

Modification n°1 du PLU de

# ROUZIERS-DE-TOURAINES

Communauté de communes Gâtine  
Choisilles – Pays Racan



## Règlement écrit

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire du 29/09/2022  
approuvant la modification n°1 du PLU

Le Président de la Communauté de Communes  
Gâtine Choisilles – Pays de Racan,

Antoine TRYSTRAM



Dossier 21013701-CCGPR-  
ROUZIERS-801  
17/06/2022

réalisé par



Auddicé Urbanisme  
Rue des Petites  
Granges  
49400 Saumur  
02 41 51 98 39

PLU APPROUVE LE : 11/01/2011  
MODIFICATION SIMPLIFIÉE LE : 15/02/2018  
MODIFICATION LE : 29/09/2022



# SOMMAIRE

<b>NOTES LIMINAIRES .....</b>	<b>5</b>
<b>TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES .....</b>	<b>11</b>
<b>TITRE II – LES ZONES URBAINES .....</b>	<b>19</b>
<b>CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA.....</b>	<b>21</b>
<b>CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB.....</b>	<b>31</b>
<b>CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC.....</b>	<b>43</b>
<b>CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE.....</b>	<b>51</b>
<b>TITRE III – LES ZONES A URBANISER.....</b>	<b>59</b>
<b>CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AU.....</b>	<b>61</b>
<b>CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2 AU.....</b>	<b>71</b>
<b>TITRE IV – LA ZONE AGRICOLE .....</b>	<b>75</b>
<b>CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A .....</b>	<b>77</b>
<b>TITRE V – LA ZONE NATURELLE .....</b>	<b>87</b>
<b>CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N .....</b>	<b>89</b>



# NOTES LIMINAIRES

---



# LE REGLEMENT DU PLU

Chaque zone du PLU est soumise à un règlement construit sur le modèle suivant :

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

Article 1er	Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits
Article 2	Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions spéciales

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

## SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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	Hauteurs 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 – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14	Possibilités maximales 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'OCCUPATION DU SOL

Le **C.O.S.** détermine le nombre de mètres carrés de plancher hors oeuvre net constructible par mètre carré de terrain.

Par surface de terrain, il faut entendre la surface de la projection horizontale du terrain de l'opération, déduction faite des emprises réservées pour des équipements publics ou des opérations de voirie. Toutefois, lorsqu'elles feront l'objet de cession gratuite, ces dernières pourront être prises en compte dans la surface du terrain.

**La surface de plancher hors œuvre brute** (S.H.O.B.) d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

Ne sont pas comptées dans la surface de plancher hors œuvre brute:

les terrasses inaccessibles qui peuvent être assimilées à la toiture de la construction,  
les terrasses de plain-pied avec le rez-de-chaussée,  
- les diverses saillies architecturales à caractère décoratif.

**La surface de plancher hors œuvre nette** (S.H.O.N.) d'une construction est égale à la surface hors œuvre brute de cette construction après déduction :

- a) des surfaces de plancher hors œuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel artisanal, industriel ou commercial ;
- b) des surfaces de plancher hors œuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;
- c) des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules ;
- d) des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole ainsi que des surfaces des serres de production.
- e) (D. n°88-1151 du 26 décembre 1988) d'une surface égale à 5% des surfaces hors œuvre affectées à l'habitation après déduction des surfaces mentionnées aux alinéas a, b, c ci-dessus.

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

Le C.O.S. n'est pas applicable aux équipements publics d'infrastructure.

## 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.

## LOTISSEMENTS ANCIENS

Dans les 5 ans à compter de l'achèvement d'un lotissement constaté dans les conditions de l'article R.315-36, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de nouvelles dispositions du P.L.U. intervenues postérieurement à l'autorisation de lotir (article L.315-8 du Code de l'Urbanisme).

## PERMIS DE CONSTRUIRE VALANT DIVISION

Un permis de construire valant division est une opération portant sur un ensemble de constructions réalisées sur un même terrain, par une seule personne physique ou morale dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les articles 5, 6, 7 et 8 du règlement s'appliquent sur chaque lot ou propriété résultant d'une division en propriété ou en jouissance sauf dispositions spéciales prévues dans ces articles.

L'emprise au sol est calculée globalement.

Le C.O.S. s'applique au terrain de l'opération.

## **UNITE FONCIERE 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.

## **PIECES 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'accôle, 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 I – DISPOSITIONS GENERALES**

---



## ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent document s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Rouziers de Touraine.

Sont soumis aux dispositions juridiques du règlement, les zones et secteurs du Plan Local d'Urbanisme délimités sur les documents graphiques aux échelles de 1/7000 et 1/2000.

## ARTICLE 2 – PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

### 1 - Code 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.

## 2 – Servitudes d'utilité publique

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

- Périmètre de protection des eaux potables et minérales (AS1): forage « La Voisinière »,
- Canalisation de transport de gaz (I3): ligne Chemery– Nozay,
- Canalisation de transport électrique (I4): lignes Chanceaux/Distré, Distré/La Pichoche, Chanceaux/Les Quintes, Chanceaux/Château du Loir I et II,
- Protection contre les obstacles (PT2): liaison hertzienne Cinq-Mars-la-Pile/Marray,
- Chemin de fer (T1): voie ferrée Tours– Le Mans.
- Zone de dégagement de l'aérodrome de Saint Symphorien (T7).

## 3 – Autres législations

Les règles du P.L.U. s'appliquent sans préjudice des autres législations concernant :

- 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).

- La protection de l'environnement issue de la loi du 2 février 1995 dite « loi Barnier » (article L.111-1-4 du code de l'urbanisme) : maîtrise du développement urbain en bordure des voies importantes telles qu'autoroutes, déviations, voies expressives et routes classées à grande circulation.

#### 4 - 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.

#### 5 – 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 Rouziers de Touraine est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser et en zones agricole et naturelle délimitées sur les documents graphiques aux échelles du 1/7000 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>	La <b>zone UA</b> est une zone urbaine équipée correspondant au centre ancien de l'agglomération.
<b>Zone UB</b>	La <b>zone UB</b> est une zone urbaine équipée correspondant aux extensions de l'agglomération.

Zone UC	La <b>zone UC</b> correspond à la zone urbaine accueillant les activités industrielles, artisanales, commerciales, de services ou de bureau. Elle se localise au sud-ouest du territoire communal (ZA intercommunale).
Zone UE	La <b>zone UE</b> est une zone réservée pour l'implantation d'équipements collectifs ou d'intérêt général à caractère sportif, socioculturel, de loisirs, scolaires ou périscolaires. Elle se localise: - pour une partie en limite sud de l'agglomération, - pour une autre partie en limite sud du territoire communal (zone intercommunale).

### Les zones à urbaniser

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

Zone 1AU	La <b>zone 1AU</b> comprend des espaces naturels actuellement non équipés mais situés à proximité des zones desservies par les réseaux. Elle est destinée à recevoir les extensions de l'urbanisation à court et moyen termes.
Zone 2AU	La <b>zone 2AU</b> comprend des espaces naturels actuellement non équipés et destinés à constituer des réserves foncières pour les extensions de l'urbanisation à long terme. Elle suppose, pour être ouverte à l'urbanisation, une procédure de modification ou de révision du P.L.U.  Elle comprend un sous-secteur :  - <b>2AUe</b> : secteur à urbaniser à long terme, à vocation principale d'accueil des équipements.

### 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 :

Zone A	La <b>zone A</b> couvre des terres agricoles à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique.
--------	--

Zone N	<p>La <b>zone N</b> couvre des secteurs naturels ou forestiers qu'il s'agit de préserver en raison :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,</li> <li>- soit de l'existence d'une exploitation forestière,</li> <li>- soit de leur caractère d'espaces naturels.</li> </ul> <p>Elle comprend deux sous-secteurs:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Nh</b>, secteur naturel de hameau à Bourmay,</li> <li>- <b>Np</b>, secteur naturel de protection et de valorisation du patrimoine bâti à Rochefort, la Violière, Beauchêne, Fontaine et les Grand'Maisons.</li> </ul>
--------	---

#### ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures dûment justifiées et rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document de planification urbaine qui définit les règles d'usage des sols et les orientations de développement de la commune. Il est élaboré par le conseil municipal et approuvé par le conseil d'urbanisme. Le PLU a pour objectif de concilier les besoins de la population avec les impératifs de développement durable et de protection de l'environnement.

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document de planification urbaine qui définit les règles d'usage des sols et les orientations de développement de la commune. Il est élaboré par le conseil municipal et approuvé par le conseil d'urbanisme. Le PLU a pour objectif de concilier les besoins de la population avec les impératifs de développement durable et de protection de l'environnement.

## **TITRE II – LES ZONES URBAINES**

---



## CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

---

### GENERALITES

---

#### ■ Caractère de la zone

La **zone UA** est une zone urbaine équipée correspondant au centre ancien de l'agglomération.

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

**Des parties de cette zone sont concernées par un risque d'effondrement, par un phénomène de retrait et gonflement des argiles.** Dans ces parties, le constructeur devra, préalablement à la réalisation de la construction, mener toute opération jugée utile (sondage du sol,...) afin de s'assurer de la stabilité du sol. Par ailleurs des recommandations (voir annexe) sont à prendre pour les dispositions constructives, ceci afin de garantir l'information des futurs constructeurs ou propriétaires existants.

**Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément présentant un intérêt patrimonial ou paysager, repérés au titre de l'article L. 123.1 7° du Code de l'urbanisme et figurant sur les documents graphiques** sont subordonnés à déclaration préalable en vertu de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

#### ■ Objectif recherché

Le règlement de cette zone s'attache à conserver les composantes de l'architecture traditionnelle et de la structure ancienne du bourg (densité, alignement, hauteur, formes architecturales).

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

---

### ARTICLE UA 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, nuiraient au caractère spécifique de la zone ou aux habitants ou qui seraient susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publiques 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.

### ARTICLE UA 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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 clôtures (autres qu'agricoles et forestières) à condition d'être soumises à déclaration préalable et d'être conformes aux règles de l'article 11.

## SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

---

### ARTICLE UA 3 – ACCES ET VOIRIE

#### 3.1 Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, en application de l'article 682 du Code civil.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

#### 3.2 Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour (lutte contre l'incendie, ramassage des ordures ménagères...).

### ARTICLE UA 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 4.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

#### 4.2 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'eaux usées.

Le rejet des eaux épurées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable et peut être subordonné à un prétraitement approprié conformément aux règles en vigueur.

L'évacuation des eaux usées dans les caniveaux ou égouts pluviaux est interdite.

#### **4.3 Eaux pluviales**

D'une manière générale, il est fortement recommandé la mise en place de dispositifs enterrés permettant la récupération des eaux pluviales. Dans le cas de la réutilisation des eaux de pluie pour un usage privé, tout usage domestique (au sens de l'article R.214-5 du code de l'Environnement) des eaux de pluie devra respecter la réglementation en vigueur.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, conformément à l'article 641 du Code Civil.

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.

Tout rejet au réseau public autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation préalable et peut être soumis à un prétraitement approprié conformément aux règles en vigueur.

#### **4.4 Autres réseaux**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisés en souterrain.

### **ARTICLE UA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

La superficie minimale des terrains n'est pas réglementée.

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

Les constructions nouvelles à usage d'habitation doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.

Toutefois des implantations différentes peuvent être admises ou imposées dans les cas suivants:

- une construction peut être implantée en retrait de l'alignement :
  - Lorsque le parti architectural le justifie dans le cas de constructions implantées sur des terrains ayant une largeur sur une voie supérieure à 30m,
  - Lorsque les constructions voisines sont implantées en retrait. En ce cas la continuité du front bâti doit être assurée par un mur de clôture, un porche existant ou prévu dans le projet de construction.
  - Dans tous les cas, la façade des bâtiments ne doit pas être implantée avec un retrait supérieur à 6 mètres mesurés par rapport à l'alignement.
  
- Une implantation différente peut être imposée pour des raisons de sécurité (carrefours, mauvaises visibilité...)
  
- Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants:
  - Pour des annexes à une construction principale,
  - Pour des équipements publics ou nécessaires au service public,
  - En cas d'extension, de réhabilitation, de surélévation, de bâtiments construits avant la date d'approbation du PLU, qui ne respectent pas les règles précédentes. Dans ce cas, les constructions nouvelles peuvent s'implanter dans le prolongement des façades existantes.

#### **ARTICLE UA 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions nouvelles à usage d'habitation doivent être édifiées sur au moins une limite séparative latérale (limite donnant sur les voies et emprises publiques).

#### **ARTICLE UA 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR UNE MEME PROPRIETE**

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

#### **ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL**

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

## ARTICLE UA 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 maximale

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 6 mètres à l'égout du toit.

## ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR – PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

### 11.1 Généralités

Le permis de construire peut être refusé si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les éléments typologiques de l'architecture traditionnelle devront être pris en compte dans le cadre de réhabilitation, rénovation ou extension du bâti ancien.

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

Les constructions édifiées sur une butte artificielle sont interdites.

Les projets d'architecture contemporaine ou faisant appel à des techniques nouvelles (notamment dans le cadre d'économies d'énergie ou liées aux énergies renouvelables), ainsi que les équipements publics, peuvent être autorisés et déroger aux règles suivantes (sauf celles concernant les clôtures), sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

L'ouverture à la modernité pourra ainsi se traduire par la possibilité de mettre en œuvre :

- des toitures de formes variées utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture métallique, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires...)
- des parois alternant baies vitrées et matériaux divers (métal, bois, matériaux transparents, terre, pierre, béton banché, béton de site, béton pierre, ...)

## 11.2 Façades

Les façades latérales et postérieures devront être traitées avec le même soin que les façades sur rue.

### Matériaux:

Les matériaux naturels ou enduits sont autorisés.

Tous les matériaux apparents, autres que naturels, et qui ne seront pas enduits, devront faire l'objet, quant à leur utilisation, d'une justification architecturale.

Les enduits à relief trop accusé sont interdits (enduit tyrolien notamment). Par ailleurs sont également interdits: les façons et décors de moellons traités en enduits et les parements en pierre à taille éclatée.

Les éléments de façade caractéristiques du type architectural traditionnel en Touraine comme les pierres d'angle apparentes et les encadrements des ouvertures en pierre apparentes devront demeurer apparent après restauration.

Les annexes en tôles non laquées sont interdites.

### Teinte:

La teinte des façades des constructions à usage d'habitation et leurs annexes, autres que celles confectionnées en matériaux naturels, devra être en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes et de couleur beige sable, légèrement grisée ou ocrée selon la dominante locale, à l'exclusion du blanc pur.

### Relief et éléments de modénature:

Les éléments de modénature existants devront être conservés et restaurés à l'identique dans le cas de réhabilitations et de ravalements de façade.

## 11.3 Toitures

Les matériaux métalliques (bacs galvanisés, ...) doivent être traités en surface afin d'éliminer les effets de brillance.

Les toitures principales des constructions à usage d'habitation auront 2 pans minimum. La pente de celle-ci devra être au minimum de 40°. Toutefois les bris de toiture sont autorisés. Cette règle ne concerne pas les constructions annexes (garages, abris de jardins...).

Pour les constructions à usage d'habitation, ne sont autorisés que les matériaux suivants:

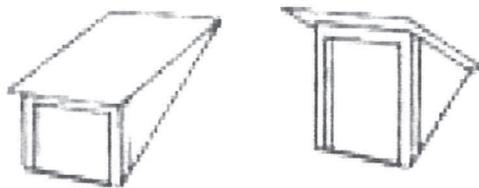
- ardoises naturelles ou artificielles,
- Tuiles plates de pays de densité 70/ 75 m<sup>2</sup>.

## 11.4 Percements

Les percements en toiture et en façade seront de forme rectangulaire plus haut que large.

Les nouveaux percements dans les façades des constructions existantes devront s'harmoniser avec les ouvertures existantes, tant dans les proportions que par le rythme des ouvertures.

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



*Lucarne rampante*

*Lucarne retroussée  
dite en « chien  
assis ».*

Les lucarnes doivent être conçues selon le type traditionnel local avec une couverture à deux ou trois pentes.

Les ouvertures en toiture (sauf châssis de toit) doivent présenter des dimensions inférieures aux fenêtres éclairant les pièces principales en façade.

### **11.5 Menuiseries et fermetures**

Pour les menuiseries, les teintes vives ou saturées sont interdites.

Les coffrets de volets roulants extérieurs sont interdits.

### **11.6 Clôtures**

Les clôtures en matériaux traditionnels, existantes, ne doivent pas être détruites. Leur destruction, partielle ou totale, devra faire l'objet d'une justification.

En cas de continuité minérale, la clôture doit être constituée d'un mur à l'aspect identique à ceux auxquels il se raccorde.

La hauteur totale des clôtures en dur ne doit pas excéder 1,80 mètre y compris le mur bahut, si elle en comporte un. Toutefois, dans le cas de reconstruction ou rénovation d'un mur existant, la hauteur pourra être élevée au droit de la hauteur du mur initial

Si le constructeur estime indispensable l'édification d'une clôture, il doit faire en sorte qu'elle ne comporte pas d'éléments inutilement compliqués. Dans tous les cas, une conception discrète doit être recherchée.

Les clôtures sur voie publique en éléments de ciment moulé ou de tubes métalliques sont interdites.

### **11.7 Adaptation au sol**

Les constructions dont le plancher bas du rez-de-chaussée est à un niveau inférieur à celui de la voirie seront à éviter.

**ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques et doit répondre:

- à la destination, à l'importance et à la localisation du projet,
- aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.

**ARTICLE UA 13 – ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES****13.1 Espaces libres**

Les espaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être aménagés et entretenus en espaces verts.

**13.2 Plantations**

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 100 m<sup>2</sup> de surface.

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

---

#### **ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

non réglementé

## CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

---

### GENERALITES

---

#### ■ Caractère de la zone

La **zone UB** est une zone urbaine équipée correspondant aux extensions de l'agglomération.

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

**Des parties de cette zone sont concernées par un risque d'effondrement, par un phénomène de retrait et gonflement des argiles.** Dans ces parties, le constructeur devra, préalablement à la réalisation de la construction, mener toute opération jugée utile (sondage du sol,...) afin de s'assurer de la stabilité du sol. Par ailleurs des recommandations (voir annexe) sont à prendre pour les dispositions constructives, ceci afin de garantir l'information des futurs constructeurs ou propriétaires existants.

**Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément présentant un intérêt patrimonial ou paysager, repérés au titre de l'article L. 123.1 7° du Code de l'urbanisme et figurant sur les documents graphiques** sont subordonnés à déclaration préalable en vertu de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

**Une partie de cette zone est concernée par la servitude de protection du point de captage des eaux potables et minérales** (forage de La Voisinière) en vertu de l'arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique du 19 janvier 1999.

#### ■ 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 UB 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, nuiraient au caractère spécifique de la zone ou aux habitants ou qui seraient susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publiques 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.

Cette zone est impactée par le périmètre de protection du captage AEP de la commune de ROUZIERS de Touraine. À l'intérieur du périmètre de protection rapprochée du point de captage d'alimentation en eau potable sont également interdit:

- L'ouverture de carrières,
- La création de dépôts d'ordures, de déchets, de détritiques ou de résidus,
- L'épandage superficiel, le déversement ou le rejet dans le sous sol par puisards, puits dits filtrants, anciens puits, excavations, bétoires, etc., d'eaux usées, d'eaux vannes, de lisiers, de boues de station d'épuration, de matière de vidange, etc. ,
- Le rejet direct des eaux pluviales dans le sous-sol,
- L'installation de canalisations, réservoirs ou dépôts de produits chimiques autres que les engrais, les produits phytosanitaires et les carburants,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement si elles présentent un risque de pollution pour les eaux souterraines.

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

- Les puits, forages et sondages qui, s'ils sont autorisés par dérogation préfectorale, devront être réalisés selon les règles de l'art et de manière à interdire toute communication des nappes d'eaux souterraines entre elles et toute pénétration d'eaux superficielles,
- Le stockage d'engrais et de produits phytosanitaires qui devra être réalisé sur des aires étanches pour les produits solides ou dans des réservoirs avec cuvette de rétention étanche de capacité au moins égale à celle du ou des réservoirs pour les produits liquides,
- Les canalisations d'eaux usées qui devront être étanches, cette étanchéité devant être vérifiée par des essais avant leur mise en service.

**ARTICLE UB 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES****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 de commerces de proximité ou de services à la population, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une augmentation des risques ou des nuisances,
- Les clôtures (autres qu'agricoles et forestières) à condition d'être soumises à déclaration préalable et d'être conformes aux règles de l'article 11.

## SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

---

### ARTICLE UB 3 – ACCES ET VOIRIE

#### 3.1 Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, en application de l'article 682 du Code civil.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès ouvrant sur une voie publique ouverte à la circulation automobile devront:

- présenter une largeur minimale de 3m,
- faire l'objet d'un retrait minimum de 3m de l'alignement afin de laisser un espace de dégagement en bordure de la voie publique.

#### 3.2 Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour (lutte contre l'incendie, ramassage des ordures ménagères...).

### ARTICLE UB 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 4.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

#### 4.2 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'eaux usées.

Le rejet des eaux épurées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable et peut être subordonné à un prétraitement approprié conformément aux règles en vigueur.

L'évacuation des eaux usées dans les caniveaux ou égouts pluviaux est interdite.

#### 4.3 Eaux pluviales

D'une manière générale, il est fortement recommandé la mise en place de dispositifs enterrés permettant la récupération des eaux pluviales. Dans le cas de la réutilisation des eaux de pluie pour un usage privé, tout usage domestique (au sens de l'article R.214-5 du code de l'Environnement) des eaux de pluie devra respecter la réglementation en vigueur.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, conformément à l'article 641 du Code Civil.

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.

Tout rejet au réseau public autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation préalable et peut être soumis à un prétraitement approprié conformément aux règles en vigueur.

#### 4.4 Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisés en souterrain.

### ARTICLE UB 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

La superficie minimale des terrains n'est pas réglementée.

**ARTICLE UB 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

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

- soit à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer
- soit en respectant un retrait minimum de 3 mètres et maximum de 30m des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.

Des implantations différentes sont toutefois autorisées dans les cas suivants:

- lorsque la construction prolonge une construction existante d'implantation différente. Dans ce cas l'implantation pourra se faire dans le prolongement des façades existantes,
- Lorsque le projet concerne un bâtiment annexe sur une parcelle déjà occupée par un bâtiment principal,
- Pour les ouvrages techniques et travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux, lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction,
- Dans le cas d'une opération groupée ou d'un lotissement.

**ARTICLE UB 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions nouvelles à usage d'habitation 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.

**ARTICLE UB 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR UNE MEME PROPRIETE**

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

**ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL**

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

## ARTICLE UB 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 maximale

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 6 mètres à l'égout du toit.

## ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR – PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

### 11.1 Généralités

Le permis de construire peut être refusé si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les éléments typologiques de l'architecture traditionnelle devront être pris en compte dans le cadre de réhabilitation, rénovation ou extension du bâti ancien.

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

Les constructions édifiées sur une butte artificielle sont interdites.

Les projets d'architecture contemporaine ou faisant appel à des techniques nouvelles (notamment dans le cadre d'économies d'énergie ou liées aux énergies renouvelables), ainsi que les équipements publics, peuvent être autorisés et déroger aux règles suivantes (sauf celles concernant les clôtures), sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

L'ouverture à la modernité pourra ainsi se traduire par la possibilité de mettre en œuvre :

- des toitures de formes variées utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture métallique, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires...)
- des parois alternant baies vitrées et matériaux divers (métal, bois, matériaux transparents, terre, pierre, béton banché, béton de site, béton pierre, ...)

## 11.2 Façades

Les façades latérales et postérieures devront être traitées avec le même soin que les façades sur rue.

### Matériaux:

Les matériaux naturels ou enduits sont autorisés.

Les enduits à relief trop accusé sont interdits (enduit tyrolien notamment). Par ailleurs sont également interdits: les façons et décors de moellons traités en enduits et les parements en pierre à taille éclatée.

Les annexes en tôles non laquées sont interdites.

### Teinte:

La teinte des façades des constructions à usage d'habitation et leurs annexes, autres que celles confectionnées en matériaux naturels, devra être en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes et de couleur beige sable, légèrement grisée ou ocrée selon la dominante locale, à l'exclusion du blanc pur.

## 11.3 Toitures

Les matériaux métalliques (bacs galvanisés, ...) doivent être traités en surface afin d'éliminer les effets de brillance.

Les toitures principales des constructions à usage d'habitation auront 2 pans minimum. La pente de celle-ci devra être au minimum de 40°. Toutefois les bris de toiture sont autorisés. Cette règle ne concerne pas les constructions annexes (garages, abris de jardins...).

Pour les constructions à usage d'habitation, ne sont autorisés que les matériaux suivants:

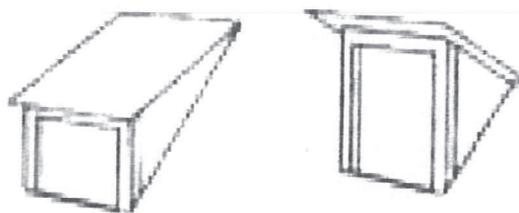
- ardoises naturelles ou artificielles,
- Tuiles plates de pays de densité 70/ 75 m<sup>2</sup>.

## 11.4 Percements

Les percements en toiture et en façade seront de forme rectangulaire plus haut que large.

Les nouveaux percements dans les façades des constructions existantes devront s'harmoniser avec les ouvertures existantes, tant dans les proportions que par le rythme des ouvertures.

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



*Lucarne rampante*

*Lucarne retroussée  
dite en « chien  
assis ».*

Les lucarnes doivent être conçues selon le type traditionnel local avec une couverture à deux ou trois pentes.

Les ouvertures en toiture (sauf châssis de toit) doivent présenter des dimensions inférieures aux fenêtres éclairant les pièces principales en façade.

### 11.5 Menuiseries et fermetures

Pour les menuiseries, les teintes vives ou saturées sont interdites.  
Les coffrets de volets roulants extérieurs sont interdits.

### 11.6 Clôtures

Les clôtures en matériaux traditionnels, existantes, ne doivent pas être détruites. Leur destruction, partielle ou totale, devra faire l'objet d'une justification.

En cas de continuité minérale, la clôture doit être constituée d'un mur à l'aspect identique à ceux auxquels il se raccorde.

La hauteur totale des clôtures en dur ne doit pas excéder 1,80 mètre y compris le mur bahut, si elle en comporte un. Toutefois, dans le cas de reconstruction ou rénovation d'un mur existant, la hauteur pourra être élevée au droit de la hauteur du mur initial.

Si le constructeur estime indispensable l'édification d'une clôture, il doit faire en sorte qu'elle ne comporte pas d'éléments inutilement compliqués. Dans tous les cas, une conception discrète doit être recherchée.

Les clôtures sur voie publique en éléments de ciment moulé ou de tubes métalliques sont interdites.

## ARTICLE UB 12 – STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25m<sup>2</sup>, y compris les accès, il est exigé :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- Deux places de stationnement par logement sur la parcelle,
- Dans les lotissements ou opérations sous forme de permis groupés, il doit être prévu, de plus, une aire de stationnement banalisée.

Pour les constructions à usage de bureau, de commerce ou de production artisanale, y compris les bâtiments publics :

- 5 places de stationnement par 100m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette de la construction.

Pour les équipements sportifs ou ceux accueillant du public, il doit être créé des aires de stationnement dont le nombre de places est à déterminer en fonction de la capacité d'accueil des installations,

Les constructions ou installations non prévues ci-dessus sont soumis aux règles de ceux qui leur sont le plus directement assimilables dans la liste citée.

## **ARTICLE UB 13 – ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES**

### **13.1 Espaces libres**

Les espaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être aménagés et entretenus en espaces verts.

### **13.2 Plantations**

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 100 m<sup>2</sup> de surface.

**SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D’OCCUPATION DU SOL**

---

**ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DES SOLS**

Non règlementé



## CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

---

### GENERALITES

---

#### ■ Caractère de la zone

La **zone UC** correspond à la zone urbaine accueillant les activités industrielles, artisanales, commerciales, de services ou de bureau.  
Elle se localise au sud-ouest du territoire communal (ZA intercommunale).

**Des parties de cette zone sont concernées par un risque d'effondrement, par un phénomène de retrait et gonflement des argiles.** Dans ces parties, le constructeur devra, préalablement à la réalisation de la construction, mener toute opération jugée utile (sondage du sol,...) afin de s'assurer de la stabilité du sol. Par ailleurs des recommandations (voir annexe) sont à prendre pour les dispositions constructives, ceci afin de garantir l'information des futurs constructeurs ou propriétaires existants.

#### ■ 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 UC 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATION DES SOLS 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 UC 2.

### ARTICLE UC2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

**Sont admis sous conditions particulières :**

- Les ouvrages techniques d'intérêt public, de toute nature sous réserve d'une bonne intégration dans le site,
- Les locaux à usage d'habitation liés à une fonction de direction, de surveillance ou de gardiennage des établissements autorisés et réalisés dans la zone, sous réserve qu'ils soient intégrés dans le volume général du bâtiment auquel ils se rattachent.
- Les clôtures (autres qu'agricoles et forestières) à condition d'être soumises à déclaration préalable et d'être conformes aux règles de l'article 11.

## SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

---

### ARTICLE UC3 – ACCES ET VOIRIE

#### 3.1 Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, en application de l'article 682 du Code civil.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Dans tous les cas, l'accès devra avoir une largeur minimale de 4 mètres.  
Les accès directs de lots sont interdits sur les routes départementales.

#### 3.2 Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour (lutte contre l'incendie, ramassage des ordures ménagères...).

Dans tous les cas, les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile devront avoir une largeur minimale de 4 mètres de chaussée.

### ARTICLE UC 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 4.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

La protection du réseau d'adduction publique doit être prise en compte pour le risque lié au retour des « eaux de process » pour les activités artisanales et industrielles. A chaque fois qu'il sera nécessaire, une protection maximale du réseau d'adduction publique (sur verse totale, disconnexion totale) avec des réseaux présentant un risque chimique ou bactériologique doit être mise en place.

#### 4.2 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'eaux usées, lorsqu'il existe.

Le rejet des eaux épurées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable et peut être subordonné à un prétraitement approprié conformément aux règles en vigueur.

En cas d'absence d'un réseau public d'eaux usées, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif d'assainissement autonome adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires. Dans ce cas, une filière d'assainissement autonome devra être jointe à toute demande de permis de construire.

Ce dispositif d'assainissement autonome devra permettre, le cas échéant, le raccordement ultérieur au réseau public.

L'évacuation des eaux usées dans les caniveaux ou égouts pluviaux est interdite.

#### 4.3 Eaux pluviales

D'une manière générale, il est fortement recommandé la mise en place de dispositifs enterrés permettant la récupération des eaux pluviales. Dans le cas de la réutilisation des eaux de pluie pour un usage privé, tout usage domestique (au sens de l'article R.214-5 du code de l'Environnement) des eaux de pluie devra respecter la réglementation en vigueur.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, conformément à l'article 641 du Code Civil.

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.

Tout rejet au réseau public autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation préalable et peut être soumis à un prétraitement approprié conformément aux règles en vigueur.

#### **4.4 Autres réseaux**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisés en souterrain.

#### **ARTICLE UC 5 – 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 UC 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées à un minimum de:

- 10 mètres de l'axe des voies communales et des chemins ruraux,
- 15 mètres de l'axe des voies départementales.

#### **ARTICLE UC 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres des limites séparatives.

Toutefois cette distance peut être supprimée lorsque des mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu...)

#### **ARTICLE UC 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de manière à laisser entre elles une marge d'isolement au moins égale à 3 mètres

#### **ARTICLE UC 9 – EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50% de l'unité foncière.

En cas d'assainissement non collectif, le terrain devra présenter une superficie suffisante afin de permettre la mise en œuvre d'un système d'assainissement non collectif conforme aux règlements en vigueur.

## **ARTICLE UC 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 maximale**

La hauteur des constructions ne peut excéder 12 mètres à l'égout du toit. Des dépassements peuvent être autorisés pour des raisons techniques liées à l'activité (silos...)

## **ARTICLE UC 11 – ASPECT EXTERIEUR – PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES**

Le permis de construire peut être refusé si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent répondre à des principes de simplicité des formes, d'harmonie des volumes et des couleurs.

La conception des bâtiments devra intégrer, dans une démarche a priori, les possibilités ultérieures d'extension afin de leur assurer une bonne intégration future. De même, d'éventuels bâtiments annexes devront s'harmoniser avec le volume principal.

Les clôtures en limite de la voie publique seront doublées d'une haie. Les haies monospécifiques de persistants (thuyas, lauriers, troènes...) sont interdites

**ARTICLE UC 12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques et doit répondre:

- à la destination, à l'importance et à la localisation du projet,
- aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.

**ARTICLE UC 13 – ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES****13.1 Espaces libres**

Les espaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être aménagés et entretenus en espaces verts.

**13.2 Plantations**

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 100 m<sup>2</sup> de surface.

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

---

#### **ARTICLE UC 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

non réglementé

## CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

---

### GENERALITES

---

#### ■ Caractère de la zone

La **zone UE** est une zone réservée pour l'implantation d'équipements collectifs ou d'intérêt général à caractère sportif, socioculturel, de loisirs, scolaires ou périscolaires.

Elle se localise:

- pour une partie en limite sud de l'agglomération,
- pour une autre partie en limite sud du territoire communal (zone intercommunale).

**Des parties de cette zone sont concernées par un risque d'effondrement, par un phénomène de retrait et gonflement des argiles.** Dans ces parties, le constructeur devra, préalablement à la réalisation de la construction, mener toute opération jugée utile (sondage du sol,...) afin de s'assurer de la stabilité du sol. Par ailleurs des recommandations (voir annexe) sont à prendre pour les dispositions constructives, ceci afin de garantir l'information des futurs constructeurs ou propriétaires existants.

**Les voies de circulation douce** identifiées et repérées sur les documents graphiques doivent être conservées ou créées au titre de l'article L.123-1-6° du Code de l'Urbanisme.

#### ■ 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 UE 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Les constructions, occupations ou utilisations du sol non liées aux activités éducatives, ludiques, sportives ou culturelles ou sans rapport avec la vocation de la zone sont interdites.

### ARTICLE UE 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

**Sont admis sous conditions particulières :**

- Les ouvrages techniques d'intérêt public, de toute nature sous réserve d'une bonne intégration dans le site,
- Les clôtures (autres qu'agricoles et forestières) à condition d'être soumises à déclaration préalable et d'être conformes aux règles de l'article 11.

## SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

---

### ARTICLE UE 3 – ACCES ET VOIRIE

#### 3.1 Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, en application de l'article 682 du Code civil.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Dans tous les cas, l'accès devra avoir une largeur minimale de 4 mètres.  
Les accès directs de lots sont interdits sur les routes départementales.

#### 3.2 Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour (lutte contre l'incendie, ramassage des ordures ménagères...).

Dans tous les cas, les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile devront avoir une largeur minimale de 4 mètres de chaussée.

### ARTICLE UE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 4.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

## 4.2 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'eaux usées, lorsqu'il existe.

Le rejet des eaux épurées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable et peut être subordonné à un prétraitement approprié conformément aux règles en vigueur.

En cas d'absence d'un réseau public d'eaux usées, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif d'assainissement autonome adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires. Dans ce cas, une filière d'assainissement autonome devra être jointe à toute demande de permis de construire.

Ce dispositif d'assainissement autonome devra permettre, le cas échéant, le raccordement ultérieur au réseau public.

L'évacuation des eaux usées dans les caniveaux ou égouts pluviaux est interdite.

## 4.3 Eaux pluviales

D'une manière générale, il est fortement recommandé la mise en place de dispositifs enterrés permettant la récupération des eaux pluviales. Dans le cas de la réutilisation des eaux de pluie pour un usage privé, tout usage domestique (au sens de l'article R.214-5 du code de l'Environnement) des eaux de pluie devra respecter la réglementation en vigueur.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, conformément à l'article 641 du Code Civil.

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.

Tout rejet au réseau public autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation préalable et peut être soumis à un prétraitement approprié conformément aux règles en vigueur.

## 4.4 Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisés en souterrain.

**ARTICLE UE 5 – 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 UE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées à 6 mètres minimum de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.

Des implantations différentes sont toutefois autorisées dans les cas suivants:

- lorsque le projet concerne un bâtiment annexe sur une parcelle déjà occupée par un bâtiment principal,
- Pour les ouvrages techniques et travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux,
- lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction,
- Dans le cas d'une opération groupée,
- si l'implantation différente permet de prolonger l'effet de continuité du bâti déjà existant dans la rue.

**ARTICLE UE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

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.

**ARTICLE UE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR UNE MEME PROPRIETE**

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

**ARTICLE UE 9 – EMPRISE AU SOL**

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

En cas d'assainissement non collectif, le terrain devra présenter une superficie suffisante afin de permettre la mise en œuvre d'un système d'assainissement non collectif conforme aux règlements en vigueur.

**ARTICLE UE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Non règlementée.

**ARTICLE UE 11 – ASPECT EXTERIEUR – PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES**

Le permis de construire peut être refusé si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent répondre à des principes de simplicité des formes, d'harmonie des volumes et des couleurs.

La conception des bâtiments devra intégrer, dans une démarche a priori, les possibilités ultérieures d'extension afin de leur assurer une bonne intégration future. De même, d'éventuels bâtiments annexes devront s'harmoniser avec le volume principal.

Les clôtures en limite de la voie publique seront doublées d'une haie. Les haies monospécifiques de persistants (thuyas, lauriers, troènes...) sont interdites.

**ARTICLE UE 12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques et doit répondre:

- à la destination, à l'importance et à la localisation du projet,
- aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.

**ARTICLE UE 13 – ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES****13.1 Espaces libres**

Les espaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être aménagés et entretenus en espaces verts.

**13.2 Plantations**

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 100 m<sup>2</sup> de surface.

### **SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D’OCCUPATION DU SOL**

---

#### **ARTICLE UE 14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DES SOLS**

Non règlementé.



## **TITRE III – LES ZONES A URBANISER**

---



## CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AU

---

### GENERALITES

---

#### ■ Caractère de la zone

La zone 1AU comprend des espaces naturels actuellement non équipés mais situés à proximité des zones desservies par les réseaux. Elle est destinée à recevoir les extensions de l'urbanisation à court et moyen termes.

Il convient d'y éviter les constructions anarchiques et d'y encourager la création d'opérations d'ensembles permettant un développement rationnel et harmonieux de l'urbanisation.

Les activités agricoles y sont maintenues jusqu'à la réalisation et l'application d'un programme global d'aménagement sur les terrains concernés.

Les occupations et utilisations des sols, qui la rendraient ultérieurement impropre à l'urbanisation, sont prosrites.

Lorsque des orientations d'aménagement ont été définies pour ces zones, la mise en œuvre de l'urbanisation doit en respecter les principes.

Les constructions sont autorisées selon l'une des deux conditions fixée par l'article L.123-6 du Code de l'Urbanisme :

- soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble,
- soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par les orientations d'aménagement et le règlement.

**Des parties de cette zone sont concernées par un risque d'effondrement, par un phénomène de retrait et gonflement des argiles.** Dans ces parties, le constructeur devra, préalablement à la réalisation de la construction, mener toute opération jugée utile (sondage du sol,...) afin de s'assurer de la stabilité du sol.

Par ailleurs des recommandations (voir annexe) sont à prendre pour les dispositions constructives, ceci afin de garantir l'information des futurs constructeurs ou propriétaires existants.

#### ■ Objectif recherché

Dégager et réserver les espaces nécessaires à l'extension de l'urbanisation prévue dans le respect des orientations inscrites au sein du PLU.

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

---

### ARTICLE 1AU 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, nuiraient au caractère spécifique de la zone ou aux habitants ou qui seraient susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publiques sont interdites

### ARTICLE 1AU 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans tous les cas, les occupations et utilisations du sol prévues ne doivent pas compromettre ou rendre plus onéreux, par leur situation ou leur configuration l'aménagement du reste de la zone. La voirie et les réseaux doivent être envisagés en tenant compte de la desserte totale de la zone. Lorsque des schémas d'aménagement ont été définis, les opérations autorisées dans le présent article doivent être compatibles avec les principes adoptés dans les orientations particulières d'aménagement.

#### **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 clôtures (autres qu'agricoles et forestières) à condition d'être soumises à déclaration préalable et d'être conformes aux règles de l'article 11.

**Pour les opérations nouvelles privées ou publiques**, il devra être créé au moins 20% de logements locatifs sociaux, en application de l'article L.123-1, 16° du Code de l'Urbanisme.

## SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

---

### ARTICLE 1AU 3 – ACCES ET VOIRIE

#### 3.1 Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, en application de l'article 682 du Code civil.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

#### 3.2 Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour (lutte contre l'incendie, ramassage des ordures ménagères...).

### ARTICLE 1AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 4.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

#### 4.2 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'eaux usées.

Le rejet des eaux épurées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable et peut être subordonné à un prétraitement approprié conformément aux règles en vigueur.

L'évacuation des eaux usées dans les caniveaux ou égouts pluviaux est interdite.

#### **4.3 Eaux pluviales**

D'une manière générale, il est fortement recommandé la mise en place de dispositifs enterrés permettant la récupération des eaux pluviales. Dans le cas de la réutilisation des eaux de pluie pour un usage privé, tout usage domestique (au sens de l'article R.214-5 du code de l'Environnement) des eaux de pluie devra respecter la réglementation en vigueur.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, conformément à l'article 641 du Code Civil.

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.

Tout rejet au réseau public autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation préalable et peut être soumis à un prétraitement approprié conformément aux règles en vigueur.

#### **4.4 Autres réseaux**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisés en souterrain.

### **ARTICLE 1AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

La superficie minimale des terrains n'est pas réglementée.

### **ARTICLE 1AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

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

- soit à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer

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

Des implantations différentes sont toutefois autorisées dans les cas suivants:

- Pour les ouvrages techniques et travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux, lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction,
- Dans le cas d'un aménagement urbain d'ensemble (lotissement, permis groupé...) sous réserve de justification du parti d'aménagement.

#### **ARTICLE 1AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions nouvelles à usage d'habitation 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.

#### **ARTICLE 1AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR UNE MEME PROPRIETE**

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

#### **ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL**

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

#### **ARTICLE 1AU 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 maximale

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 6 mètres à l'égout du toit.

# ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTERIEUR – PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

## 11.1 Généralités

Le permis de construire peut être refusé si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les éléments typologiques de l'architecture traditionnelle devront être pris en compte dans le cadre de réhabilitation, rénovation ou extension du bâti ancien.

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

Les constructions édifiées sur une butte artificielle sont interdites.

Les projets d'architecture contemporaine ou faisant appel à des techniques nouvelles (notamment dans le cadre d'économies d'énergie ou liées aux énergies renouvelables), ainsi que les équipements publics, peuvent être autorisés et déroger aux règles suivantes (sauf celles concernant les clôtures), sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

L'ouverture à la modernité pourra ainsi se traduire par la possibilité de mettre en œuvre :

- des toitures de formes variées utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture métallique, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires...)
- des parois alternant baies vitrées et matériaux divers (métal, bois, matériaux transparents, terre, pierre, béton banché, béton de site, béton pierre, ...)

## 11.2 Façades

Les façades latérales et postérieures devront être traitées avec le même soin que les façades sur rue.

### Matériaux:

Les matériaux naturels ou enduits sont autorisés.

Les enduits à relief trop accusé sont interdits (enduit tyrolien notamment). Par ailleurs sont également interdits: les façons et décors de moellons traités en enduits et les parements en pierre à taille éclatée.

Teinte:

La teinte des façades des constructions à usage d'habitation et leurs annexes, autres que celles confectionnées en matériaux naturels, devra être en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes et de couleur beige sable, légèrement grisée ou ocrée selon la dominante locale, à l'exclusion du blanc pur.

**11.3 Toitures**

Les matériaux métalliques (bacs galvanisés, ...) doivent être traités en surface afin d'éliminer les effets de brillance.

Les toitures principales des constructions à usage d'habitation auront 2 pans minimum. La pente de celle-ci devra être au minimum de 40°. Toutefois les bris de toiture sont autorisés. Cette règle ne concerne pas les constructions annexes (garages, abris de jardins...).

Pour les constructions à usage d'habitation, ne sont autorisés que les matériaux suivants:

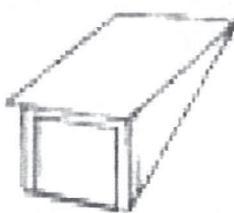
- ardoises naturelles ou artificielles,
- Tuiles plates de pays de densité 70/ 75 m<sup>2</sup>.

**11.4 Percements**

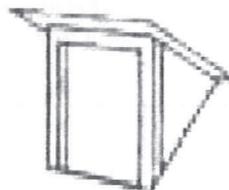
Les percements en toiture et en façade seront de forme rectangulaire plus haut que large.

Les nouveaux percements dans les façades des constructions existantes devront s'harmoniser avec les ouvertures existantes, tant dans les proportions que par le rythme des ouvertures.

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



*Lucarne rampante*



*Lucarne retroussée  
dite en « chien  
assis ».*

Les lucarnes doivent être conçues selon le type traditionnel local avec une couverture à deux ou trois pentes.

Les ouvertures en toiture (sauf châssis de toit) doivent présenter des dimensions inférieures aux fenêtres éclairant les pièces principales en façade.

### 11.5 Menuiseries et fermetures

Pour les menuiseries, les teintes vives ou saturées sont interdites.  
Les coffrets de volets roulants extérieurs sont interdits.

### 11.6 Clôtures

Les clôtures en matériaux traditionnels, existantes, ne doivent pas être détruites. Leur destruction, partielle ou totale, devra faire l'objet d'une justification.

En cas de continuité minérale, la clôture doit être constituée d'un mur à l'aspect identique à ceux auxquels il se raccorde.

La hauteur totale des clôtures en dur ne doit pas excéder 1,80 mètre y compris le mur bahut, si elle en comporte un. Toutefois, dans le cas de reconstruction ou rénovation d'un mur existant, la hauteur pourra être élevée au droit de la hauteur du mur initial

Si le constructeur estime indispensable l'édification d'une clôture, il doit faire en sorte qu'elle ne comporte pas d'éléments inutilement compliqués. Dans tous les cas, une conception discrète doit être recherchée.

Les clôtures sur voie publique en éléments de ciment moulé ou de tubes métalliques sont interdites.

## ARTICLE 1AU 12 – STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25m<sup>2</sup>, y compris les accès, il est exigé :

- Deux places de stationnement par logement sur la parcelle,
- Dans les lotissements ou opérations sous forme de permis groupés, il doit être prévu, de plus, une aire de stationnement banalisée.

## ARTICLE 1AU 13 – ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

### 13.1 Espaces libres

Les espaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être aménagés et entretenus en espaces verts.

### 13.2 Plantations

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 100 m<sup>2</sup> de surface.

**SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

---

**ARTICLE 1AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé.



## CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2 AU

---

### GENERALITES

---

#### ■ Caractère de la zone

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

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

Elle comprend un sous-secteur :

- **2AUe** : secteur à urbaniser à long terme, à vocation principale d'accueil des équipements.

**Des parties de cette zone sont concernées par un risque d'effondrement, par un phénomène de retrait et gonflement des argiles.** Dans ces parties, le constructeur devra, préalablement à la réalisation de la construction, mener toute opération jugée utile (sondage du sol,...) afin de s'assurer de la stabilité du sol. Par ailleurs des recommandations (voir annexe) sont à prendre pour les dispositions constructives, ceci afin de garantir l'information des futurs constructeurs ou propriétaires existants.

**Une partie de cette zone est concernée par la servitude de protection du point de captage des eaux potables et minérales** (forage de La Voisinière) en vertu de l'arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique du 19 janvier 1999.

**Les voies de circulation douce** identifiées et repérées sur les documents graphiques doivent être conservées ou créées au titre de l'article L.123-1-6° du Code de l'Urbanisme.

#### ■ 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 UTILISATION DES SOLS INTERDITES

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

Cette zone est impactée par le périmètre de protection du captage AEP de la commune de ROUZIERS de Touraine. À l'intérieur du périmètre de protection rapprochée du point de captage d'alimentation en eau potable sont également interdit:

- L'ouverture de carrières,
- La création de dépôts d'ordures, de déchets, de détritiques ou de résidus,
- L'épandage superficiel, le déversement ou le rejet dans le sous sol par puisards, puits dits filtrants, anciens puits, excavations, bétouilles, etc., d'eaux usées, d'eaux vannes, de lisiers, de boues de station d'épuration, de matière de vidange, etc. ,
- Le rejet direct des eaux pluviales dans le sous-sol,
- L'installation de canalisations, réservoirs ou dépôts de produits chimiques autres que les engrais, les produits phytosanitaires et les carburants,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement si elles présentent un risque de pollution pour les eaux souterraines.

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

- Les puits, forages et sondages qui, s'ils sont autorisés par dérogation préfectorale, devront être réalisés selon les règles de l'art et de manière à interdire toute communication des nappes d'eaux souterraines entre elles et toute pénétration d'eaux superficielles,
- Le stockage d'engrais et de produits phytosanitaires qui devra être réalisé sur des aires étanches pour les produits solides ou dans des réservoirs avec cuvette de rétention étanche de capacité au moins égale à celle du ou des réservoirs pour les produits liquides,
- Les canalisations d'eaux usées qui devront être étanches, cette étanchéité devant être vérifiée par des essais avant leur mise en service,

### ARTICLE 2AU 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées :

Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif.

## **SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

---

### **Articles 2AU 3 A 2AU 13**

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

### **SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D’OCCUPATION DU SOL**

---

#### **ARTICLE 2AU 14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé.

## TITRE IV- LA ZONE AGRICOLE



## CHAPITRE 1- 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.

**Des parties de cette zone sont concernées par un risque d'effondrement, par un phénomène de retrait et gonflement des argiles.** Dans ces parties, le constructeur devra, préalablement à la réalisation de la construction, mener toute opération jugée utile (sondage du sol,...) afin de s'assurer de la stabilité du sol. Par ailleurs des recommandations (voir annexe) sont à prendre pour les dispositions constructives, ceci afin de garantir l'information des futurs constructeurs ou propriétaires existants.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément présentant un intérêt patrimonial ou paysager, repérés au titre de l'article L.123.1 7o du Code de l'urbanisme et figurant sur les documents graphiques sont subordonnés à déclaration préalable en vertu de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

Une partie de cette zone est concernée par la servitude de protection du point de captage des eaux potables et minérales (forage de La Voisinière) en vertu de l'arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique du 19 janvier 1999.

**Les voies de circulation douce** identifiées et repérées sur les documents graphiques doivent être conservées ou créées au titre de l'article L.123-1-6o 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 A 1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

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

Cette zone est impactée par le périmètre de protection du captage AEP de la commune de ROUZIERES de Touraine. A l'intérieur du périmètre de protection immédiate du point de captage d'alimentation en eau potable, sont interdits:

- Les activités, circulations, constructions, stockages ou dépôts qui ne sont pas nécessités par l'exploitation et l'entretien des installations de forage,
- Les épandages et déversements de tout produit y compris engrais et produits phytosanitaires,
- La parçage et le pacage d'animaux.

Par ailleurs il devra être régulièrement entretenu et tout développement excessif de la végétation ne devra être limité que par des moyens mécaniques.

À l'intérieur du périmètre de protection rapprochée du point de captage d'alimentation en eau potable sont également interdit:

- L'ouverture de carrières,
- La création de dépôts d'ordures, de déchets, de détritiques ou de résidus,
- L'épandage superficiel, le déversement ou le rejet dans le sous sol par puisards, puits dits filtrants, anciens puits, excavations, bétouilles, etc., d'eaux usées, d'eaux vannes, de lisiers, de boues de station d'épuration, de matière de vidange, etc. ,
- Le rejet direct des eaux pluviales dans le sous-sol,
- L'installation de canalisations, réservoirs ou dépôts de produits chimiques autres que les engrais, les produits phytosanitaires et les carburants,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement si elles présentent un risque de pollution pour les eaux souterraines.

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

- Les puits, forages et sondages qui, s'ils sont autorisés par dérogation préfectorale, devront être réalisés selon les règles de l'art et de manière à interdire toute communication des nappes d'eaux souterraines entre elles et toute pénétration d'eaux superficielles,
- Le stockage d'engrais et de produits phytosanitaires qui devra être réalisé sur des aires étanches pour les produits solides ou dans des réservoirs avec cuvette de rétention étanche de capacité au moins égale à celle du ou des réservoirs pour les produits liquides,
- Les canalisations d'eaux usées qui devront être étanches, cette étanchéité devant être vérifiée par des essais avant leur mise en service,

## ARTICLE A 2 ·LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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 de toute nature, installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et à l'exploitation du trafic ferroviaire.

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

Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont rendus nécessaires par les types d'occupation et utilisation des sols autorisés dans la zone, excepté dans la zone impactée par le périmètre de protection du captage AEP de ROUZIERES.

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, et si elles ne présentent pas un risque de pollution pour les eaux souterraines dans la zone impactée par le périmètre de protection du captage AEP de ROUZIERES.

Toutes les constructions, restaurations et extensions de bâtiments nécessaires aux exploitations agricoles sont autorisées, ainsi que les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière des terrains sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les nouvelles constructions d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole, à condition que la présence permanente de l'exploitant ou du personnel soit nécessaire et que l'habitation soit implantée à 50 mètres maximum des bâtiments d'activité agricole préalablement existants.

L'extension modérée et les annexes des habitations existantes à date d'approbation du PLU sont autorisées à condition :

- que les extensions et annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
- que les annexes soient implantées à une distance maximum de 20 mètres du bâtiment principal,

Les changements de destination des bâtiments identifiés au règlement graphique, au titre de l'article L 151-11 du code de l'urbanisme, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site :

- **Pour toutes les constructions identifiées** : Les changements de destination pour des équipements d'intérêt collectif et services publics
- **Pour les bâtiments identifiés en jaune** : seuls les changements de destination pour de l'habitation (limité à 1 nouveau logement par bâtiment) et de l'hébergement touristique sont autorisés
- **Pour les bâtiments identifiés en orange** : seul changement de destination pour de l'hébergement touristiques est autorisé.
- **Pour les bâtiments identifiés en rouge** : seuls sont autorisés les changements de destination pour l'hébergement touristique et les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle et les centres de congrès et d'exposition

Dans le cadre du changement de destination d'un bâtiment présentant une architecture traditionnelle de qualité, les aménagements devront permettre la mise en valeur de la construction.

Les clôtures (autres qu'agricoles et forestières) à condition d'être soumises à déclaration préalable et d'être conformes aux règles de l'article 11.

Les piscines.

## SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

---

### ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

#### 3.1 Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, en application de l'article 682 du Code civil.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

#### 3.2 Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour (lutte contre l'incendie, ramassage des ordures ménagères...).

### ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 4.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

#### 4.2 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'eaux usées, lorsqu'il existe.

Le rejet des eaux épurées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable et peut être subordonné à un prétraitement approprié conformément aux règles en vigueur.

En cas d'absence d'un réseau public d'eaux usées, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif d'assainissement autonome adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires. Dans ce cas, une filière d'assainissement autonome devra être jointe à toute demande de permis de construire. Ce dispositif d'assainissement autonome devra permettre, le cas échéant, le raccordement ultérieur au réseau public.

L'évacuation des eaux usées dans les caniveaux ou égouts pluviaux est interdite.

#### 4.3 Eaux pluviales

D'une manière générale, il est fortement recommandé la mise en place de dispositifs enterrés permettant la récupération des eaux pluviales. Dans le cas de la réutilisation des eaux de pluie pour un usage privé, tout usage domestique (au sens de l'article R.214-5 du code de l'Environnement) des eaux de pluie devra respecter la réglementation en vigueur.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, conformément à l'article 641 du Code Civil.

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.

Tout rejet au réseau public autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation préalable et peut être soumis à un prétraitement approprié conformément aux règles en vigueur.

#### 4.4 Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisés en souterrain.

## ARTICLE A 5- SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

La superficie minimale des terrains n'est pas réglementée.

Toutefois, en l'absence d'un système collectif 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 A 6 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction nouvelle doit être implantée avec un retrait minimum:

Par rapport à l'axe des voies (en application de l'article L.111.1-4 du Code de l'Urbanisme):  
100m de l'autoroute A28.

Ce retrait ne s'applique pas:

- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- à l'adaptation, la réfection, l'extension ou le changement de destination des constructions existantes,
- aux réseaux d'intérêt public.

Par rapport à l'alignement:

- pour les routes départementales: 10 mètres
- pour les autres voies et emprises publiques, existantes, à modifier ou à créer: 5 mètres.

Ces retraits ne s'appliquent pas:

- aux extensions prenant appui sur une construction existante d'implantation différente. L'implantation pourra alors se faire dans le prolongement du bâti existant.
- à l'implantation d'équipements d'infrastructure, d'ouvrages techniques ou de travaux nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

## ARTICLE A 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 3 mètres.

Des implantations différentes pourront être admises dans les cas suivants:

- bâtiments annexes tels que garage, abris, remises,
- extensions prenant appui sur une construction existante d'implantation différente
- constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure, ouvrages techniques et travaux nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

## ARTICLE A 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé

## ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL

En cas d'assainissement non collectif, le terrain devra présenter une superficie suffisante afin de permettre la mise en œuvre d'un système d'assainissement non collectif conforme aux règlements en vigueur.

L'emprise au sol des extensions des habitations est limitée à 100m<sup>2</sup> maximum, sans dépasser 40% de l'emprise au sol du bâtiment d'habitation existant à date d'approbation du PLU, dans la limite d'une seule extension par habitation.

L'emprise au sol cumulée des nouvelles annexes (garage, abri de jardin...), par unité foncière, ne doit pas dépasser 40m<sup>2</sup>, et 25 m<sup>2</sup> par annexe.

Dans le cas des piscines et des abris pour animaux domestiques, l'emprise au sol n'est pas règlementée.

## ARTICLE A 10- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions nouvelles à usage d'habitation et des annexes ne doit pas excéder 6 mètres à l'égout du toit.

La hauteur des constructions à usage agricole n'est pas règlementée.

## ARTICLE A 11- ASPECT EXTERIEUR-PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

### 11.1 Généralités

Le permis de construire peut être refusé si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les éléments typologiques de l'architecture traditionnelle devront être pris en compte dans le cadre de réhabilitation, rénovation ou extension du bâti ancien. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit. Les constructions édifiées sur une butte artificielle sont interdites.

Les projets d'architecture contemporaine ou faisant appel à des techniques nouvelles (notamment dans le cadre d'économies d'énergie ou liées aux énergies renouvelables), ainsi que les équipements publics, peuvent être autorisés et déroger aux règles suivantes (sauf celles concernant les clôtures), sous réserve d'une bonne intégration dans le site. L'ouverture à la modernité pourra ainsi se traduire par la possibilité de mettre en œuvre:

des toitures de formes variées utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture métallique, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires...)

des parois alternant baies vitrées et matériaux divers (métal, bois, matériaux transparents, terre, pierre, béton banché, béton de site, béton pierre, ...)

### 11.2 Façades

Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes : Les matériaux naturels ou enduits sont autorisés.

Les enduits à relief trop accusé sont interdits (enduit tyrolien notamment). Par ailleurs sont notamment interdits:

les façons et décors de moellons traités en enduits, les parements en pierre à taille éclatée.

La teinte des façades des constructions à usage d'habitation autres que celles confectionnées en matériaux naturels devra être en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes, et de couleur beige sable, légèrement grisée ou ocrée selon la dominante locale à l'exclusion du blanc pur.

Les façades des bâtiments à usage agricole devront adopter des couleurs foncées et des surfaces non brillantes.

### 11.3 Toitures

Les matériaux métalliques (bacs galvanisés, ...) doivent être traités en surface afin d'éliminer les effets de brillance et leur teinte doit être en harmonie avec le milieu environnant.

Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes :

Les toitures seront à 2 pans. La pente de celles-ci devra être comprise entre 40 et 45°. Un toit à une seule pente peut être autorisé pour les bâtiments annexes dont la largeur du pignon est inférieure à 5 mètres, sous réserve qu'ils soient accolés à un bâtiment ou à un coteau.

Par ailleurs, ne sont autorisés que les matériaux suivants:  
ardoises naturelles ou artificielles,  
tuiles plates de pays de densité 70-75 m<sup>2</sup>.

Les toitures des constructions à usage agricole ne sont pas réglementées

### 11.4 Percements

Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes :

Les percements en toiture et en façade seront de forme rectangulaire plus haut que large. Sont interdites les lucarnes rampantes et les lucarnes dites en « chien-assis ». Les lucarnes doivent être conçues selon le type traditionnel local avec une couverture à deux ou trois pentes.

Les ouvertures en toiture (sauf les châssis de toit) doivent présenter des dimensions inférieures aux fenêtres éclairant les pièces principales en façade.

## ARTICLE A 12- STATIONNEMENT

Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques et doit répondre:

- à la destination, à l'importance et à la localisation du projet,
- aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.

## ARTICLE A 13- ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

Non réglementé.

---

SECTION III- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

---

ARTICLE A 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

## TITRE V- LA ZONE NATURELLE



## CHAPITRE 1- 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 deux sous-secteurs:

- **Nh**, secteur naturel de hameau à Bourmay,
- **Np**, secteur naturel de protection et de valorisation du patrimoine bâti à Rochefort, la Violière, Beauchêne, Fontaine et les Grand'Maisons.

**Des parties de cette zone sont concernées par un risque d'effondrement, par un phénomène de retrait et gonflement des argiles.** Dans ces parties, le constructeur devra, préalablement à la réalisation de la construction, mener toute opération jugée utile (sondage du sol,...) afin de s'assurer de la stabilité du sol. Par ailleurs des recommandations (voir annexe) sont à prendre pour les dispositions constructives, ceci afin de garantir l'information des futurs constructeurs ou propriétaires existants.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément présentant un intérêt patrimonial ou paysager, repérés au titre de l'article L.

**123.1 7° du Code de l'urbanisme et figurant sur les documents graphiques** sont subordonnés à déclaration préalable en vertu de l'article R.421-23 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 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

---

### ARTICLE N 1 -LES OCCUPATIONS ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

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

### ARTICLE N 2 -LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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,

Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont rendus nécessaires par les types d'occupation et utilisation des sols autorisés dans la zone.

Toutes les construction, restaurations et extensions de bâtiments nécessaires aux exploitations agricoles sont autorisées, ainsi que les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière des terrains sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les nouvelles constructions d'habitations nécessaires à l'exploitation agricole, à condition que la présence permanente de l'exploitant ou du personnel soit nécessaire et que l'habitation soit implantée à 50 mètres maximum des bâtiments d'activité agricole préalablement existants.

L'extension modérée et les annexes des habitations existantes à date d'approbation du PLU sont autorisées à condition :

- que les extensions et annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
- que les annexes soient implantées à une distance maximum de 20 mètres du bâtiment principal.

Les changements de destination des bâtiments identifiés au règlement graphique, au titre de l'article L 151-11 du code de l'urbanisme, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site :

- **Pour toutes les constructions identifiées** : Les changements de destination pour des équipements d'intérêt collectif et services publics
- **Pour les bâtiments identifiés en jaune** : seuls les changements de destination pour de l'habitation (limité à 1 nouveau logement par bâtiment) et de l'hébergement touristique sont autorisés
- **Pour les bâtiments identifiés en orange** : seul changement de destination pour de l'hébergement touristiques est autorisé.
- **Pour les bâtiments identifiés en rouge** : seuls sont autorisés les changements de destination pour l'hébergement touristique et les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle et les centres de congrès et d'exposition

Dans le cadre du changement de destination d'un bâtiment présentant une architecture traditionnelle de qualité, les aménagements devront permettre la mise en valeur de la construction.

Les clôtures (autres qu'agricoles et forestières) à condition d'être soumises à déclaration préalable et d'être conformes aux règles de l'article 11.

Les piscines.

#### **Disposition complémentaire applicable au secteur Nh**

Sont autorisées :

Les constructions nouvelles à usage d'habitation et leurs annexes.

#### **Disposition complémentaire applicable au secteur Np**

Sont autorisées :

Les équipements d'intérêt collectif et services publics liés aux loisirs et au tourisme, sous réserve de respecter l'environnement naturel, bâti et paysager.

## SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

---

### ARTICLE N3 • ACCES ET VOIRIE

#### 3.1 Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, en application de l'article 682 du Code civil.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

#### 3.2 Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour (lutte contre l'incendie, ramassage des ordures ménagères...).

### ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 4.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

#### 4.2 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée

au réseau public d'eaux usées, lorsqu'il existe.

Le rejet des eaux épurées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable et peut être subordonné à un prétraitement approprié conformément aux règles en vigueur.

En cas d'absence d'un réseau public d'eaux usées, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif d'assainissement autonome adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires. Dans ce cas, une filière d'assainissement autonome devra être jointe à toute demande de permis de construire. Ce dispositif d'assainissement autonome devra permettre, le cas échéant, le raccordement ultérieur au réseau public.

L'évacuation des eaux usées dans les caniveaux ou égouts pluviaux est interdite.

#### 4.3 Eaux pluviales

D'une manière générale, il est fortement recommandé la mise en place de dispositifs enterrés permettant la récupération des eaux pluviales. Dans le cas de la réutilisation des eaux de pluie pour un usage privé, tout usage domestique (au sens de l'article R.214-5 du code de l'Environnement) des eaux de pluie devra respecter la réglementation en vigueur.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, conformément à l'article 641 du Code Civil.

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.

Tout rejet au réseau public autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation préalable et peut être soumis à un prétraitement approprié conformément aux règles en vigueur.

#### 4.4 Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisés en souterrain.

## ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

La superficie minimale des terrains n'est pas réglementée.

Toutefois, en l'absence d'un système collectif 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 N 6 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction nouvelle doit être implantée avec un retrait minimum:

Par rapport à l'axe des voies (en application de l'article L.111.1.4 du Code de l'Urbanisme):  
-100m de l'autoroute A28 (y compris pour les bâtiments d'exploitation agricole).

Ce retrait ne s'applique pas:

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- à l'adaptation, la réfection, l'extension ou le changement de destination des constructions existantes,
- aux réseaux d'intérêt public.

Par rapport à l'alignement:

- pour les routes départementales: 15 mètres pour les constructions à usage d'habitation et 25 mètres pour les autres constructions
- pour les autres voies et emprises publiques, existantes, à modifier ou à créer: 10 mètres.

Ces retraits ne s'appliquent pas:

- aux extensions prenant appui sur une construction existante d'implantation différente. L'implantation pourra alors se faire dans le prolongement du bâti existant.
- à l'implantation d'équipements d'infrastructure, d'ouvrages techniques ou de travaux nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

## ARTICLE N 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 3 mètres.

Des implantations différentes pourront être admises dans les cas suivants:

- bâtiments annexes tels que garage, abris, remises,
- extensions prenant appui sur une construction existante d'implantation différente
- constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure, ouvrages techniques et travaux nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

## ARTICLE N 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementés

## ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL

En cas d'assainissement non collectif, le terrain devra présenter une superficie suffisante afin de permettre la mise en œuvre d'un système d'assainissement non collectif conforme aux règlements en vigueur.

L'emprise au sol des extensions des habitations est limitée à 100m<sup>2</sup> maximum, sans dépasser 40% de l'emprise au sol du bâtiment d'habitation existant à date d'approbation du PLU, dans la limite d'une seule extension par habitation.

L'emprise au sol cumulée des nouvelles annexes (garage, abri de jardin...), par unité foncière, ne doit pas dépasser 40m<sup>2</sup>, et 25 m<sup>2</sup> par annexe.

Dans le cas des piscines et des abris pour animaux domestiques, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

### **Dispositions complémentaires applicables au secteur Nh**

L'emprise au sol des nouvelles constructions est limitée à 300 m<sup>2</sup> par unité foncière.

## ARTICLE N 10- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions nouvelles à usage d'habitation et des annexes ne doit pas excéder 6 mètres à l'égout du toit.

Disposition complémentaire applicable au secteur Np:

La hauteur est limitée à la hauteur maximum des bâtiments existants.

## ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR – PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

### 11.1 Généralités

Le permis de construire peut être refusé si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les éléments typologiques de l'architecture traditionnelle devront être pris en compte dans le cadre de réhabilitation, rénovation ou extension du bâti ancien. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit. Les constructions édifiées sur une butte artificielle sont interdites.

Les projets d'architecture contemporaine ou faisant appel à des techniques nouvelles (notamment dans le cadre d'économies d'énergie ou liées aux énergies renouvelables), ainsi que les équipements publics, peuvent être autorisés et déroger aux règles suivantes (sauf celles concernant les clôtures), sous réserve d'une bonne intégration dans le site

L'ouverture à la modernité pourra ainsi se traduire par la possibilité de mettre en œuvre : des toitures de formes variées utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture métallique, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires...) des parois alternant baies vitrées et matériaux divers (métal, bois, matériaux transparents, terre, pierre, béton banché, béton de site, béton pierre, ...)

### 11.2 Façades

Les matériaux naturels ou enduits sont autorisés.

Les enduits à relief trop accusé sont interdits (enduit tyrolien notamment). Par ailleurs sont notamment interdits:

les façons et décors de moellons traités en enduits, Les parements en pierre à taille éclatée.

La teinte des façades des constructions à usage d'habitation autres que celles confectionnées en matériaux naturels devra être en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes, et de couleur beige sable, légèrement grisée ou ocrée selon la dominante locale à l'exclusion du blanc pur.

### 11.3 Toitures

Les matériaux métalliques (bacs galvanisés, ...) doivent être traités en surface afin d'éliminer les effets de brillance et leur teinte doit être en harmonie avec le milieu environnant.

Les constructions à usage d'habitation auront des toitures à 2 pans. La pente de celle-ci devra être comprise entre 40 et 45°. Un toit à une seule pente peut être autorisé pour les bâtiments annexes dont la largeur du pignon est inférieure à 5 mètres, sous réserve qu'ils soient accolés à un bâtiment ou à un coteau.

Par ailleurs ne sont autorisés que les matériaux suivants:

- ardoises naturelles ou artificielles,
- Tuiles plates de pays de densité 70-75 m<sup>2</sup>

### 11.4 Percements

Les percements en toiture et en façade seront de forme rectangulaire plus haut que large. Sont interdites les lucarnes rampantes et les lucarnes dites en « chien-assis ». Les lucarnes doivent être conçues selon le type traditionnel local avec une couverture à deux ou trois pentes.

Les ouvertures en toiture (sauf les châssis de toit) doivent présenter des dimensions inférieures aux fenêtres éclairant les pièces principales en façade.

## ARTICLE N 12- STATIONNEMENT

Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques et doit répondre:

- à la destination, à l'importance et à la localisation du projet,
- aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.

## ARTICLE N 13- ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Les espaces boisés classés portés au plan doivent être protégés. Ils sont soumis pour leur entretien et leur aménagement aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme.

---

SECTION III- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

---

ARTICLE N 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.