

# DEPARTEMENT D'INDRE-ET-LOIRE

## COMMUNE DE CLERE-LES-PINS

### PLAN LOCAL D'URBANISME

# Règlement

P.L.U. approuvé le 24 octobre 2008  
Modification n°1 approuvée le 7 septembre 2012  
Modification simplifiée n°2 approuvée le 29 mars 2013  
Modification n°3 approuvée le 14 juin 2019

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal  
en date du 14 juin 2019  
approuvant la modification n°3 du P.L.U.





# SOMMAIRE

<b>TITRE I - NOTES LIMINAIRES</b>	<b>5</b>
<b>TITRE II – DISPOSITIONS GENERALES</b>	<b>9</b>
<b>TITRE III - ZONES URBAINES</b>	<b>17</b>
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	18
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	27
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC	37
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE	45
<b>TITRE IV - ZONES A URBANISER</b>	<b>53</b>
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUh	54
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2 AU	63
<b>TITRE V - ZONES AGRICOLES</b>	<b>69</b>
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	70
<b>TITRE VI - ZONES NATURELLES</b>	<b>81</b>
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	82



# **TITRE I - NOTES LIMINAIRES**

# LE REGLEMENT DU P.L.U.

Chaque zone du P.L.U. est soumise à un règlement construit sur le modèle suivant :

## Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation des sols

- Article 1<sup>er</sup> : Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits  
Article 2 : Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières.

La section 1 définit la vocation principale de la zone et liste les interdictions et les autorisations soumises à conditions particulières.

## Section II – conditions de l'occupation des sols

- Article 3 : Accès et voirie  
Article 4 : Desserte par les réseaux (eau, assainissement, électricité)  
Article 5 : Superficie minimale des terrains  
Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et réseaux divers  
Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives  
Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière  
Article 9 : Emprise au sol  
Article 10 : Hauteur des constructions  
Article 11 : Aspect extérieur (forme, matériaux) – clôtures  
Article 12 : Stationnement des véhicules  
Article 13 : Espaces libres – plantations – espaces boisés classés

La section 2 définit les règles auxquelles doivent répondre les terrains constructibles et l'implantation des constructions.

## Section III – Possibilités d'occupation du sol

La section 3 définit les densités.

Le contenu de chaque règlement de zone est fixé en fonction:

- de la situation actuelle (site, milieu bâti, zone à protéger,...),
- des équipements existants,
- des volontés d'aménagement.

## Le coefficient d'emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de la surface occupée par la projection de la construction à la surface du terrain.

La surface du terrain est comptée comme dit précédemment.

Les constructions de garages enterrés ne seront pas comptées dans l'emprise au sol sous réserve que le niveau de la dalle supérieure ne dépasse pas plus de 50 cm le niveau naturel environnant.

Le coefficient d'emprise au sol n'est pas applicable aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif.

## Les hauteurs d'immeuble

Sauf dispositions spécifiques prévues à l'article 10, la hauteur maximale est calculée, à la date du dépôt de la demande d'autorisation, du sol naturel à l'égout du toit sans inclure la hauteur des toitures.

Dans le cas de toiture terrasse, la hauteur maximale est calculée, à la date du dépôt de la demande d'autorisation, du sol naturel au point le plus haut situé à l'aplomb de la façade.

En cas de terrain en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections qui ne peuvent dépasser 30 m de longueur et la cote de hauteur de chaque section est prise en son milieu.

## Unité foncière ou terrain

Est considéré comme unité foncière ou terrain, tout bien foncier d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire. Sont prises en compte, pour le calcul de la surface du terrain, les parties grevées par un emplacement réservé ou un espace boisé classé. Par contre, les surfaces affectées à l'emprise d'une voie privée ouverte à la circulation générale ne sont pas comptabilisées dans le calcul de la surface du terrain.

## Pièces principales

En référence à l'article R.111-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, les pièces principales sont constituées des seules pièces destinées au séjour ou au sommeil, à l'exclusion de toute autre pièce qui constituent soit des pièces de service, soit des dépendances.

Suivant son positionnement et sa relation avec le bâti auquel elle s'accolle, une véranda pourra être, soit considérée comme une pièce principale, soit commune de pièce de service.

## Voies

Sauf dispositions différentes prévues par l'article 6, les dispositions de cet article s'appliquent à toutes les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale à l'exception des chemins d'exploitation pour lesquels on appliquera celles de l'article 7.

## **Bâtiments annexes**

Sont considérés comme bâtiments annexes, pour bénéficier de certaines règles qui leur sont propres, les locaux ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale tels que remises, abris de jardin, garages, celliers... implantés à l'écart de cette construction ou accolés à cette construction sans avoir de communication interne.



## **TITRE II – DISPOSITIONS GENERALES**

## Article 1 – Champ d'application territorial

Le présent document s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Cléré-les-Pins.

Sont soumis aux dispositions juridiques du règlement, les zones et secteurs du Plan Local d'Urbanisme délimités sur les documents graphiques aux échelles de 1/5000 et 1/2000.

## Article 2 – Portée du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

### Code de l'urbanisme

Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à celles des articles R. 111.1 à R. 111.24 du code de l'urbanisme, à l'exception des articles suivants qui restent applicables :

- Article R 111-2 qui prévoit que le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.
  
- Article R 111-4 qui prévoit que projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
  
- Article R 111-15 le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du Code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation, sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.
  
- Article R 111-21 Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

## Les servitudes d'utilité publique

S'ajoutent aux règles propres de P.L.U., les prescriptions concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, qui sont annexées au plan.

- AC1- Protection des monuments historiques
- AC2- Protection des sites et des monuments naturels
- AS1- Périmètre de protection des eaux potables et minérales
- I4- Canalisations électriques
- PT2- Protection contre les obstacles

## Autres législations

S'ajoutent aux règles propres du P.L.U., les articles du code de l'urbanisme ou d'autres législations concernant :

- La préservation des espaces naturels sensibles (ZNIEFF)
- Les sites archéologiques régis par le Code du patrimoine.  
En application du décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatifs aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive pris pour l'application du Livre V, titre II du Code du patrimoine, le Préfet de région – Service régional de l'archéologie – sera saisi systématiquement pour :
  - les créations de ZAC et les opérations de lotissements affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares,
  - les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 422-3-1 du code de l'urbanisme,
  - les aménagements et ouvrages qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L. 122-1 du Code de l'environnement,
  - les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques soumis à autorisation en application des articles L. 621-9, 621-10 et 621-28 du Code du patrimoine.

De plus, en vertu de l'article 531-14 du Code du patrimoine, lorsque par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, ruines [...], ou plus généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis à jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, lequel prévient la direction régionale des affaires culturelles de la région Centre.

La protection des collections publiques contre les actes de malveillance (article 322.2 du Code pénal) se résume comme suit:

"Quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement ou un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines mentionnées à l'article 322".

- Le droit de préemption urbain (art. L. 211-1 à 4 et R. 211-1 à 8 institués par la loi du 23 décembre 1986 et le décret du 22 avril 1987).
- Les espaces boisés classés à conserver figurant sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions édictées par le code de l'urbanisme (art. L. 130-1 et suite).

- Les espaces protégés au titre de l'article L. 123-1 7° du code de l'urbanisme figurant sur les documents graphiques sont soumis à une déclaration préalable (article R.421-23 du code de l'urbanisme).

### **Lotissements**

Pour tout projet situé à l'intérieur de lotissements déjà approuvés, le règlement applicable est celui dudit lotissement.

En cas d'absence de règlement, ou si la date d'approbation est supérieure à 10 ans, c'est le règlement du P.L.U. qui s'applique.

### **Loi sur l'eau**

Les règles relatives à la desserte par les réseaux définies à l'article 4 de chacune des zones sont à considérer conjointement avec les indications et les prescriptions figurant sur les documents graphiques et la notice explicative des annexes sanitaires et prenant notamment en compte les dispositions de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992.

## Article 3 – Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le P.L.U. de Cléré-les-Pins est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser et en zones agricole et naturelle délimitées sur les documents graphiques aux échelles du 1/5000 et 1/2000.

### Les zones urbaines

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement sont :

<b>Zone UA</b>	Zone mixte correspondant aux secteurs urbanisés anciens du centre-bourg.
<b>Zone UB</b>	Zone mixte correspondant aux extensions urbaines récentes à vocation principale d'habitat du centre-bourg.  Elle comprend deux sous-secteurs : - UB <sub>1</sub> , d'urbanisation linéaire le long de la RD n°49 au caractère peu dense - UB <sub>a</sub> , à assainissement non collectif.
<b>Zone UC</b>	Zone destinée à l'implantation d'activités artisanales, industrielles, commerciales ou de bureaux.
<b>Zone UE</b>	Zone réservée à l'implantation d'équipements publics ou d'intérêt collectif à caractère social, sportif ou culturel.

### Les zones à urbaniser

Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III du présent règlement sont :

<b>Zone 1AUh</b>	La zone 1AUh comprend des espaces naturels actuellement non équipés mais situés à proximité des zones desservis par les réseaux. Elle est destinée à recevoir les extensions de l'urbanisation à vocation principale d'habitat à court terme.  Des orientations d'aménagement ont été définies pour cette zone, la mise en œuvre de l'urbanisation doit en respecter les principes
<b>Zone 2AU</b>	Espaces naturels actuellement non équipés et destinés à recevoir des extensions de l'urbanisation à long terme.  Elle comprend deux sous-secteurs : - 2AUh, destinés à une urbanisation à vocation principale d'habitat, - 2AUe, d'équipements publics ou d'intérêt collectif à caractère social, sportif ou culturel

## Les zones agricole et naturelle

Les zones agricoles et naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres des titres IV et V du présent règlement sont :

<b>Zone A</b>	Zone couvrant les terres agricoles et réservées à l'activité agricole et son développement.
<b>Zone N</b>	Espaces naturels ou forestiers à préserver. Elle comprend quatre sous-secteurs : <ul style="list-style-type: none"><li>- Nh, secteur naturel urbanisé sous forme de hameaux,</li><li>- N<math>\ell</math>, destiné à l'accueil d'équipements légers de loisirs,</li><li>- Nt, à vocation touristique spécifique,</li><li>- Nf, à vocation d'accueil des équipements liés et nécessaires à la station d'épuration.</li></ul>

## Article 4 – Adaptations mineures

Conformément à l'article L.123-1 à 12 du code de l'urbanisme, les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Les adaptations mineures font l'objet d'un avis motivé du Maire.

Les dispositions des articles 1, 2, 14 ne peuvent faire l'objet ni d'adaptation ni de dérogation.

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





## **TITRE III - ZONES URBAINES**

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

## GENERALITES

### Caractère de la zone

La **zone UA** est une zone mixte correspondant aux secteurs urbanisés anciens du centre-bourg.

Elle regroupe et peut accueillir l'ensemble des fonctions habituelles d'un bourg (habitat, commerces, services, équipements collectifs, activités non nuisantes).

### Objectif recherché

L'architecture traditionnelle et la structure ancienne de la zone doivent être préservés et valorisés, tant dans la palette des matériaux identitaires (couleurs, textures...) que dans l'organisation et l'implantation du bâti.

## **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

### **Article UA1 - Les occupations et utilisations du sol interdites**

Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère spécifique de la zone ou qui seraient susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique sont interdites.

Sont notamment interdits :

- Les affouillements et exhaussements du sol, d'une superficie supérieure à 100m<sup>2</sup> et d'une hauteur ou profondeur excédant 2 mètres, qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.
- Les dépôts de véhicules usagés, de vieilles ferrailles et les décharges d'ordures, ainsi que les dépôts de toute nature visibles depuis l'extérieur de la propriété,
- L'aménagement de terrains de camping et de caravaning,
- Les activités industrielles de toute nature,
- Les nouveaux bâtiments d'exploitations agricoles, etc.

### **Article UA2 - Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

**Sont admis sous conditions particulières :**

- Les ouvrages techniques d'intérêt public, de toute nature sous réserve d'une bonne intégration dans le site,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition :
  - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (boulangerie, pressing, chaufferie,...)
  - qu'elles ne présentent pas de risque pour le voisinage,
  - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.
- Les constructions à usage d'artisanat non classées, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une augmentation des risques ou des nuisances.

## **SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article UA3 – Accès et voirie**

Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale, ou de desserte) dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :

- à l'importance et à la destination des constructions projetées
- aux besoins de circulation du secteur,
- aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

### **Article UA4 – Desserte par les réseaux**

#### **1 – Alimentation en eau potable**

Le branchement sur le réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau potable.

#### **2 – Assainissement et eaux usées**

Le traitement de toutes les eaux usées est obligatoire. S'il existe un réseau collectif, le raccordement est obligatoire ; s'il n'existe pas, il doit être réalisé par un système d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur et qui permette le cas échéant le raccordement ultérieur au réseau public. .

#### **3 – Eaux pluviales**

D'une manière générale, il est fortement recommandé la mise en place de dispositifs permettant la récupération des eaux pluviales. Dans le cas de la réutilisation des eaux de pluie pour un usage privé, ce réseau devra être déconnecté du réseau collectif. Tout usage sanitaire des eaux de pluie (cuisine, toilettes, évacuation des eaux vannes) est interdit car n'offrant pas les garanties sanitaires suffisantes.

Les eaux pluviales doivent être recueillies et rejetées au réseau collectif (fossés, canalisations, caniveaux...) lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau collectif, ou en cas d'insuffisance, les aménagements nécessaires à l'infiltration sur la parcelle ou au libre écoulement des eaux pluviales et, éventuellement, ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété (bassin de retenue), sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'eau de vidange d'une piscine sera déversée vers le milieu naturel, soit directement, soit par le réseau d'eaux pluviales si le réseau d'assainissement est de type séparatif mais après neutralisation des excès éventuels de désinfectant et autres polluants. Le rejet nécessite l'autorisation du gestionnaire du réseau d'eau pluviale ou de l'exécutoire naturel.

#### 4 – Réseaux divers

Les raccordements des constructions aux réseaux privés (ex : électricité, téléphone, gaz...) doivent être enterrés ou dissimulés en façade.

#### Article UA5 - Superficie minimale des terrains

La superficie minimale des terrains n'est pas réglementée.

#### Article UA6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions nouvelles de toute nature doivent être implantées:

- soit à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer,
- soit en respectant un retrait de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.

##### Règles alternatives aux règles édictées ci-dessus:

Des implantations différentes de celles édictées ci-dessus peuvent être admises :

- dans le cas de reconstruction après sinistre des bâtiments. La reconstruction pourra se faire sur l'emprise initiale,
- lorsque la construction à édifier prend appui sur une construction existante d'implantation différente. L'implantation pourra se faire dans le prolongement du bâti existant,
- pour les constructions et installations nécessaires à la mise en place ou au fonctionnement d'équipements publics ou d'intérêt général liés aux divers réseaux.

#### Article UA7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles de toute nature doivent être implantées sur au moins une limite séparative latérale.

##### Règles alternatives aux règles édictées ci-dessus:

Des implantations différentes de celles édictées ci-dessus peuvent être admises :

- Pour les annexes (dépendance, garage, abri, auvent, véranda, piscine, ...) et pour les extensions.
- dans le cas de reconstruction après sinistre des bâtiments. La reconstruction pourra se faire sur l'emprise initiale,
- pour les constructions et installations nécessaires à la mise en place ou au fonctionnement d'équipements publics ou d'intérêt général liés aux divers réseaux

#### Article UA8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée.

## Article UA9 - Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

## Article UA10 - Hauteur des constructions

### 10.1 Généralités

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone : relais hertzien, antennes, pylônes...

La hauteur est mesurée à partir du sol existant (moyenne des points altimétriques le plus haut et le plus bas) jusqu'à l'égout du toit, pris dans l'axe de la façade principale. Ne sont pas pris en compte dans la hauteur les cheminées, lucarnes ou divers éléments annexes à la construction.

### 10.2 Hauteur absolue

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder:

- 8 mètres à l'égout pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes accolées,
- 3 mètres à l'égout pour les annexes aux constructions à usage d'habitation non accolées.

### 10.3 Hauteur relative

Les constructions édifiées en bordure de voie auront des hauteurs de corniche et de faîtage sensiblement identiques aux hauteurs des constructions latérales contiguës.

Une différence de plus ou moins 0,5 mètre est tolérée pour les hauteurs de corniches et de plus ou moins 1 mètre pour les hauteurs de faîtage.

## Article UA11 - Aspect extérieur

### 11.1 - Généralités

L'aspect extérieur des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte :

- Au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants
- Aux sites
- Aux paysages naturels ou urbains.

Les constructions anciennes doivent autant que possible être conservées et mises en valeur. Notamment, en cas de restauration, les constructions en pierre de taille apparente doivent conserver leur apparence d'origine, plus particulièrement en ce qui concerne les arêtières et les pierres d'angles.

Les éléments d'architecture étrangers à la région sont interdits.

Les projets d'architecture contemporaine ou faisant appel à des techniques nouvelles, bioclimatiques notamment, peuvent être autorisés, sous réserve d'une bonne intégration dans le site. Ils peuvent ainsi ne pas respecter les règles suivantes concernant l'aspect architectural (façades, toitures, matériaux).

L'architecture des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets...), ne doit pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante et à la qualité du paysage. Elle peut ne pas respecter certaines des règles suivantes.

### 11.2 – Adaptation au sol

La construction doit s'adapter au relief du terrain ; tout apport de terre de plus de 0,30 m de hauteur autour d'une construction est interdit.

Le niveau de plancher du rez-de-chaussée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction ne doit pas excéder 0,50 mètre.

### 11.3 – Façades

Une unité d'aspect doit caractériser le traitement des façades et des soubassements.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings...) est interdit.

Les percements doivent être plus hauts que larges (à l'exception des vitrines commerciales, des portes de garage...), et reprendre les proportions et le rythme de l'architecture locale.

Seuls, sont autorisés pour tous les bâtiments :

- Les enduits talochés de la teinte du tuffeau clair de Touraine faisant l'objet d'une finition grattée ou brossée.
- Les parements en pierre de taille plate apparente respectant les proportions régionales notamment dans leur hauteur (0,27 mètre à 0,33 mètre) ; les joints doivent être de la couleur de la pierre utilisée et être exécutés au nu de cette pierre.
- Les murs en moellons de pierres locales (tuffeau, silex...) à joints beurrés.

La brique en parement est autorisée lorsqu'il s'agit d'un élément de décoration sur une partie de la construction.

En outre, sont également autorisés, pour les bâtiments à usage d'entrepôt et les annexes, les bardages bois (ou matériau composite similaire) de couleur naturelle ou peints en gris-beige soutenu.

### 11.4 – Toiture

#### Constructions à usage d'habitation, commerces, services et équipements publics

Les toitures doivent comporter deux pans. Elles peuvent en comporter 3 ou 4, par exemple pour les constructions situées à l'angle de deux rues, ou pour les constructions implantées pignon sur rue. Les toitures à 4 pans doivent présenter les caractéristiques des constructions anciennes.

Leur pente principale doit être de 40° minimum.

Un seul niveau de comble est autorisé dans la toiture.

Pour la couverture, seules sont autorisées :

- L'ardoise naturelle.
- La petite tuile plate respectant la densité de 50 tuiles minimum au m<sup>2</sup>
- Tous matériaux présentant les mêmes aspect, forme et couleur que l'ardoise naturelle ou la tuile.

La pose d'ardoises losangée est interdite.

Les marquises et vérandas sont interdites en façades sur rue et latérales.

Exceptions :

- Des pentes plus faibles ainsi qu'une toiture à une pente sont autorisées pour les extensions.

- Les toitures terrasses ou similaires sont exceptionnellement admises pour une construction d'un seul niveau (rez-de-chaussée), soit en totalité, soit partiellement, en combinaison avec des toitures traditionnelles, par exemple dans la construction d'équipements publics ou l'extension de bâti existant et d'annexes accolées à un bâtiment existant, lorsque ce type de toiture semble la solution la plus esthétique, compte tenu de l'architecture du projet et de son environnement.

**Constructions à usage d'annexe ou destinées à des activités.**

Les toitures traditionnelles doivent comporter 2 pans avec une pente comprise entre 15° et 45°.

Pour les annexes accolées ou dont la largeur de pignon est inférieure à 4 mètres, la toiture peut ne comporter qu'un seul pan et leur pente peut être plus faible.

Pour la couverture seule est autorisée :

- L'ardoise naturelle ou artificielle, ou matériaux similaires.
- La pose d'ardoises losangée est interdite.

**11.5 – Lucarnes et châssis de toiture**

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

**Lucarnes :**

Les lucarnes doivent être conçues avec une couverture à 2 ou 3 pans et reprendre le même matériau que celui utilisé pour la toiture.

Les ouvertures doivent affecter la forme d'un rectangle plus haut que large de dimension s inférieures aux fenêtres éclairant les pièces principales de la construction ;

Afin d'être bien proportionnées et positionnées par rapport à la toiture, elles doivent être dans le plan de la façade ou à proximité.

Les châssis de toiture doivent être encastrés.

**11.6 – Menuiseries**

La couleur des menuiseries peintes (portes, fenêtres, volets) doit s'harmoniser avec les enduits des façades en adoptant un coloris beige, gris clair, blanc cassé.

Des coloris foncés (bordeaux, carmin, vert...) peuvent être utilisés pour les portes d'entrée.



Les menuiseries en chêne peuvent conserver leur teinte naturelle.

#### **11.7 – Vérandas**

L'ossature des vérandas doit être constituée d'éléments fins, métalliques (ou autre matériau de même aspect) ou bois, en harmonie avec la teinte des matériaux de la construction principale.

Le soubassement peut être en maçonnerie.

#### **11.8 – Clôtures**

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

### **Article UA12 - Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant à la destination, l'importance et la localisation des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.

Les aires de stationnement, par leur implantation, leur localisation et leur organisation doivent s'intégrer à leur environnement.

### **Article UA13 - Espaces libres - plantations - Espaces boisés classés**

#### **13.1 Espaces libres et plantations**

Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

#### **13.2 Espaces boisés classés**

Sans objet

## **SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article UA14 - Coefficient d'occupation du sol**

Il n'est pas fixé de règle de densité d'occupation du sol.

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

## GENERALITES

### Caractère de la zone

La **zone UB** est une zone mixte correspondant aux extensions urbaines récentes à vocation principale d'habitat du centre-bourg.

Elle peut accueillir des constructions à usage d'habitation, ainsi que des équipements d'accompagnement de l'habitat.

Elle comprend deux sous-secteurs:

- **le secteur UB<sub>1</sub>**, d'urbanisation linéaire le long de la RD n°49 au caractère peu dense
- **le secteur UB<sub>a</sub>**, à assainissement non collectif.

### Objectif recherché

Cette zone urbaine destinée essentiellement à l'habitat doit pouvoir offrir un cadre de vie agréable et harmonieux. Ainsi le règlement doit permettre une harmonisation des constructions et du paysage urbain.

## **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

### **Article UB1 - Les occupations et utilisations du sol interdites**

Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère spécifique de la zone ou qui seraient susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique sont interdites.

Sont notamment interdits :

- Les affouillements et exhaussements du sol, d'une superficie supérieure à 100m<sup>2</sup> et d'une hauteur ou profondeur excédant 2 mètres, qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.
- Les dépôts de véhicules usagés, de vieilles ferrailles et les décharges d'ordures, ainsi que les dépôts de toute nature visibles depuis l'extérieur de la propriété,
- L'aménagement de terrains de camping et de caravaning,
- Les activités industrielles de toute nature,
- Les nouveaux bâtiments d'exploitations agricoles, etc.

### **Article UB2 - Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sont admis sous conditions particulières :

- Les ouvrages techniques d'intérêt public, de toute nature sous réserve d'une bonne intégration dans le site,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition :
  - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (boulangerie, pressing, chaufferie,...)
  - qu'elles ne présentent pas de risque pour le voisinage,
  - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.
- Les constructions à usage d'artisanat non classées, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une augmentation des risques ou des nuisances.

## **SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article UB3 – Accès et voirie**

Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale, ou de desserte) dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :

- à l'importance et à la destination des constructions projetées
- aux besoins de circulation du secteur,
- aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

#### **Disposition complémentaire applicable au secteur UB1:**

Tout nouvel accès automobile se fera depuis la RD n°49.

Les accès devront:

- présenter une largeur minimale de 3m,
- faire l'objet d'un retrait minimum de 3m de l'alignement,
- être aménagés de telle manière que la visibilité soit assurée sur une distance de l'ordre de 50 mètres de part et d'autre de l'axe de l'accès.

### **Article UB4 – Desserte par les réseaux**

#### **1 – Alimentation en eau potable**

Le branchement sur le réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau potable.

#### **2 – Assainissement et eaux usées**

Le traitement de toutes les eaux usées est obligatoire. S'il existe un réseau collectif, le raccordement est obligatoire ; s'il n'existe pas, il doit être réalisé par un système d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur et qui permette le cas échéant le raccordement ultérieur au réseau public.

#### **3 – Eaux pluviales**

D'une manière générale, il est fortement recommandé la mise en place de dispositifs permettant la récupération des eaux pluviales. Dans le cas de la réutilisation des eaux de pluie pour un usage privé, ce réseau devra être déconnecté du réseau collectif. Tout usage sanitaire des eaux de pluie (cuisine, toilettes, évacuation des eaux vannes) est interdit car n'offrant pas les garanties sanitaires suffisantes.

Les eaux pluviales doivent être recueillies et rejetées au réseau collectif (fossés, canalisations, caniveaux...) lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau collectif, ou en cas d'insuffisance, les aménagements nécessaires à l'infiltration sur la parcelle ou au libre écoulement des eaux pluviales et, éventuellement, ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété (bassin de retenue), sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'eau de vidange d'une piscine sera déversée vers le milieu naturel, soit directement, soit par le réseau d'eaux pluviales si le réseau d'assainissement est de type séparatif mais après neutralisation des excès éventuels de désinfectant et autres polluants. Le rejet nécessite l'autorisation du gestionnaire du réseau d'eau pluviale ou de l'exécutoire naturel

#### 4 – Réseaux divers

Les raccordements des constructions aux réseaux privés (ex : électricité, téléphone, gaz...) doivent être enterrés.

### Article UB5 - Superficie minimale des terrains

La superficie minimale des terrains n'est pas réglementée.

**Disposition particulière applicable au secteur UB1:**

Pour être constructible un terrain doit avoir une superficie minimale de 1000m<sup>2</sup>.

**Disposition particulière applicable au secteur UBa:**

Pour être constructible un terrain doit avoir une superficie minimale de 1200m<sup>2</sup>.

Les modifications, agrandissements ou constructions d'annexes sur un terrain déjà bâti ne sont pas concernés par cette superficie minimale.

### Article UB6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions nouvelles de toute nature doivent être implantées:

- soit à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer,
- soit en respectant un retrait de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.

**Règles alternatives aux règles édictées ci-dessus:**

Des implantations différentes de celles édictées ci-dessus peuvent être admises :

- dans le cas de reconstruction après sinistre des bâtiments. La reconstruction pourra se faire sur l'emprise initiale,
- lorsque la construction à édifier prend appui sur une construction existante d'implantation différente. L'implantation pourra se faire dans le prolongement du bâti existant,
- pour les constructions et installations nécessaires à la mise en place ou au fonctionnement d'équipements publics ou d'intérêt général liés aux divers réseaux,
- dans le cas de constructions de logements sociaux ou de permis groupés.

### Article UB7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles de toute nature doivent être implantées:

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives,
- soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

**Règles alternatives aux règles édictées ci-dessus:**

Des implantations différentes de celles édictées ci-dessus peuvent être admises :

- pour les constructions et installations nécessaires à la mise en place ou au fonctionnement d'équipements publics ou d'intérêt général liés aux divers réseaux.
- dans le cas de constructions de logements sociaux ou de permis groupés.

### Article UB8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée.

## Article UB9 - Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

## Article UB10 - Hauteur des constructions

### 10.1 Généralités

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone : relais hertzien, antennes, pylônes...

La hauteur est mesurée à partir du sol existant (moyenne des points altimétriques le plus haut et le plus bas) jusqu'à l'égout du toit, pris dans l'axe de la façade principale. Ne sont pas pris en compte dans la hauteur les cheminées, lucarnes ou divers éléments annexes à la construction.

### 10.2 Hauteur absolue

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder:

- 8 mètres à l'égout pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes accolées,
- 3 mètres à l'égout pour les annexes aux constructions à usage d'habitation non accolées.

### 10.3 Hauteur relative

Sans objet

## Article UB11 - Aspect extérieur

### 11.1 – Généralités

L'aspect extérieur des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte :

- Au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants
- Aux sites
- Aux paysages naturels ou urbains.

Les constructions anciennes doivent autant que possible être conservées et mises en valeur. En cas de restauration, les constructions en pierre de taille apparente doivent conserver leur apparence d'origine, plus particulièrement en ce qui concerne les arêtières et les pierres d'angles.

Les projets d'architecture contemporaine ou faisant appel à des techniques nouvelles, bioclimatiques notamment, peuvent être autorisés, sous réserve d'une bonne intégration dans le site. Ils peuvent ainsi ne pas respecter les règles suivantes concernant l'aspect architectural (façades, toitures, matériaux).

Les éléments d'architecture étrangers à la région sont interdits.

L'architecture des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets...), ne doit pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante et à la qualité du paysage. Elle peut ne pas respecter certaines des règles suivantes.

## 11.2 – Adaptation au sol

Toute construction doit s'adapter au relief du terrain.

Le niveau de plancher du rez-de-chaussée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction ne doit pas excéder 0,50 mètre.

Un mouvement de terre en pente très douce (5 % maximum) pourra être autorisé s'il permet de contribuer à l'adaptation d'une construction au terrain naturel.

## 11.3 – Façades

Une unité d'aspect doit caractériser le traitement des façades et des soubassements.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings...) est interdit.

Les percements doivent être plus hauts que larges (à l'exception des vitrines commerciales, des portes de garage, des baies vitrées, des châssis de toit, ...) et reprendre les proportions et le rythme de l'architecture locale.

Seuls sont autorisés pour tous les bâtiments :

- Les enduits talochés de la teinte du tuffeau clair de Touraine faisant l'objet d'une finition grattée ou brossée.
- Les parements en pierre de taille plate apparente respectant les proportions régionales notamment dans leur hauteur (0,27 mètre à 0,33 mètre) ; les joints doivent être de la couleur de la pierre utilisée et être exécutés au nu de cette pierre.
- Les murs en moellons de pierres locales (tuffeau, silex...) à joints beurrés.
- Les bardages bois (ou matériau composite similaire) de couleur naturelle ou peints de teinte foncée.

La brique en parement est autorisée lorsqu'il s'agit d'un élément de décoration sur une partie de la construction.

En outre, sont également autorisés, pour les annexes et les bâtiments à usage d'activité, es bardages métalliques ou fibro-ciment peints de couleur brun clair, beige foncé ou gris soutenu.

## 11.4 – Toiture

### **Constructions à usage d'habitation, commerces, services et équipements ou services publics**

Les toitures doivent comporter 2 pans. Elles peuvent en comporter 3 ou 4 lorsque la construction est soit située à l'angle de deux rues, soit implantée pignon sur rue, soit en application de règles particulières.

Leur pente principale doit être de 40° minimum.

Un seul niveau de comble est autorisé dans la toiture.

Pour la couverture, seules sont autorisées :

- L'ardoise naturelle.
- La petite tuile plate respectant la densité de 50 tuiles minimum au m<sup>2</sup>
- Tous matériaux présentant les mêmes aspect, forme et couleur que l'ardoise naturelle ou la tuile.

La pose d'ardoises losangée est interdite.



Exceptions :

- Des pentes plus faibles ainsi qu'une toiture à une pente sont autorisées pour les extensions.
- Les toitures terrasses ou similaires sont exceptionnellement admises pour une construction d'un seul niveau (rez-de-chaussée), soit en totalité, soit partiellement, en combinaison avec des toitures traditionnelles, par exemple dans la construction d'équipements publics ou l'extension de bâti existant et d'annexes accolées à un bâtiment existant, lorsque ce type de toiture semble la solution la plus esthétique, compte-tenu de l'architecture du projet et de son environnement.
- les toitures en « croupe » ou à quatre pans peuvent être autorisées pour les constructions dont la longueur du faîtage est au moins égale à la moitié de la longueur de la façade principale.

**Constructions à usage d'annexe ou d'activité artisanale**

Si la construction comporte une toiture traditionnelle, elle doit comporter 2 pans avec une pente comprise entre 15° et 45°.

Pour les annexes accolées, des pentes plus faibles ainsi qu'une toiture à une pente sont autorisées.

Pour la couverture, seuls sont autorisés :

- L'ardoise naturelle.
- La petite tuile plate respectant la densité de 50 tuiles minimum au m<sup>2</sup>
- Tous matériaux présentant les mêmes aspect, forme et couleur que l'ardoise naturelle ou la tuile.

La pose d'ardoises losangée est interdite.

- Des matériaux de substitution (bacs acier, fibro-ciment, bardeaux d'asphalte, tôles...) de couleur gris foncé ou gris-ardoise ou tuile.

**11.5 – Lucarnes et châssis de toiture**

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

Les lucarnes doivent être conçues avec une couverture à 2 ou 3 pans et reprendre le même matériau que celui utilisé pour la toiture.

Le fronton et les tympans doivent être en bois, maçonnerie ou pierre.

Les ouvertures doivent affecter la forme d'un rectangle plus haut que large de dimensions inférieures aux fenêtres éclairant les pièces principales de la construction.

Afin d'être bien proportionnées et positionnées par rapport à la toiture, elles doivent être dans le plan de la façade ou à proximité.

Les châssis de toiture doivent être encastrés.

**11.6 – Vérandas**

L'ossature des vérandas doit être constituée d'éléments fins, métalliques (ou autre matériau de même aspect) ou bois, en harmonie avec la teinte des matériaux de la construction principale.

Le soubassement peut être en maçonnerie.

### **11.7 – Clôtures**

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

## **Article UB12 - Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant à la destination, l'importance et la localisation des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.

Les aires de stationnement, par leur implantation, leur localisation et leur organisation doivent s'intégrer à leur environnement.

## **Article UB13 - Espaces libres - plantations - Espaces boisés classés**

### **13.1 Espaces libres et plantations**

Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

### **13.2 Espaces boisés classés**

Sans objet

## **SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article UB14 - Coefficient d'occupation du sol**

Il n'est pas fixé de règle de densité d'occupation du sol.



# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

## GENERALITES

### Caractère de la zone

La **zone UC** est une zone destinée à l'implantation d'activités artisanales, industrielles, commerciales ou de bureaux.

### Objectif recherché

Cette zone doit chercher à assurer la meilleure intégration possible des bâtiments nécessaires aux activités dans le paysage environnant, tout en assurant un fonctionnement cohérent et adapté à la zone.

## **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

### **Article UC1 - Les occupations et utilisations du sol interdites**

Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère spécifique de la zone ou qui seraient susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique sont interdites.

Sont notamment interdits :

- les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles visées à l'article UC2,
- les constructions ou installations dépendant d'exploitations agricoles à l'exception de celles dont le caractère industriel ou commercial est nettement marqué (silo, coopérative...)
- Les affouillements et exhaussements du sol, d'une superficie supérieure à 100m<sup>2</sup> et d'une hauteur ou profondeur excédant 2 mètres, qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres
- l'aménagement de terrains de camping ou de caravaning.

### **Article UC2 - Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sont admis sous conditions particulières :

- Les ouvrages techniques d'intérêt public, de toute nature sous réserve d'une bonne intégration dans le site,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (Loi du 19 juillet 1976) à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
- Les constructions à usage d'habitation à condition :
  - qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, le gardiennage ou la surveillance des constructions et installations autorisées dans la zone,
  - qu'elles ne soient en aucun cas réalisées préalablement à la réception de la ou des constructions nécessaires à l'activité,
  - qu'elles soient incluses dans le volume du bâtiment d'activité

## **SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article UC3 – Accès et voirie**

Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale, ou de desserte) dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :

- à l'importance et à la destination des constructions projetées
- aux besoins de circulation du secteur,
- aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

### **Article UC4 – Desserte par les réseaux**

#### **1 – Alimentation en eau potable**

Le branchement sur le réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau potable.

En l'absence d'un réseau d'alimentation en eau potable, les constructions ne peuvent être autorisées que si le constructeur réalise à sa charge sa propre installation conformément à la réglementation en vigueur. (Aucune activité accueillant du public ne peut être autorisée dans ces conditions).

#### **2 – Assainissement et eaux usées**

Le traitement de toutes les eaux usées est obligatoire. S'il existe un réseau collectif, le raccordement est obligatoire ; s'il n'existe pas, il doit être réalisé par un système d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur et qui permette le cas échéant le raccordement ultérieur au réseau public.

#### **3 – Eaux pluviales**

D'une manière générale, il est fortement recommandé la mise en place de dispositifs permettant la récupération des eaux pluviales. Dans le cas de la réutilisation des eaux de pluie pour un usage privé, ce réseau devra être déconnecté du réseau collectif. Tout usage sanitaire des eaux de pluie (cuisine, toilettes, évacuation des eaux vannes) est interdit car n'offrant pas les garanties sanitaires suffisantes.

Les eaux pluviales doivent être recueillies et rejetées au réseau collectif (fossés, canalisations, caniveaux...) lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau collectif, ou en cas d'insuffisance, les aménagements nécessaires à l'infiltration sur la parcelle ou au libre écoulement des eaux pluviales et, éventuellement, ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété (bassin de retenue), sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

#### **4 – Réseaux divers**

Les raccordements des constructions aux réseaux privés (ex : électricité, téléphone, gaz...) doivent être enterrés.

## Article UC5 - Superficie minimale des terrains

La superficie minimale des terrains n'est pas réglementée.

Toutefois, en l'absence d'un réseau public d'eaux usées, la superficie du terrain devra être suffisante pour permettre la mise en œuvre d'un système d'assainissement non collectif conforme aux règlements en vigueur.

## Article UC6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions nouvelles de toute nature doivent être implantées en respectant un retrait minimal:

- de 10 mètres par rapport aux routes départementales
- de 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies publiques ouvertes à la circulation automobile existantes, à modifier ou à créer.

### Règles alternatives aux règles édictées ci-dessus:

Des implantations différentes de celles édictées ci-dessus peuvent être admises :

- pour les constructions et installations nécessaires à la mise en place ou au fonctionnement d'équipements publics ou d'intérêt général liés aux divers réseaux.

## Article UC7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles de toute nature doivent être implantées :

- soit en limite séparative lorsque les mesures appropriées sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu),
- soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

### Règles alternatives aux règles édictées ci-dessus:

Des implantations différentes de celles édictées ci-dessus peuvent être admises :

- pour les constructions et installations nécessaires à la mise en place ou au fonctionnement d'équipements publics ou d'intérêt général liés aux divers réseaux.

## Article UC8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de manière à laisser entre elles une marge d'isolement au moins égale à 5 mètres.

## Article UC9 - Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée



## Article UC10 - Hauteur des constructions

### 10.1 Généralités

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone : relais hertzien, antennes, pylônes...

La hauteur est mesurée à partir du sol existant (moyenne des points altimétriques le plus haut et le plus bas) jusqu'à l'égout du toit, pris dans l'axe de la façade principale. Ne sont pas pris en compte dans la hauteur les cheminées, lucarnes ou divers éléments annexes à la construction.

### 10.2 Hauteur absolue

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 12 mètres.

Des dépassements peuvent être autorisés pour des raisons techniques liées à l'activité (silos...)

### 10.3 Hauteur relative

Sans objet

## Article UC11 - Aspect extérieur

### 11.1 - Généralités

L'aspect extérieur des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte :

- Au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants
- Aux sites
- Aux paysages naturels ou urbains.

Les projets d'architecture contemporaine ou faisant appel à des techniques nouvelles, bioclimatiques notamment, peuvent être autorisés, sous réserve d'une bonne intégration dans le site. Ils peuvent ainsi ne pas respecter les règles suivantes concernant l'aspect architectural (façades, toitures, matériaux).

L'architecture des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets...), ne doit pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante et à la qualité du paysage. Elle peut ne pas respecter certaines des règles suivantes.

### 11.2 Adaptation au sol

Tout projet de construction doit s'adapter au relief du terrain naturel.

Un mouvement de terre en pente très douce (5% maximum) pourra être autorisé s'il permet de contribuer à l'adaptation d'une construction au terrain naturel.

### **11.3 Les façades**

Les matériaux et couleurs utilisés doivent être de teintes neutres et mates et en harmonie avec le paysage environnant.

### **11.4 Les clôtures**

Les clôtures et portails devront par leur aspect, leur nature et leurs dimensions, s'intégrer harmonieusement à l'environnement. Une conception simple et discrète doit être recherchée.

Les plaques ciment, fibro-ciment et béton moulé sont interdites sauf en soubassement.

La hauteur totale des clôtures nouvelles ne doit pas dépasser 2 mètres par rapport au niveau de la voie pour la partie implantée en bordure de voie, et par rapport au terrain naturel pour les parties implantées sur les autres limites sauf pour des raisons de cohérence avec l'environnement.

Une hauteur supérieure pourra être autorisée si cela est justifié par un mode particulier d'utilisation du sol, des raisons de sécurité publique ou de composition architecturale.

## **Article UC12 - Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant à la destination, l'importance et la localisation des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.

## **Article UC13 - Espaces libres - plantations - Espaces boisés classés**

### **13.1 Espaces libres et plantations**

Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

### **13.2 Espaces boisés classés**

Sans objet.

## **SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article UC14 - Coefficient d'occupation du sol**

Il n'est pas fixé de règles de densité d'occupation du sol.



# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

## GENERALITES

### Caractère de la zone

La **zone UE** est une zone réservée à l'implantation d'équipements publics ou d'intérêt collectif à caractère social, sportif ou culturel.

**Une partie de cette zone est concernée par la servitude de protection des points de captages des eaux potables et minérales** (forages de « la Bonnelière » et de « la Haye traversaine ») en vertu de l'arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique du 9 février 1998.

### Objectif recherché

Cette zone doit chercher à assurer la meilleure intégration possible des bâtiments nécessaires aux activités dans le paysage environnant, tout en assurant un fonctionnement cohérent et adapté à la zone

## **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

### **Article UE1 - Les occupations et utilisations du sol interdites**

Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère spécifique de la zone ou qui seraient susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique sont interdites.

Sont notamment interdits :

- les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles visées à l'article UE 2,
- Les affouillements et exhaussements du sol, d'une superficie supérieure à 100m<sup>2</sup> et d'une hauteur ou profondeur excédant 2 mètres, qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres,
- Les dépôts de véhicules usagés, de vieilles ferrailles et les décharges d'ordures, ainsi que les dépôts de toute nature visibles depuis l'extérieur de la propriété.

A l'intérieur des périmètres de protection immédiate des points de captage d'eau potable sont interdits :

- Toute activité, toute circulation, toute construction qui ne sont pas nécessaires par les besoins du service ou l'entretien des installations et effectuées ou surveillées par les services responsables,
- Tout épandage ou déversement de substance étrangère et notamment ni engrais chimique ou naturel, ni désherbant, la croissance de la végétation ne devant être limitée que par la taille,
- Le parcage et le pacage d'animaux.

De plus une zone « non aedificandi » de 50 mètres de rayon est créée autour de chaque forage.

A l'intérieur des périmètres de protection rapprochée des points de captage d'eau potable sont interdits :

- Le croisement de puits ou de forages s'alimentant dans la nappe de la craie, -l'ouverture ou l'exploitation de carrières,
- L'ouverture d'excavations permanentes,
- La création de cimetières,
- Toute modification de la surface topographique pouvant entraîner la stagnation des eaux et favoriser leur infiltration,
- La création ou la poursuite de l'exploitation de tout dépôt d'ordures, déchets, détritiques ou résidus,
- L'épandage superficiel, le déversement et le rejet dans le sous-sol par puisards, puits dits « filtrants », anciens puits, excavations, bétouilles, etc... d'eaux usées, de déchets, d'eaux vannes, de lisiers, de boues de station d'épuration, de matières de vidange, le rejet des eaux pluviales dans des conditions analogues est également proscrit,

- L'installation de réservoirs ou dépôts d'eaux non potables s'ils ne sont pas rigoureusement étanches,
- L'enfouissement de réservoirs d'hydrocarbures liquides,
- La pose de canalisations d'hydrocarbures liquides et de produits chimiques,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement si elles présentent un risque de pollution des eaux souterraines.

Par ailleurs, des dispositions particulières devront être prises en ce qui concerne :

- Le stockage éventuel d'engrais ou de produits phytosanitaires qui devra être réalisé sur des aires étanches pour les produits solides ou dans des réservoirs avec cuve de rétention de capacité au moins égale pour les produits liquides,
- Le stockage d'hydrocarbures liquides en cuves enterrées qui pourra être toléré s'il est destiné à l'usage domestique, à la condition que les cuves soient en sécurité renforcée c'est-à-dire du type « en fosse » ou présentant une sécurité équivalente (réservoirs assimilés) au sens de l'instruction ministérielle du 17 avril 1975 ; les réservoirs aériens devront être pourvus d'une cuvette de rétention étanche,
- Les canalisations de transit d'eaux non potables qui devront offrir toutes garanties de solidité et d'étanchéité,
- La création de lotissements, campings, villages de vacances ou installations analogues qui ne pourra être autorisée que si ces derniers sont dotés d'un système d'assainissement agréé par le Conseil Départemental d'Hygiène,
- Les excavations temporaires telles que celles nécessitées par la réalisation des travaux qui ne pourront être comblées qu'avec des matériaux inertes et insolubles.

## **Article UE2 - Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

### **Sont admis sous conditions particulières :**

- Les ouvrages techniques d'intérêt public, de toute nature sous réserve d'une bonne intégration dans le site.
- Les constructions à usage d'habitation à condition :
  - qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, le gardiennage ou la surveillance des constructions et installations autorisées dans la zone,
  - qu'elles ne soient en aucun cas réalisées préalablement à la réception de la ou des constructions nécessaires à l'activité,
  - qu'elles soient incluses dans le volume du bâtiment d'activité.

## **SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article UE3 – Accès et voirie**

Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale, ou de desserte) dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :

- à l'importance et à la destination des constructions projetées
- aux besoins de circulation du secteur,
- aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

### **Article UE4 – Desserte par les réseaux**

#### **1 – Alimentation en eau potable**

Le branchement sur le réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau potable.

En l'absence d'un réseau d'alimentation en eau potable, les constructions ne peuvent être autorisées que si le constructeur réalise à sa charge sa propre installation conformément à la réglementation en vigueur. (Aucune activité accueillant du public ne peut être autorisée dans ces conditions).

#### **2 – Assainissement et eaux usées**

Le traitement de toutes les eaux usées est obligatoire. S'il existe un réseau collectif, le raccordement est obligatoire ; s'il n'existe pas, il doit être réalisé par un système d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur et qui permette le cas échéant le raccordement ultérieur au réseau public. .

#### **3 – Eaux pluviales**

D'une manière générale, il est fortement recommandé la mise en place de dispositifs permettant la récupération des eaux pluviales. Dans le cas de la réutilisation des eaux de pluie pour un usage privé, ce réseau devra être déconnecté du réseau collectif. Tout usage sanitaire des eaux de pluie (cuisine, toilettes, évacuation des eaux vannes) est interdit car n'offrant pas les garanties sanitaires suffisantes.

Les eaux pluviales doivent être recueillies et rejetées au réseau collectif (fossés, canalisations, caniveaux...) lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau collectif, ou en cas d'insuffisance, les aménagements nécessaires à l'infiltration sur la parcelle ou au libre écoulement des eaux pluviales et, éventuellement, ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété (bassin de retenue), sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.



#### 4 – Réseaux divers

Les raccordements des constructions aux réseaux privés (ex : électricité, téléphone, gaz...) doivent être enterrés.

### Article UE5 - Superficie minimale des terrains

La superficie minimale des terrains n'est pas réglementée.

Toutefois, en l'absence d'un réseau public d'eaux usées, la superficie du terrain devra être suffisante pour permettre la mise en œuvre d'un système d'assainissement non collectif conforme aux règlements en vigueur.

### Article UE6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions nouvelles de toute nature doivent être implantées:

- soit à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer,
- soit en respectant un retrait de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.

**Règles alternatives aux règles édictées ci-dessus:**

Des implantations différentes de celles édictées ci-dessus peuvent être admises :

- pour les constructions et installations nécessaires à la mise en place ou au fonctionnement d'équipements publics ou d'intérêt général liés aux divers réseaux

### Article UE7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles de toute nature doivent être implantées:

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives,
- soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

**Règles alternatives aux règles édictées ci-dessus:**

Des implantations différentes de celles édictées ci-dessus peuvent être admises :

pour les constructions et installations nécessaires à la mise en place ou au fonctionnement d'équipements publics ou d'intérêt général liés aux divers réseaux.

### Article UE8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée.

## Article UE9 - Emprise au sol

Non réglementée

## Article UE10 - Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions n'est pas réglementée.

## Article UE11 - Aspect extérieur

Rappel: à l'intérieur du périmètre de protection d'un Monument Historique, des prescriptions plus exigeantes que celles du présent article, pourront être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France, lors de l'instruction des demandes de constructions .

### 11.1 - Généralités

L'aspect extérieur des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte :

- Au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants
- Aux sites
- Aux paysages naturels ou urbains.

Les projets d'architecture contemporaine ou faisant appel à des techniques nouvelles, bioclimatiques notamment, peuvent être autorisés, sous réserve d'une bonne intégration dans le site. Ils peuvent ainsi ne pas respecter les règles suivantes concernant l'aspect architectural (façades, toitures, matériaux).

L'architecture des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets...), ne doit pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante et à la qualité du paysage. Elle peut ne pas respecter certaines des règles suivantes.

### 11.2 Adaptation au sol

Tout projet de construction doit s'adapter au relief du terrain naturel.

Un mouvement de terre en pente très douce (5% maximum) pourra être autorisé s'il permet de contribuer à l'adaptation d'une construction au terrain naturel.

### 11.3 Les façades

Les matériaux et couleurs utilisés doivent être de teintes neutres et mates et en harmonie avec le paysage environnant.

### 11.4 Les clôtures

Les clôtures et portails devront par leur aspect, leur nature et leurs dimensions, s'intégrer harmonieusement à l'environnement. Une conception simple et discrète doit être recherchée.

Les plaques ciment, fibro-ciment et béton moulé sont interdites sauf en soubassement.

La hauteur totale des clôtures nouvelles ne doit pas dépasser 2 mètres par rapport au niveau de la voie pour la partie implantée en bordure de voie, et par rapport au terrain naturel pour les parties implantées sur les autres limites sauf pour des raisons de cohérence avec l'environnement.

Une hauteur supérieure pourra être autorisée si cela est justifié par un mode particulier d'utilisation du sol, des raisons de sécurité publique ou de composition architecturale.

## **Article UE12 - Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant à la destination, l'importance et la localisation des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.

Les aires de stationnement, par leur implantation, leur localisation et leur organisation doivent s'intégrer à leur environnement.

## **Article UE13 - Espaces libres - plantations - Espaces boisés classés**

### **13.1 Espaces libres et plantations**

Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

### **13.2 Espaces boisés classés**

Sans objet

## **SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article UE14 - Coefficient d'occupation du sol**

Il n'est pas fixé de règle de densité d'occupation du sol.

## **TITRE IV - ZONES A URBANISER**

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUh

## GENERALITES

### Caractère de la zone

La zone 1AUh comprend des espaces naturels actuellement non équipés mais situés à proximité des zones desservis par les réseaux. Elle est destinée à recevoir les extensions de l'urbanisation à vocation principale d'habitat à court terme.

Des orientations d'aménagement ont été définies pour cette zone, la mise en œuvre de l'urbanisation doit en respecter les principes.

### Objectif recherché

Dégager et réserver les espaces nécessaires à l'extension de l'urbanisation tout en veillant à l'intégration urbaine et fonctionnelle de ces extensions dans la trame urbaine existante.

## **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

### **Article 1AUh1 - Les occupations et utilisations du sol interdites**

Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère spécifique de la zone ou qui seraient susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique sont interdites.

Sont notamment interdits :

- Les affouillements et exhaussements du sol, d'une superficie supérieure à 100m<sup>2</sup> et d'une hauteur ou profondeur excédant 2 mètres, qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.
- Les dépôts de véhicules usagés, de vieilles ferrailles et les décharges d'ordures, ainsi que les dépôts de toute nature visibles depuis l'extérieur de la propriété,
- L'aménagement de terrains de camping et de caravaning,
- Les activités industrielles de toute nature,
- Les nouveaux bâtiments d'exploitations agricoles, etc.

### **Article 1AUh 2 - Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sont admis sous conditions particulières :

- Les ouvrages techniques d'intérêt public, de toute nature sous réserve d'une bonne intégration dans le site,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition :
  - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (boulangerie, pressing, chaufferie,...)
  - qu'elles ne présentent pas de risque pour le voisinage,
  - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.
- Les constructions à usage d'artisanat non classées, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une augmentation des risques ou des nuisances.
- Les constructions à usage d'habitation sous réserve du respect des principes d'aménagement définis au sein des Orientations Particulières d'Aménagement.

## **SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article 1AUh 3 – Accès et voirie**

Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale, ou de desserte) dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :

- à l'importance et à la destination des constructions projetées
- aux besoins de circulation du secteur,
- aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

### **Article 1AUh 4 – Desserte par les réseaux**

#### **1 – Alimentation en eau potable**

Le branchement sur le réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau potable.

#### **2 – Assainissement et eaux usées**

Le traitement de toutes les eaux usées est obligatoire. S'il existe un réseau collectif, le raccordement est obligatoire ; s'il n'existe pas, il doit être réalisé par un système d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur et qui permette le cas échéant le raccordement ultérieur au réseau public.

#### **3 – Eaux pluviales**

D'une manière générale, il est fortement recommandé la mise en place de dispositifs permettant la récupération des eaux pluviales. Dans le cas de la réutilisation des eaux de pluie pour un usage privé, ce réseau devra être déconnecté du réseau collectif. Tout usage sanitaire des eaux de pluie (cuisine, toilettes, évacuation des eaux vannes) est interdit car n'offrant pas les garanties sanitaires suffisantes.

Les eaux pluviales doivent être recueillies et rejetées au réseau collectif (fossés, canalisations, caniveaux...) lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau collectif, ou en cas d'insuffisance, les aménagements nécessaires à l'infiltration sur la parcelle ou au libre écoulement des eaux pluviales et, éventuellement, ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété (bassin de retenue), sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'eau de vidange d'une piscine sera déversée vers le milieu naturel, soit directement, soit par le réseau d'eaux pluviales si le réseau d'assainissement est de type séparatif mais après neutralisation des excès éventuels de désinfectant et autres polluants. Le rejet nécessite l'autorisation du gestionnaire du réseau d'eau pluviale ou de l'exécutoire naturel



#### 4 – Réseaux divers

Les raccordements des constructions aux réseaux privés (ex : électricité, téléphone, gaz...) doivent être enterrés.

### Article 1AUh 5 - Superficie minimale des terrains

La superficie minimale des terrains n'est pas réglementée.

### Article 1AUh 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions nouvelles de toute nature doivent être implantées:

- soit à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer,
- soit en respectant un retrait de 1 mètre minimum par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.

#### **Règles alternatives aux règles édictées ci-dessus:**

Des implantations différentes de celles édictées ci-dessus peuvent être admises :

- pour les constructions et installations nécessaires à la mise en place ou au fonctionnement d'équipements publics ou d'intérêt général liés aux divers réseaux,
- dans le cas de constructions de logements sociaux ou de permis groupés.

*L'ensemble des dispositions de cet article s'applique même dans le cas d'un lotissement ou dans celui d'une construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, en application de l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme.*

### Article 1AUh 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles de toute nature doivent être implantées:

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives,
- soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

#### **Règles alternatives aux règles édictées ci-dessus:**

Des implantations différentes de celles édictées ci-dessus peuvent être admises :

- pour les constructions et installations nécessaires à la mise en place ou au fonctionnement d'équipements publics ou d'intérêt général liés aux divers réseaux.
- dans le cas de constructions de logements sociaux ou de permis groupés.

### Article 1AUh 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée.

## Article 1AUh 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

## Article 1AUh 10 - Hauteur des constructions

### 10.1 Généralités

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone : relais hertzien, antennes, pylônes...

La hauteur est mesurée à partir du sol existant (moyenne des points altimétriques le plus haut et le plus bas) jusqu'à l'égout du toit, pris dans l'axe de la façade principale. Ne sont pas pris en compte dans la hauteur les cheminées, lucarnes ou divers éléments annexes à la construction.

### 10.2 Hauteur absolue

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder:

- 8 mètres à l'égout pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes accolées,
- 3 mètres à l'égout pour les annexes aux constructions à usage d'habitation non accolées.

### 10.3 Hauteur relative

Sans objet

## Article 1AUh 11 - Aspect extérieur

### 11.1 – Généralités

L'aspect extérieur des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte :

- Au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants
- Aux sites
- Aux paysages naturels ou urbains.

Les constructions anciennes doivent autant que possible être conservées et mises en valeur. En cas de restauration, les constructions en pierre de taille apparente doivent conserver leur apparence d'origine, plus particulièrement en ce qui concerne les arêtières et les pierres d'angles.

Les projets d'architecture contemporaine ou faisant appel à des techniques nouvelles, bioclimatiques notamment, peuvent être autorisés, sous réserve d'une bonne intégration dans le site. Ils peuvent ainsi ne pas respecter les règles suivantes concernant l'aspect architectural (façades, toitures, matériaux).

Les éléments d'architecture étrangers à la région sont interdits.

L'architecture des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets...), ne doit pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante et à la qualité du paysage. Elle peut ne pas respecter certaines des règles suivantes.

## 11.2 – Adaptation au sol

Toute construction doit s'adapter au relief du terrain.

Le niveau de plancher du rez-de-chaussée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction ne doit pas excéder 0,50 mètre.

Un mouvement de terre en pente très douce (5 % maximum) pourra être autorisé s'il permet de contribuer à l'adaptation d'une construction au terrain naturel.

## 11.3 – Façades

Une unité d'aspect doit caractériser le traitement des façades et des soubassements.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings...) est interdit.

Les percements doivent être plus hauts que larges (à l'exception des vitrines commerciales, des portes de garage, des baies vitrées, des châssis de toit, ...) et reprendre les proportions et le rythme de l'architecture locale.

Seuls sont autorisés pour tous les bâtiments :

- Les enduits talochés de la teinte du tuffeau clair de Touraine faisant l'objet d'une finition grattée ou brossée.
- Les parements en pierre de taille plate apparente respectant les proportions régionales notamment dans leur hauteur (0,27 mètre à 0,33 mètre) ; les joints doivent être de la couleur de la pierre utilisée et être exécutés au nu de cette pierre.
- Les murs en moellons de pierres locales (tuffeau, silex...) à joints beurrés.
- Les bardages bois (ou matériau composite similaire) de couleur naturelle ou peints de teinte foncée.

La brique en parement est autorisée lorsqu'il s'agit d'un élément de décoration sur une partie de la construction.

En outre, sont également autorisés, pour les annexes et les bâtiments à usage d'activité, es bardages métalliques ou fibro-ciment peints de couleur brun clair, beige foncé ou gris soutenu.

## 11.4 – Toiture

### **Constructions à usage d'habitation, commerces, services et équipements ou services publics**

Les toitures doivent comporter 2 pans. Elles peuvent en comporter 3 ou 4 lorsque la construction est soit située à l'angle de deux rues, soit implantée pignon sur rue, soit en application de règles particulières.

Leur pente principale doit être de 40° minimum.

Un seul niveau de comble est autorisé dans la toiture.

Pour la couverture, seules sont autorisées :

- L'ardoise naturelle.
- La petite tuile plate respectant la densité de 50 tuiles minimum au m<sup>2</sup>
- Tous matériaux présentant les mêmes aspect, forme et couleur que l'ardoise naturelle ou la tuile.

La pose d'ardoises losangée est interdite.

Exceptions :

- Des pentes plus faibles ainsi qu'une toiture à une pente sont autorisées pour les extensions.

- Les toitures terrasses ou similaires sont exceptionnellement admises pour une construction d'un seul niveau (rez-de-chaussée), soit en totalité, soit partiellement, en combinaison avec des toitures traditionnelles, par exemple dans la construction d'équipements publics ou l'extension de bâti existant et d'annexes accolées à un bâtiment existant, lorsque ce type de toiture semble la solution la plus esthétique, compte-tenu de l'architecture du projet et de son environnement.

- les toitures en « croupe » ou à quatre pans peuvent être autorisées pour les constructions dont la longueur du faîtage est au moins égale à la moitié de la longueur de la façade principale.

**Constructions à usage d'annexe ou d'activité artisanale**

Si la construction comporte une toiture traditionnelle, elle doit comporter 2 pans avec une pente comprise entre 15° et 45°.

Pour les annexes accolées, des pentes plus faibles ainsi qu'une toiture à une pente sont autorisées.

Pour la couverture, seuls sont autorisés :

- L'ardoise naturelle.
- La petite tuile plate respectant la densité de 50 tuiles minimum au m<sup>2</sup>
- Tous matériaux présentant le même aspect, forme et couleur que l'ardoise naturelle ou la tuile.

La pose d'ardoises losangée est interdite.

- Des matériaux de substitution (bacs acier, fibro-ciment, bardeaux d'asphalte, tôle...) de couleur gris foncé ou gris-ardoise ou tuile.

**11.5 – Lucarnes et châssis de toiture**

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

Les lucarnes doivent être conçues avec une couverture à 2 ou 3 pans et reprendre le même matériau que celui utilisé pour la toiture.

Le fronton et les tympans doivent être en bois, maçonnerie ou pierre.

Les ouvertures doivent affecter la forme d'un rectangle plus haut que large de dimensions inférieures aux fenêtres éclairant les pièces principales de la construction.

Afin d'être bien proportionnées et positionnées par rapport à la toiture, elles doivent être dans le plan de la façade ou à proximité.

Les châssis de toiture doivent être encastrés.

### **11.6 – Vérandas**

L'ossature des vérandas doit être constituée d'éléments fins, métalliques (ou autre matériau de même aspect) ou bois, en harmonie avec la teinte des matériaux de la construction principale.

Le soubassement peut être en maçonnerie.

### **11.7 – Clôtures**

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

## **Article 1AUh 12 - Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant à la destination, l'importance et la localisation des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.

Les aires de stationnement, par leur implantation, leur localisation et leur organisation doivent s'intégrer à leur environnement.

Il est imposé au minimum une place de stationnement collectif par logement.

## **Article 1AUh 13 - Espaces libres - plantations - Espaces boisés classés**

### **13.1 Espaces libres et plantations**

Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

### **13.2 Espaces boisés classés**

Sans objet

## **SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article 1AUh 14 - Coefficient d'occupation du sol**

Il n'est pas fixé de règle de densité d'occupation du sol.

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2 AU

## GENERALITES

### Caractère de la zone

La zone 2AU comprend des espaces naturels actuellement insuffisamment équipés et destinés à constituer des réserves foncières pour les extensions de l'urbanisation à moyen et long termes.

Elle suppose, pour être ouverte à l'urbanisation, une procédure de modification ou de révision du P.L.U.

Elle comprend deux sous-secteurs :

- **le secteur 2AUh** destiné à une urbanisation à vocation principale d'habitat,
- **le secteur 2AUe** destiné à l'accueil d'équipements publics ou d'intérêt collectif à caractère social, sportif ou culturel.

**Une partie du secteur 2AUe est concernée par la servitude de protection des points de captages des eaux potables et minérales** (forages de « la Bonnelière » et de « la Haye traversaine ») en vertu de l'arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique du 9 février 1998.

### Objectif recherché

La zone 2AU est une réserve foncière dont les modes d'occupation seront définis ultérieurement lors de la modification ou de la révision du P.L.U.

## **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

### **Article 2AU 1 - Les occupations et utilisations des sols interdites**

Toute occupation ou utilisation du sol est interdite, à l'exception de celles visées à l'article 2AU2.

Notamment, à l'intérieur des périmètres de protection rapprochée des points de captage d'eau potable sont interdits :

- Le croisement de puits ou de forages s'alimentant dans la nappe de la craie, -l'ouverture ou l'exploitation de carrières,
- L'ouverture d'excavations permanentes,
- La création de cimetières,
- Toute modification de la surface topographique pouvant entraîner la stagnation des eaux et favoriser leur infiltration,
- La création ou la poursuite de l'exploitation de tout dépôt d'ordures, déchets, détritiques ou résidus,
- L'épandage superficiel, le déversement et le rejet dans le sous-sol par puisards, puits dits « filtrants », anciens puits, excavations, bétouilles, etc... d'eaux usées, de déchets, d'eaux vannes, de lisiers, de boues de station d'épuration, de matières de vidange, le rejet des eaux pluviales dans des conditions analogues est également proscrit,
- L'installation de réservoirs ou dépôts d'eaux non potables s'ils ne sont pas rigoureusement étanches,
- L'enfouissement de réservoirs d'hydrocarbures liquides,
- La pose de canalisations d'hydrocarbures liquides et de produits chimiques,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement si elles présentent un risque de pollution des eaux souterraines.

Par ailleurs, des dispositions particulières devront être prises en ce qui concerne :

- Le stockage éventuel d'engrais ou de produits phytosanitaires qui devra être réalisé sur des aires étanches pour les produits solides ou dans des réservoirs avec cuve de rétention de capacité au moins égale pour les produits liquides,
- Le stockage d'hydrocarbures liquides en cuves enterrées qui pourra être toléré s'il est destiné à l'usage domestique, à la condition que les cuves soient en sécurité renforcée c'est-à-dire du type « en fosse » ou présentant une sécurité équivalente (réservoirs assimilés) au sens de l'instruction ministérielle du 17 avril 1975 ; les réservoirs aériens devront être pourvus d'une cuvette de rétention étanche,
- Les canalisations de transit d'eaux non potables qui devront offrir toutes garanties de solidité et d'étanchéité,
- La création de lotissements, campings, villages de vacances ou installations analogues qui ne pourra être autorisée que si ces derniers sont dotés d'un système d'assainissement agréé par le Conseil Départemental d'Hygiène,



- Les excavations temporaires telles que celles nécessitées par la réalisation des travaux qui ne pourront être comblées qu'avec des matériaux inertes et insolubles.

## **Article 2AU 2 - Les occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières**

### Sont autorisées :

- Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif.
- L'extension des bâtiments agricoles existants dans la zone, à condition de ne pas apporter de nuisances supplémentaires incompatibles avec le voisinage.

## **SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Articles 2AU 3 A 2AU13**

Dans la zone 2AU, s'appliquent les règles définies à la section II de la zone A.

## **SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOLS**

### **Article 2AU 14      Coefficient d'occupation des sols**

Il n'est pas fixé de C.O.S.



## **TITRE V - ZONES AGRICOLES**

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

## GENERALITES

### Caractère de la zone

La zone A couvre des terres agricoles à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique.

Les bâtiments et installations agricoles ou nécessaires aux services publics sont les seules formes d'urbanisation nouvelles autorisées dans cette zone.

**Certaines parties de cette zone sont couvertes par le périmètre de protection d'un monument historique.** A l'intérieur de ce périmètre, l'Architecte des Bâtiments de France donne :

- un avis simple lorsque le projet est situé hors du champ de co-visibilité du monument,
- un avis conforme lorsque le projet est situé dans le champ du monument.

**Une partie de cette zone est concernée par la servitude de protection des points de captages des eaux potables et minérales** (forages de « la Bonnelière » et de « la Haye traversaine ») en vertu de l'arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique du 9 février 1998.

**Les zones humides (étangs et abords) répertoriées et identifiées sur les documents graphiques** sont à conserver au titre de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme.

### Objectif recherché :

Protéger, valoriser et développer l'activité agricole sur l'ensemble de la zone

## **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

### **Article A1 - Les occupations et utilisations du sol interdites**

Toute occupation ou utilisation du sol est interdite, à l'exception de celles visées à l'article A2.

### **Article A2 - Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

**D'une manière générale sur l'ensemble de la zone A,  
Sous réserves :**

- de n'entraîner aucune nuisance ou insalubrité importante et de ne pas porter atteinte au milieu environnant ainsi qu'aux paysages naturels ou bâtis,
- d'être compatibles avec les équipements publics desservant le terrain,
- de ne pas compromettre la sécurité des usagers des voies importantes, notamment les RD 34 et 49.

**Sont autorisées:**

- Les constructions et installations nécessaires à la mise en place ou au fonctionnement d'équipements publics ou d'intérêt général liés aux divers réseaux.
- La reconstruction des biens sinistrés, sur la même emprise qu'avant sinistre ou dans le respect des règles fixées aux articles 3 à 14 du présent règlement
- La construction, restauration et extension de bâtiments d'exploitations agricoles et d'installations agricoles classées ou non pour la protection de l'environnement nécessaires à leur fonctionnement à condition de ne pas apporter de nuisances supplémentaires incompatibles avec le voisinage.
- L'aménagement et la restauration des constructions existantes,
- La construction du logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole, à la condition qu'il soit implanté à une distance maximale de 100 mètres comptés à partir du bâtiment le plus proche constitutif de l'activité ou d'un bâtiment isolé nécessitant une présence sur place. Cette distance pourra être portée à 150m dans le cas de contraintes techniques ou topographiques.
- L'extension des constructions d'habitation existantes (en neuf ou par changement de destination) à condition que cette extension n'excède pas:
  - 30m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les constructions de 100m<sup>2</sup> ou moins d'emprise au sol à la date d'approbation de la modification n°3 du PLU,
  - 30% de l'emprise au sol de la construction pour les constructions de plus de 100m<sup>2</sup> d'emprise au sol à la date d'approbation de la modification n°3 du PLU.
- La construction d'annexes (hors piscines et abris de jardins) aux habitations existantes dans la mesure où elles sont situées à moins de 15 mètres de l'habitation à laquelle elle se rattache et que leur emprise au sol ne dépasse pas 30m<sup>2</sup> sur un niveau par rapport à la date d'approbation de la modification n°3 du PLU.
- Les piscines, couvertes ou non, sans limitation de surface du bassin dans la mesure où elles sont situées à moins de 15 mètres de l'habitation à laquelle elles se rattachent.

- Les abris de jardin dans la mesure où ils sont situés à moins de 15 mètres de l'habitation à laquelle ils se rattachent, que leur emprise au sol totale pour l'unité foncière ne dépasse pas 20m<sup>2</sup>, que leur hauteur totale n'excède pas 2 mètres et qu'ils soient réalisés dans les mêmes matériaux que ceux autorisés pour les annexes.
- Le changement de destination des bâtiments spécifiquement identifiés comme tel sur les documents graphiques, dans le but de les destiner à des activités touristiques, de loisirs et de diversification considérées comme le prolongement de l'activité agricole au sens du code rural (gîte, ferme-auberge...), dans la mesure où le bâtiment présente une architecture traditionnelle de qualité et que l'aménagement prévu en permette la mise en valeur.
- Les constructions annexes nécessaires au fonctionnement des activités touristiques, de loisirs et de diversification considérées comme le prolongement de l'activité agricole, dans la limite de 20m<sup>2</sup> et à condition d'être implantée à une distance maximale de 30 m comptés à partir du bâtiment le plus proche auxquelles elles se rattachent.



## **SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article A3 – Accès et voirie**

Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale, ou de desserte) dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :

- à l'importance et à la destination des constructions projetées
- aux besoins de circulation du secteur,
- aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

### **Article A4 – Desserte par les réseaux**

#### **1 – Alimentation en eau potable**

Le branchement sur le réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau potable.

En l'absence d'un réseau d'alimentation en eau potable, les constructions ne peuvent être autorisées que si le constructeur réalise à sa charge sa propre installation conformément à la réglementation en vigueur. (Aucune activité accueillant du public ne peut être autorisée dans ces conditions).

#### **2 – Assainissement et eaux usées**

Le traitement de toutes les eaux usées est obligatoire. S'il existe un réseau collectif, le raccordement est obligatoire ; s'il n'existe pas, il doit être réalisé par un système d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur et qui permette le cas échéant le raccordement ultérieur au réseau public. .

#### **3 – Eaux pluviales**

D'une manière générale, il est fortement recommandé la mise en place de dispositifs permettant la récupération des eaux pluviales. Dans le cas de la réutilisation des eaux de pluie pour un usage privé, ce réseau devra être déconnecté du réseau collectif. Tout usage sanitaire des eaux de pluie (cuisine, toilettes, évacuation des eaux vannes) est interdit car n'offrant pas les garanties sanitaires suffisantes.

Les eaux pluviales doivent être recueillies et rejetées au réseau collectif (fossés, canalisations, caniveaux...) lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau collectif, ou en cas d'insuffisance, les aménagements nécessaires à l'infiltration sur la parcelle ou au libre écoulement des eaux pluviales et, éventuellement, ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété (bassin de retenue), sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'eau de vidange d'une piscine sera déversée vers le milieu naturel, soit directement, soit par le réseau d'eaux pluviales si le réseau d'assainissement est de type séparatif mais après

neutralisation des excès éventuels de désinfectant et autres polluants. Le rejet nécessite l'autorisation du gestionnaire du réseau d'eau pluviale ou de l'exécutoire naturel

#### **4 – Réseaux divers**

Les raccordements des constructions aux réseaux privés (ex : électricité, téléphone, gaz...) doivent être enterrés.

### **Article A5 – Superficie minimale des terrains**

La superficie minimale des terrains n'est pas réglementée.

Toutefois, en l'absence d'un réseau public d'assainissement, la configuration et la dimension du terrain d'assise des nouvelles constructions devront permettre la réalisation d'un système d'assainissement non collectif répondant à la réglementation en vigueur.

### **Article A6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

#### **Expression de la règle :**

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de :

- 10 mètres par rapport à l'alignement des routes départementales,
- 3 mètres par rapport à l'alignement des autres voies publiques.

#### **Exceptions :**

Cette règle ne s'applique pas, à condition qu'il n'y ait pas de risque en terme de sécurité routière, dans les cas suivants :

- Lorsque les constructions implantées sur les parcelles voisines créent un alignement de fait à moins de 10 mètres/ 3 mètres de la voie ; dans ce cas, la construction sera implantée en alignement de l'un de ces bâtiments.
- Pour la réalisation d'une extension, d'une surélévation ou d'une annexe (dépendance, garage, abri, auvent, véranda...), prenant appui sur un bâtiment existant.
- Pour la reconstruction d'un bâtiment après sinistre.

L'implantation, par rapport aux voies, des constructions, installations, ouvrages et équipements dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets...) peut ne pas respecter les règles précédentes à condition de ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

### **Article A7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

#### **Expression de la règle :**

Les constructions doivent être implantées

- soit à l'alignement des limites séparatives,
- soit à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

**Exceptions :**

Il n'est pas fixé de règle en cas de surélévation, d'extensions de bâtiments existants, avec ou sans changement de destination, qui ne respectent pas les règles précédentes.

L'implantation, par rapport aux limites, des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut ne pas respecter les règles précédentes.

**Article A8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

La distance séparant deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doit permettre l'ensoleillement des baies des pièces principales et la sécurité relative aux risques d'incendie.

**Article A9 - Emprise au sol**

Non réglementée

**Article A10 - Hauteur des constructions****10.1 Généralités**

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone : relais hertzien, antennes, pylônes...

La hauteur est mesurée à partir du sol existant (moyenne des points altimétriques le plus haut et le plus bas) **jusqu'à l'égout du toit**, pris dans l'axe de la façade principale. Ne sont pas pris en compte dans la hauteur les cheminées, lucarnes ou divers éléments annexes à la construction.

**10.2 Hauteur maximale**

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder:

**7 mètres** pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes accolées,  
**3 mètres** pour les annexes aux constructions à usage d'habitation non accolées, La hauteur des bâtiments à usage agricole n'est pas réglementée.

Cette hauteur ne s'applique pas:

- dans le cas d'aménagement, de remises en état, d'extensions ou de changements de destination de constructions d'une hauteur supérieure à celles édictées ci-dessus, à condition de ne pas augmenter la hauteur initiale du bâtiment existant.

## Article A11 - Aspect extérieur

Rappel: à l'intérieur du périmètre de protection d'un Monument Historique, des prescriptions plus exigeantes que celles du présent article, pourront être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France, lors de l'instruction des demandes de constructions .

### 11.1 - Généralités

L'aspect extérieur des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porte atteinte :

- Au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants
- Aux sites
- Aux paysages naturels ou urbains.

Les constructions anciennes doivent autant que possible être conservées et mises en valeur. Notamment, en cas de restauration, les constructions en pierre de taille apparente doivent conserver leur apparence d'origine, plus particulièrement en ce qui concerne les arêtières et les pierres d'angles.

Les éléments d'architecture étrangers à la région sont interdits.

Les projets d'architecture contemporaine ou faisant appel à des techniques nouvelles, bioclimatiques notamment, peuvent être autorisés, sous réserve d'une bonne intégration dans le site. Ils peuvent ainsi ne pas respecter les règles suivantes concernant l'aspect architectural (façades, toitures, matériaux).

L'architecture des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets...), ne doit pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante et à la qualité du paysage. Elle peut ne pas respecter certaines des règles suivantes.

### 11.2 - Adaptation au sol

Tout projet de construction doit s'adapter au relief du terrain naturel.

Un mouvement de terre en pente très douce (5% maximum) pourra être autorisé s'il permet de contribuer à l'adaptation d'une construction au terrain naturel.

### 11.3 - Façades

Une unité d'aspect doit caractériser le traitement des façades et des soubassements.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings...) est interdit.

Les percements doivent être plus hauts que larges (à l'exception des portes de garage, des baies vitrées, des châssis de toit, ... et sauf impossibilités techniques), et reprendre les proportions et le rythme de l'architecture locale.

Seuls sont autorisés pour tous les bâtiments :

- Les enduits talochés de la teinte du tuffeau clair de Touraine faisant l'objet d'une finition grattée ou broyée. Dans le cas de constructions anciennes présentant un enduit de teinte rosée, verte ou bleutée, traditionnel à la région, la teinte pourra être conservée.

- Les parements en pierre de taille plate apparente respectant les proportions régionales notamment dans leur hauteur (0,27 mètre à 0,33 mètre) ; les joints doivent être de la couleur de la pierre utilisée et être exécutés au nu de cette pierre.
- Les murs en moellons de pierres locales (tuffeau, silex...) à joints beurrés.

La briquette en parements est autorisée lorsqu'il s'agit d'un élément de décoration sur une partie de la construction.

En outre, sont également autorisés, pour les annexes et les bâtiments à usage d'activité :

- Les bardages bois (ou matériau composite similaire) de couleur naturelle ou peints en gris-beige.
- Les bardages métalliques ou fibro-ciment prélaqués ou peints de couleur brun clair, beige foncé ou gris soutenu.

#### 11.4 – Toiture

##### Constructions à usage d'habitation:

Dans le cas de toitures en pente, elles doivent comporter deux pans avec une pente comprise entre 40° et 45°.

##### Exceptions :

Des pentes plus faibles ainsi qu'une toiture à une pente sont autorisées pour les extensions.

Pour la couverture, seules sont autorisées :

- L'ardoise naturelle ou artificielle,
- La petite tuile plate respectant la densité suivante : 50 tuiles minimum au m<sup>2</sup>
- La tuile d'aspect plat de couleur brun-rouge respectant la densité suivante : 20 tuiles minimum au m<sup>2</sup>.

La pose d'ardoises losangée est interdite.

##### Constructions à usage d'annexe ou d'activité :

Dans le cas de toitures en pente, elles doivent comporter deux pans avec une pente comprise entre 15° et 45°.

Pour les annexes accolées ou dont la largeur de pignon est inférieure à 4 mètres, la toiture peut ne comporter qu'un seul pan et la pente peut être plus faible.

Les débords de toiture en pignon sont interdits.

Pour la couverture, seules sont autorisées :

- L'ardoise naturelle ou artificielle,
- La petite tuile plate respectant la densité suivante : 50 tuiles minimum au m<sup>2</sup>
- La tuile d'aspect plat de couleur brun-rouge respectant la densité suivante : 20 tuiles minimum au m<sup>2</sup>.
- Des matériaux de substitution (bacs acier, fibro-ciment, tôles ...) de couleur gris foncé ou ardoise ou tuile.

##### Exception :

Il n'est pas fixé de règle de pente de toiture pour les bâtiments à usage d'activités agricoles.

#### 11.5 – Lucarnes et châssis de toiture

##### Pour les constructions à usage d'habitation :

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

Les lucarnes doivent être conçues avec une couverture à 2 ou 3 pans et reprendre le même matériau que celui utilisé pour la toiture.

Afin d'être bien proportionnées et positionnées par rapport à la toiture, elles doivent être dans le plan de la façade ou à proximité.

Les ouvertures doivent affecter la forme d'un rectangle plus haut que large de dimensions inférieures aux fenêtres éclairant les pièces principales de la construction.

Les châssis de toiture doivent être encastrés.

#### **11.7 – Vérandas**

L'ossature des vérandas doit être constituée d'éléments fins, métalliques (ou autre matériau de même aspect) ou bois, en harmonie avec la teinte des matériaux de la construction principale.

Le soubassement peut être en maçonnerie.

#### **11.8 – Clôtures**

La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 2,00 mètres.

### **Article A12 - Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant à la destination, l'importance et la localisation des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.

### **Article A13 - Espaces libres - plantations - Espaces boisés classés**

#### **1 – Espaces libres et plantations**

Les espaces libres de toute construction ainsi que les abords de grands bâtiments, d'installations, d'aires de stockage..., doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

#### **2 – Espaces boisés classés**

Sans objet

## **SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article A14 - Coefficient d'occupation du sol**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.





## **TITRE VI - ZONES NATURELLES**

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

## GENERALITES

### Caractère de la zone

La zone N couvre des secteurs naturels ou forestiers qu'il s'agit de préserver en raison :

- soit de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- soit de l'existence d'une exploitation forestière,
- soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elle comprend cinq sous-secteurs:

- **le secteur Nh**: secteur naturel urbanisé sous forme de hameaux. Il comprend les hameaux de: Le Gros Ormeau, Ravenon, Pont Joubert, La Touche, Les Mirauderies, La Sablière.
- **le secteur Ni**: destiné à l'accueil d'équipements légers de loisirs. Il se localise dans la partie est du vallon de la Roumer.
- **le secteur Nt**: à vocation touristique pour répondre aux besoins du terrain de camping au lieu-dit Les Forges.
- **le secteur Nf**: à vocation d'accueil des équipements liés et nécessaires à la station d'épuration du lieu-dit Les Forges

**Certaines parties de cette zone sont couvertes par le périmètre de protection d'un monument historique.** A l'intérieur de ce périmètre, l'Architecte des Bâtiments de France donne :

- un avis simple lorsque le projet est situé hors du champ de co-visibilité du monument,
- un avis conforme lorsque le projet est situé dans le champ du monument.

**Une partie de cette zone est concernée par la servitude de protection des points de captages des eaux potables et minérales** (forages de « la Bonnelière » et de « la Haye traversaine ») en vertu de l'arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique du 9 février 1998.

**Les zones humides (étangs et abords) répertoriées et identifiées sur les documents graphiques** sont à conserver au titre de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme.

### Objectif recherché :

Maintenir le caractère paysager et écologique des espaces naturels et protéger les sites, paysages et éléments remarquables.  
Permettre l'évolution mesurée du bâti existant.

## **SECTION 1 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article N1 - Les occupations et utilisations du sol interdites**

Toute occupation ou utilisation du sol est interdite, à l'exception de celles visées à l'article N2.

Notamment, à l'intérieur des périmètres de protection rapprochée des points de captage d'eau potable sont interdits :

- Le croisement de puits ou de forages s'alimentant dans la nappe de la craie, -l'ouverture ou l'exploitation de carrières,
- L'ouverture d'excavations permanentes,
- La création de cimetières,
- Toute modification de la surface topographique pouvant entraîner la stagnation des eaux et favoriser leur infiltration,
- La création ou la poursuite de l'exploitation de tout dépôt d'ordures, déchets, détritiques ou résidus,
- L'épandage superficiel, le déversement et le rejet dans le sous-sol par puisards, puits dits « filtrants », anciens puits, excavations, bétouilles, etc... d'eaux usées, de déchets, d'eaux vannes, de lisiers, de boues de station d'épuration, de matières de vidange, le rejet des eaux pluviales dans des conditions analogues est également proscrit,
- L'installation de réservoirs ou dépôts d'eaux non potables s'ils ne sont pas rigoureusement étanches,
- L'enfouissement de réservoirs d'hydrocarbures liquides,
- La pose de canalisations d'hydrocarbures liquides et de produits chimiques,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement si elles présentent un risque de pollution des eaux souterraines.

Par ailleurs, des dispositions particulières devront être prises en ce qui concerne :

- Le stockage éventuel d'engrais ou de produits phytosanitaires qui devra être réalisé sur des aires étanches pour les produits solides ou dans des réservoirs avec cuve de rétention de capacité au moins égale pour les produits liquides,
- Le stockage d'hydrocarbures liquides en cuves enterrées qui pourra être toléré s'il est destiné à l'usage domestique, à la condition que les cuves soient en sécurité renforcée c'est-à-dire du type « en fosse » ou présentant une sécurité équivalente (réservoirs assimilés) au sens de l'instruction ministérielle du 17 avril 1975 ; les réservoirs aériens devront être pourvus d'une cuvette de rétention étanche,
- Les canalisations de transit d'eaux non potables qui devront offrir toutes garanties de solidité et d'étanchéité,
- La création de lotissements, campings, villages de vacances ou installations analogues qui ne pourra être autorisée que si ces derniers sont dotés d'un système d'assainissement agréé par le Conseil Départemental d'Hygiène,
- Les excavations temporaires telles que celles nécessitées par la réalisation des travaux qui ne pourront être comblées qu'avec des matériaux inertes et insolubles.

A l'intérieur d'un périmètre de protection rapprochée ou éloignée, il est rappelé que les autorisations ne sont délivrées que sous réserve de n'entraîner aucune nuisance ou pollution aux nappes d'eau souterraines.

## Article N2 - Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

### D'une manière générale sur l'ensemble de la zone N,

#### Sous réserves :

- de n'entraîner aucune nuisance ou insalubrité importante et de ne pas porter atteinte au milieu environnant ainsi qu'aux paysages naturels ou bâtis,
- d'être compatibles avec les équipements publics desservant le terrain,
- de ne pas compromettre la sécurité des usagers des voies importantes, notamment les RD 34 et 49.

#### Sont autorisés:

- Les constructions et installations nécessaires à la mise en place ou au fonctionnement d'équipements publics ou d'intérêt général liés aux divers réseaux.
- Les constructions, installations et aménagements liés et nécessaires à l'activité forestière,
- La reconstruction des biens sinistrés, sur la même emprise qu'avant sinistre ou dans le respect des règles fixées aux articles 3 à 14 du présent règlement,
- L'aménagement, la remise en état des constructions existantes,
- L'extension des constructions **d'habitation** existantes (en neuf ou par changement de destination) à condition que cette extension n'excède pas:
  - 30m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les constructions de 100m<sup>2</sup> ou moins d'emprise au sol à la date d'approbation de la modification n°3 du PLU,
  - 30% de l'emprise au sol de la construction pour les constructions de plus de 100m<sup>2</sup> d'emprise au sol à la date d'approbation de la modification n°3 du PLU.
- Pour les bâtiments spécifiquement identifiés comme tel sur les documents graphiques, le changement de destination des constructions existantes dans la mesure où:
  - dans le cas d'une affectation nouvelle (habitation, artisanat, tourisme, ...), celle-ci est compatible avec le caractère de la construction et avec l'environnement et n'engendre pas de nuisances supplémentaires incompatibles avec le voisinage (bruit, ...),
  - le bâtiment présente une architecture traditionnelle de qualité et que son aménagement en permette la mise en valeur.
- La construction d'annexes (hors piscine et abris de jardins) aux habitations existantes dans la mesure où elles sont situées à une distance maximale de 15 m des habitations auxquelles elles se rattachent et que leur emprise au sol ne dépasse pas 30m<sup>2</sup>.
- Les piscines, couvertes ou non, sans limitation de surface du bassin dans la mesure où elles sont situées à moins de 15 mètres de l'habitation à laquelle elles se rattachent.
- Les abris de jardin dans la mesure où ils sont situés à moins de 15 mètres de l'habitation à laquelle ils se rattachent, que leur emprise au sol totale pour l'unité foncière ne dépasse pas 20m<sup>2</sup>, que leur hauteur totale n'excède pas 2 mètres et qu'ils soient réalisés dans les mêmes matériaux que ceux autorisés pour les annexes.
- La restauration des bâtiments en ruine à condition:
  - que la structure initiale (murs porteurs) soit apparente,
  - que l'architecture traditionnelle soit respectée,
  - que cela n'engendre pas de gêne pour l'agriculture,
  - que la construction soit déjà desservie par les réseaux (eau potable, électricité, téléphone...)

**Disposition particulière applicable au secteur Nh**

Sont autorisées:

- Les constructions et installations nécessaires à la mise en place ou au fonctionnement d'équipements publics ou d'intérêt général liés aux divers réseaux.
- Les constructions nouvelles (et les extensions) à usage d'habitation et leurs annexes (piscines comprises) dans la limite de 20% d'emprise au sol de l'unité foncière située en zone Nh.

**Disposition complémentaire applicable au secteur Nl**

Sont autorisées:

L'aménagement de structures légères dans la mesure où:

- elles sont en lien et nécessaires à l'activité de loisirs du site
- la surface de plancher de la construction n'excède pas 50m<sup>2</sup>.

**Disposition complémentaire applicable au secteur Nt**

Sont autorisées:

Les constructions, installations, ouvrages et travaux directement liées et nécessaires à l'activité du camping existant.

**Disposition complémentaire applicable au secteur Nf**

Sont autorisées:

Les constructions, installations, ouvrages et travaux liés et nécessaires au système d'assainissement collectif.

## **SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article N3 – Accès et voirie**

Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale, ou de desserte) dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :

- à l'importance et à la destination des constructions projetées
- aux besoins de circulation du secteur,
- aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

### **Article N4 – Desserte par les réseaux**

#### **1 – Alimentation en eau potable**

Le branchement sur le réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau potable.

En l'absence d'un réseau d'alimentation en eau potable, les constructions ne peuvent être autorisées que si le constructeur réalise à sa charge sa propre installation conformément à la réglementation en vigueur. (Aucune activité accueillant du public ne peut être autorisée dans ces conditions).

#### **2 – Assainissement et eaux usées**

Le traitement de toutes les eaux usées est obligatoire. S'il existe un réseau collectif, le raccordement est obligatoire ; s'il n'existe pas, il doit être réalisé par un système d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur et qui permette le cas échéant le raccordement ultérieur au réseau public. .

#### **3 – Eaux pluviales**

D'une manière générale, il est fortement recommandé la mise en place de dispositifs permettant la récupération des eaux pluviales. Dans le cas de la réutilisation des eaux de pluie pour un usage privé, ce réseau devra être déconnecté du réseau collectif. Tout usage sanitaire des eaux de pluie (cuisine, toilettes, évacuation des eaux vannes) est interdit car n'offrant pas les garanties sanitaires suffisantes.

Les eaux pluviales doivent être recueillies et rejetées au réseau collectif (fossés, canalisations, caniveaux...) lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau collectif, ou en cas d'insuffisance, les aménagements nécessaires à l'infiltration sur la parcelle ou au libre écoulement des eaux pluviales et, éventuellement, ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété (bassin de retenue), sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'eau de vidange d'une piscine sera déversée vers le milieu naturel, soit directement, soit par le réseau d'eaux pluviales si le réseau d'assainissement est de type séparatif mais après neutralisation des excès éventuels de désinfectant et autres polluants. Le rejet nécessite l'autorisation du gestionnaire du réseau d'eau pluviale ou de l'exécutoire naturel

#### 4 – Réseaux divers

Les raccordements des constructions aux réseaux privés (ex : électricité, téléphone, gaz...) doivent être enterrés.

### Article N5 – Superficie minimale des terrains

La superficie minimale des terrains n'est pas réglementée.

**Disposition particulière applicable au secteur Nh:**

Pour être constructible un terrain doit avoir une superficie minimale de 1200m<sup>2</sup>.

Les modifications, agrandissements ou constructions d'annexes sur un terrain déjà bâti ne sont pas concernés par cette superficie minimale.

### Article N6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

**Expression de la règle :**

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de :

- 10 mètres par rapport à l'alignement des routes départementales,
- 3 mètres par rapport à l'alignement des autres voies publiques.

**Exceptions :**

Cette règle ne s'applique pas, à condition qu'il n'y ait pas de risque en terme de sécurité routière, dans les cas suivants :

- Lorsque les constructions implantées sur les parcelles voisines créent un alignement de fait à moins de 10 mètres/3 mètres de la voie ; dans ce cas, la construction sera implantée en alignement de l'un de ces bâtiments.
- Pour la réalisation d'une extension, d'une surélévation ou d'une annexe (dépendance, garage, abri, auvent, véranda...), prenant appui sur un bâtiment existant.
- Pour la reconstruction d'un bâtiment après sinistre.

L'implantation, par rapport aux voies, des constructions, installations, ouvrages et équipements dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets...) peut ne pas respecter les règles précédentes à condition de ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

### Article N7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

**Expression de la règle :**

Les constructions doivent être implantées

- soit à l'alignement des limites séparatives,
- soit à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

**Exceptions :**

Il n'est pas fixé de règle en cas de surélévation, d'extensions de bâtiments existants, avec ou sans changement de destination, qui ne respectent pas les règles précédentes.

L'implantation, par rapport aux limites, des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut ne pas respecter les règles précédentes.

**Article N8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

La distance séparant deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doit permettre l'ensoleillement des baies des pièces principales et la sécurité relative aux risques d'incendie.

**Article N9 - Emprise au sol**

Non réglementée

**Article N10 - Hauteur des constructions****10.1 Généralités**

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone : relais hertzien, antennes, pylônes...

La hauteur est mesurée à partir du sol existant (moyenne des points altimétriques le plus haut et le plus bas) **jusqu'à l'égout du toit**, pris dans l'axe de la façade principale. Ne sont pas pris en compte dans la hauteur les cheminées, lucarnes ou divers éléments annexes à la construction.

**10.2 Hauteur maximale**

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder:

- 7 mètres pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes accolées,
- 3 mètres pour les annexes aux constructions à usage d'habitation non accolées,

Cette hauteur ne s'applique pas:

- dans le cas d'aménagement, de remises en état, d'extensions ou de changements de destination de constructions d'une hauteur supérieure à celles édictées ci-dessus, à condition de ne pas augmenter la hauteur initiale du bâtiment existant,
- aux constructions liées à l'activité forestière.



**Disposition particulière applicable au secteur NI :**

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder à 3m.

**Article N11 - Aspect extérieur**

Rappel: à l'intérieur du périmètre de protection d'un Monument Historique, des prescriptions plus exigeantes que celles du présent article, pourront être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France, lors de l'instruction des demandes de constructions .

**11.1 - Généralités**

L'aspect extérieur des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte :

- Au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants
- Aux sites
- Aux paysages naturels ou urbains.

Les constructions anciennes doivent autant que possible être conservées et mises en valeur. Notamment, en cas de restauration, les constructions en pierre de taille apparente doivent conserver leur apparence d'origine, plus particulièrement en ce qui concerne les arêtières et les pierres d'angles.

Les éléments d'architecture étrangers à la région sont interdits.

Les projets d'architecture contemporaine ou faisant appel à des techniques nouvelles, bioclimatiques notamment, peuvent être autorisés, sous réserve d'une bonne intégration dans le site. Ils peuvent ainsi ne pas respecter les règles suivantes concernant l'aspect architectural (façades, toitures, matériaux).

L'architecture des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets...), ne doit pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante et à la qualité du paysage. Elle peut ne pas respecter certaines des règles suivantes.

**11.2 - Adaptation au sol**

Tout projet de construction doit s'adapter au relief du terrain naturel.

Un mouvement de terre en pente très douce (5% maximum) pourra être autorisé s'il permet de contribuer à l'adaptation d'une construction au terrain naturel.

**11.3 - Façades**

Une unité d'aspect doit caractériser le traitement des façades et des soubassements.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings...) est interdit.

Les percements doivent être plus hauts que larges (à l'exception des portes de garage, des baies vitrées, des châssis de toit, ... et sauf impossibilités techniques), et reprendre les proportions et le rythme de l'architecture locale.

Seuls sont autorisés pour tous les bâtiments :

- Les enduits talochés de la teinte du tuffeau clair de Touraine faisant l'objet d'une finition grattée ou broyée. Dans le cas de constructions anciennes présentant un enduit de teinte rosée, verte ou bleutée, traditionnel à la région, la teinte pourra être conservée.
- Les parements en pierre de taille plate apparente respectant les proportions régionales notamment dans leur hauteur (0,27 mètre à 0,33 mètre) ; les joints doivent être de la couleur de la pierre utilisée et être exécutés au nu de cette pierre.
- Les murs en moellons de pierres locales (tuffeau, silex...) à joints beurrés.

La brique en parements est autorisée lorsqu'il s'agit d'un élément de décoration sur une partie de la construction.

En outre, sont également autorisés, pour les annexes et les bâtiments à usage d'activité :

- Les bardages bois (ou matériau composite similaire) de couleur naturelle ou peints en gris-beige.
- Les bardages métalliques ou fibro-ciment prélaqués ou peints de couleur brun clair, beige foncé ou gris soutenu.

## 11.4 – Toiture

### Constructions à usage d'habitation

Dans le cas de toitures en pente, elles doivent comporter deux pans avec une pente comprise entre 40° et 45°.

#### Exceptions :

Des pentes plus faibles ainsi qu'une toiture à une pente sont autorisées pour les extensions.

Pour la couverture, seules sont autorisées :

- L'ardoise naturelle ou artificielle,
- La petite tuile plate respectant la densité suivante : 50 tuiles minimum au m<sup>2</sup>
- La tuile d'aspect plat de couleur brun-rouge respectant la densité suivante : 20 tuiles minimum au m<sup>2</sup>.

La pose d'ardoise losangée est interdite.

### Constructions à usage d'annexe ou d'activité :

Dans le cas de toitures en pente, elles doivent comporter deux pans avec une pente comprise entre 15° et 45°.

Pour les annexes accolées ou dont la largeur de pignon est inférieure à 4 mètres, la toiture peut ne comporter qu'un seul pan et la pente peut être plus faible.

Les débords de toiture en pignon sont interdits.

Pour la couverture, seules sont autorisées :

- L'ardoise naturelle ou artificielle,
- La petite tuile plate respectant la densité suivante : 50 tuiles minimum au m<sup>2</sup>
- La tuile d'aspect plat de couleur brun-rouge respectant la densité suivante : 20 tuiles minimum au m<sup>2</sup>.
- Des matériaux de substitution (bacs acier, fibro-ciment, tôles ...) de couleur gris foncé ou ardoise ou tuile.

Exception :

Il n'est pas fixé de règle de pente de toiture pour les bâtiments à usage d'activités agricoles.

### **11.5 – Lucarnes et châssis de toiture**

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

Les lucarnes doivent être conçues avec une couverture à 2 ou 3 pans et reprendre le même matériau que celui utilisé pour la toiture.

Afin d'être bien proportionnées et positionnées par rapport à la toiture, elles doivent être dans le plan de la façade ou à proximité.

Le fronton et les tympans doivent être en bois, maçonnerie ou pierre.

Les ouvertures doivent affecter la forme d'un rectangle plus haut que large de dimensions inférieures aux fenêtres éclairant les pièces principales de la construction.

Les châssis de toiture doivent être encastrés.

### **11.7 – Vérandas**

L'ossature des vérandas doit être constituée d'éléments fins, métalliques (ou autre matériau de même aspect) ou bois, en harmonie avec la teinte des matériaux de la construction principale.

Le soubassement peut être en maçonnerie.

### **11.8 – Clôtures**

La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 2,00 mètres.

## **Article N12 - Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant à la destination, l'importance et la localisation des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.

## **Article N13 - Espaces libres - plantations - Espaces boisés classés**

### **1 – Espaces libres et plantations**

Les espaces libres de toute construction ainsi que les abords de grands bâtiments, d'installations, d'aires de stockage..., doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

### **2 – Espaces boisés classés**

Sans objet

## **SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article N14 - Coefficient d'occupation du sol**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.