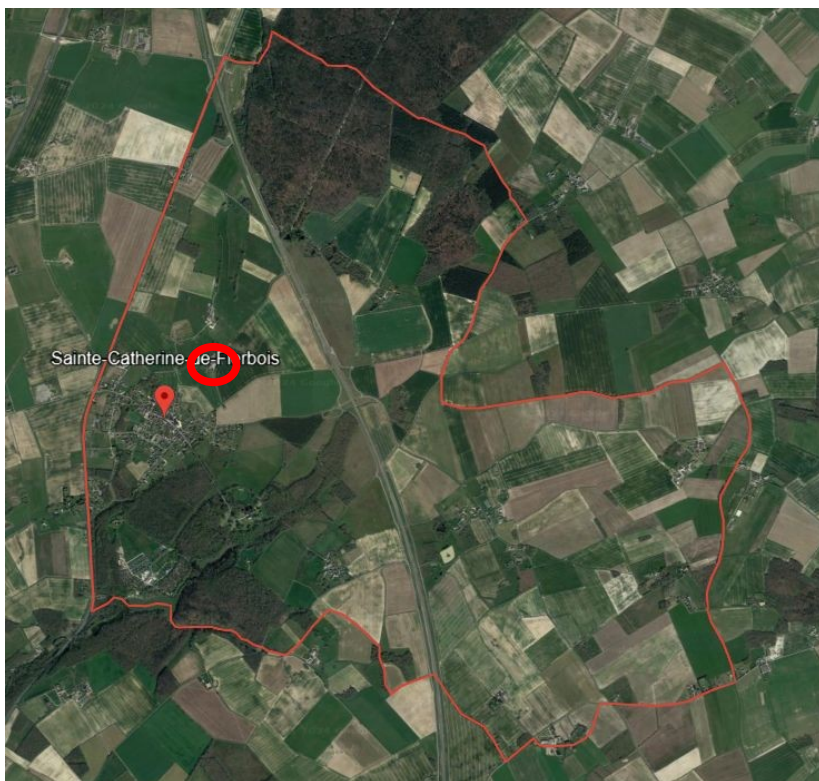




# Fontaine vieille / Comacre









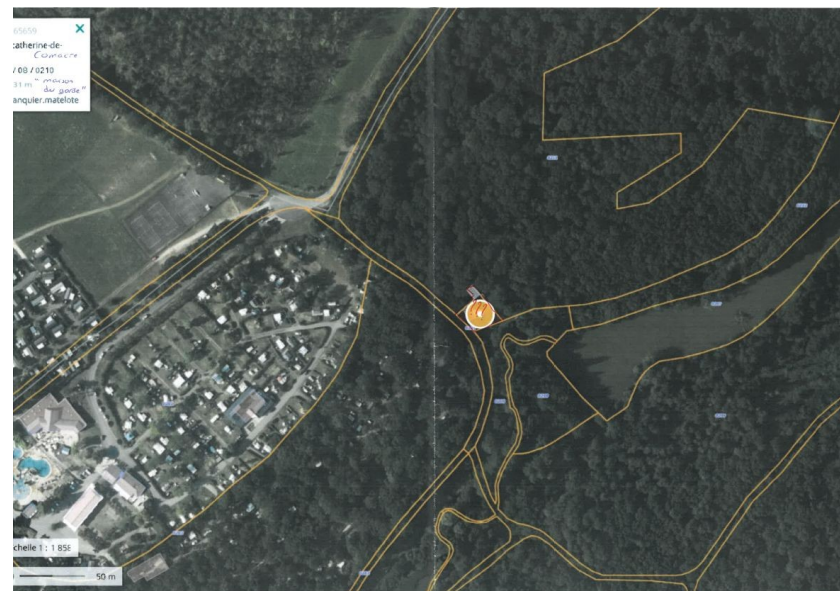
# Les Jaux





# Maison du Garde

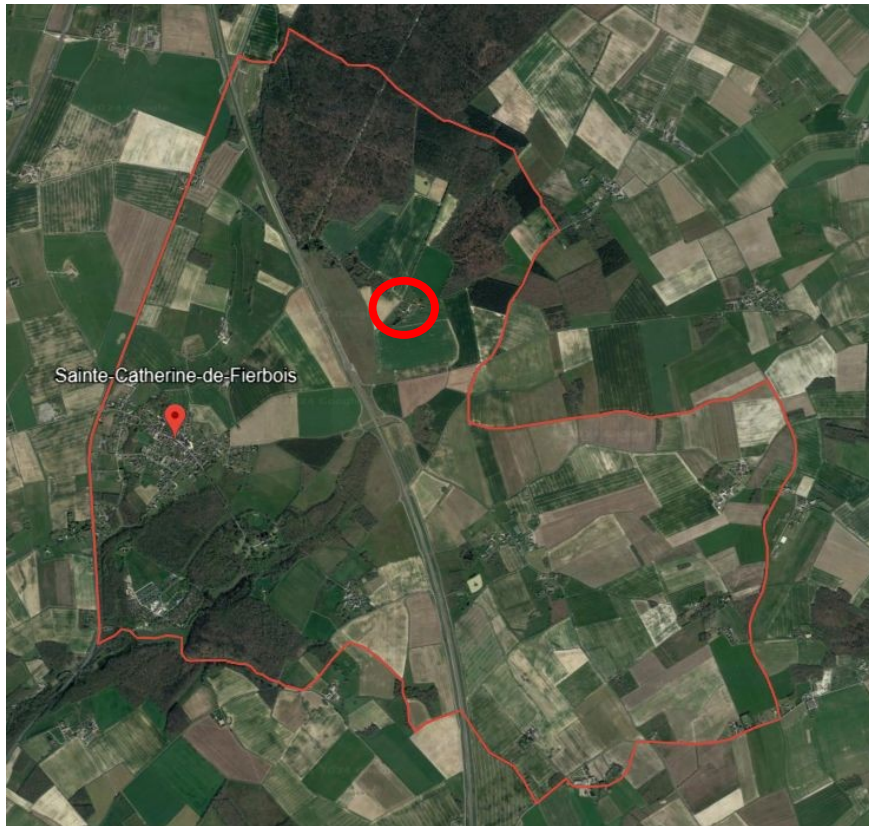
Inaccessible





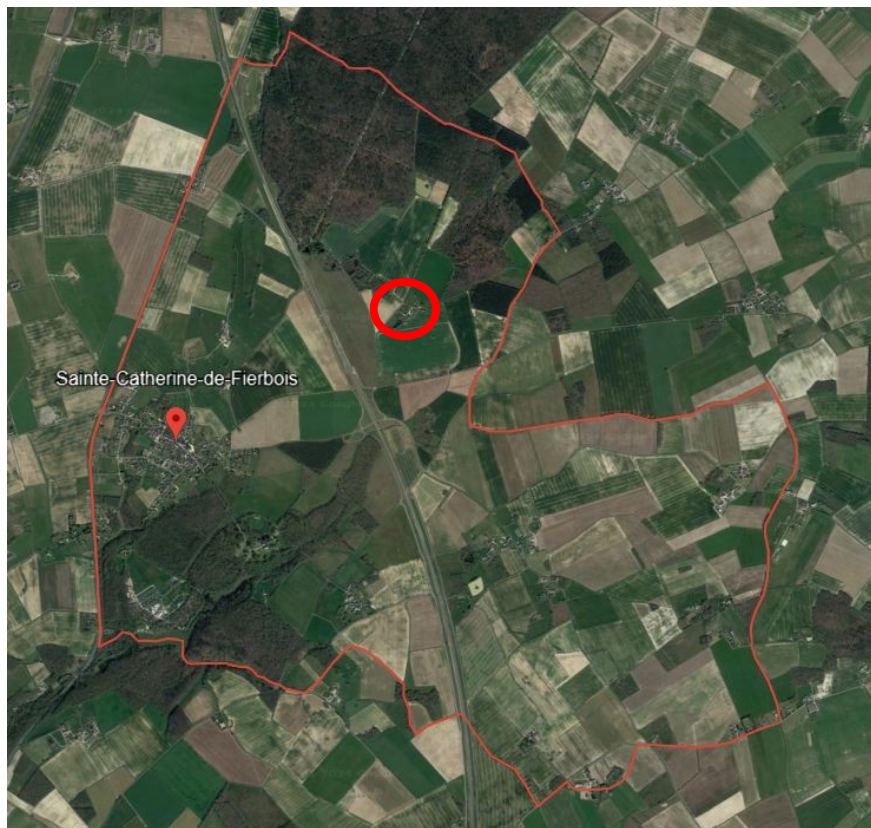


# L'Angelliennerie





## La Prévotière





# La Bourdonnière





# La Richardière

