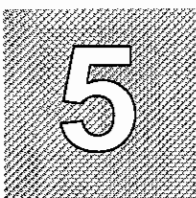


Areines  
Loir-et-Cher

# Plan Local d'Urbanisme



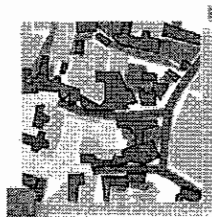
## Reglement



## Dossier d'approbation

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

03 SEP. 2013



*[Signature]*  
MAIRIE D'AREINES  
DORSEMAINE  
Loir-et-Cher

REÇU LE  
04 SEP. 2013  
818 SOUS-PREFECTURE  
DE VENDÔME



Espace *plan@terre*  
2 rue Amédée Avogadro  
48070 Beaucouzé  
Tél. 02 41 72 17 30  
Fax 02 41 72 14 16  
E-mail : agence@vudici.fr  
Internet : www.vudici.fr

# SOMMAIRE

<b>LEXIQUE</b>	<b>2</b>
<b>Dispositions générales</b>	<b>6</b>
<b>Dispositions applicables aux zones urbaines – Zone UA</b>	<b>11</b>
<b>Dispositions applicables aux zones urbaines – Zone UB</b>	<b>23</b>
<b>Dispositions applicables aux zones urbaines – Zone UY</b>	<b>35</b>
<b>Dispositions applicables aux zones à urbaniser – Zone 1AU</b>	<b>44</b>
<b>Dispositions applicables aux zones à urbaniser Zone 2AU</b>	<b>54</b>
<b>Dispositions applicables aux zones agricoles Zone A</b>	<b>59</b>
<b>Dispositions applicables aux zones naturelles Zone N</b>	<b>71</b>

# LEXIQUE

**Alignement** : l'alignement correspond à la limite entre le domaine public et la propriété privée.

**Annexes** : sont considérées comme annexes les constructions secondaires non accolées constituant des dépendances, telles que réserves, remises, garages.

**Arbres de haute tige** : arbre dont le tronc est débarrassé de ses branches sur 2 à 5 mètres de hauteur pour permettre le passage de piétons ou de véhicules sous la couronne (on distingue des arbres de 1ère, 2ème et 3ème grandeur).

**Changement de destination** : consiste à donner à un bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait jusqu'alors.

**Coefficient d'Occupation des Sols (COS)** : détermine le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre net constructible par mètre carré de terrain.

**Emprise au sol** : l'emprise au sol d'une construction s'exprime par le rapport en pourcentage entre la surface de terrain occupé par la projection verticale du volume hors œuvre brute de la construction et la surface totale de la propriété d'assiette de celle-ci. Les volumes situés sous le niveau du terrain naturel sont pris en compte dans ce calcul.

Les débords de toitures, les balcons, orielles etc... ne sont pas pris en compte, ainsi que les constructions dont la hauteur ne dépasse pas de plus de 1,00 mètre le niveau du sol naturel, à condition de faire l'objet d'un traitement de qualité (espace paysager, verrière...).

Si le terrain est partiellement atteint par une servitude d'alignement ou un emplacement réservé, c'est la surface hors servitude ou emplacement réservé qui est prise en compte.

**Emprises publiques** : cette notion recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques mais qui donnent accès directement aux terrains riverains.

**Extension mesurée** : elle doit s'apprécier par rapport à la construction existante en fonction de l'importance de l'extension et de sa nature.

L'extension mesurée, pouvant se traduire par une augmentation de l'emprise au sol, de la surface de plancher, du volume de la construction, ne doit pas entraîner une profonde modification de l'existant susceptible d'être assimilée à une nouvelle construction.

L'extension doit rester subsidiaire par rapport à l'existant.

L'extension mesurée " à répétition " entraînant une profonde modification de l'existant devra être refusée.

**Faîtage** : Intersection horizontale au sommet de pentes de toiture : c'est la ligne de partage des eaux, déterminée par l'intersection supérieure de deux versants (pans) alternés de couverture.

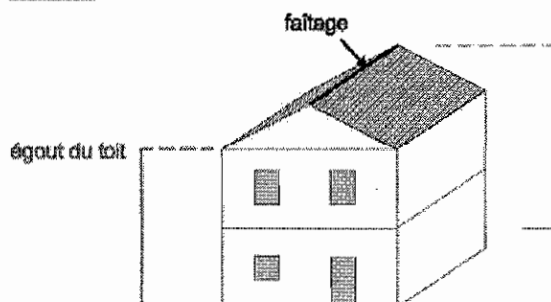
**Gardiennage (construction à usage exclusif de) :** il peut s'agir soit d'un local pour du personnel de gardiennage, soit d'un logement de fonction que l'activité de l'entreprise rend nécessaire.

**Hauteur façade :** La hauteur façade d'une construction est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'à l'égout du toit dans le cas d'un toit en pente, ou de l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse.

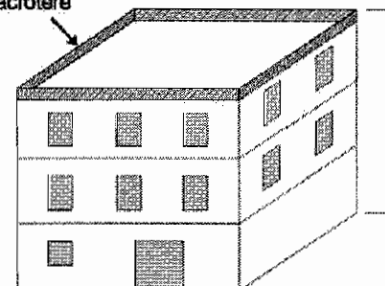
**Hauteur à l'égout du toit :** correspond à la dimension verticale du nu de la façade prise depuis le sol naturel jusqu'à la gouttière ou sablière pour les façades surmontées d'une toiture à pente.

**Hauteur au faîtage :** la hauteur au faîtage, ou plafond, mesure la différence d'altitude entre le sol naturel et le point le plus élevé du bâtiment, non compris les ouvrages techniques de faibles emprises tels que souches de cheminée, machineries...

**Hauteur**



**acrotère**

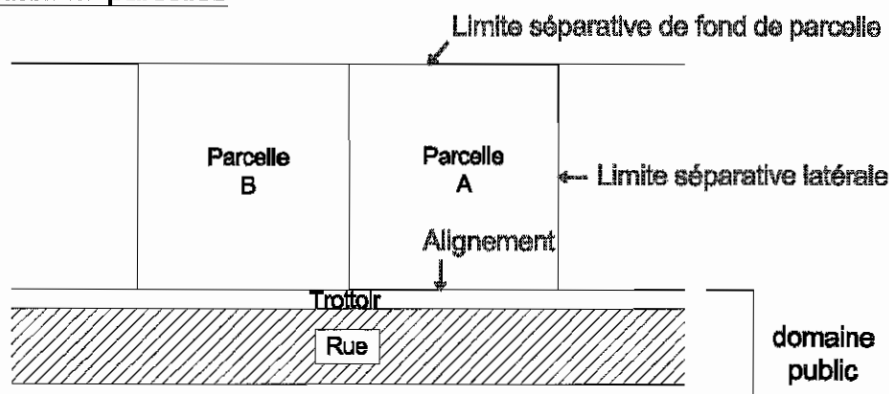


**Installations classées :** les installations classées sont soumises aux articles L.511 et suivants du code de l'environnement. Elles sont soumises à autorisation ou à déclaration selon une nomenclature approuvée par décret. Elles se caractérisent par les dangers et inconvénients qu'elles peuvent présenter, justifiant leur interdiction ou l'encadrement de leur implantation au sein des différentes zones du PLU.

**Limites séparatives :** les limites autres que l'alignement par rapport aux voies et emprises publiques constituent les limites séparatives avec d'autres propriétés publiques ou privées. Elles se classent en deux catégories :

1. les limites latérales aboutissant à une voie ou à une emprise publique : il s'agit des limites latérales du terrain ayant un contact en un point avec la limite riveraine d'une voie ou d'une emprise publique. Elles sont mitoyennes avec une autre propriété publique ou privée.
2. les limites de fond : ce sont les limites d'un terrain qui n'ont aucun contact avec une voie ou une emprise publique. Leur tracé caractérise les cœurs d'îlot.

## Les limites de parcelles



**Marge de recul :** la marge de recul est le retrait imposé à une construction à édifier en bordure d'une voie publique ou privée et résultant soit d'une indication au plan, soit d'une prescription du règlement. Sa largeur se mesure soit depuis l'axe des voies, soit depuis l'alignement actuel ou futur si un élargissement de la voie est prévu au plan et jusqu'au mur de façade.

**Opération d'ensemble :** ce terme englobe les opérations d'aménagement d'ensemble, soumises à des contraintes d'organisation de l'espace et à une programmation des équipements : les zones d'aménagement concerté, les restaurations immobilières, les lotissements et les permis groupés.

**Reconstruction après sinistre :** la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. (Code de l'urbanisme - article L111-3-1er alinéa)

**Reconstruction d'un bâtiment :** Sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment, peut également être autorisée. (Code de l'urbanisme - article L111-3-2ème alinéa)

**Retrait :** le retrait est l'espace situé entre une construction et la limite séparative. Sa largeur (L) est constituée par la mesure de l'horizontale au nu de la façade du bâtiment considéré (saillies exclues) jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété. Ce retrait est calculé depuis les saillies lorsque celles-ci présentent une largeur au moins égale au quart de la façade.

**Terrain desservi :** Lorsque, compte tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction, le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public lesdits travaux doivent être exécutés. (Code de l'urbanisme - article L421-5)

**Terrain naturel** : le point de référence est constitué par le sol naturel existant avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet. Dans le cas de terrains en pente, il convient de déterminer des sections de façade cohérentes, insérant le projet dans la topographie du lieu et permettant une harmonie des volumes, et de prendre leur point médian pour calculer la hauteur.

**Unité foncière** : L'unité foncière est constituée de l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision.

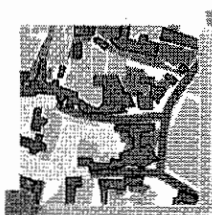
**Voie** : la notion de voie s'apprécie au regard de deux critères :

1. la voie doit desservir plusieurs propriétés et en ce sens, permettra la circulation des personnes et des véhicules, même si cette voie est une impasse,
2. la voie doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation

**Zone d'assainissement collectif** : zone où la collectivité, qui a compétence en matière d'assainissement, est tenue d'assurer la collecte des eaux usées domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation de l'ensemble eaux collectées.

**Zone d'assainissement non collectif** : zone où la collectivité, qui a compétence en matière d'assainissement non collectif, est seulement tenue, afin de protéger la salubrité publique, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement autonome et, si elle le désire, leur entretien.

**Zone non-aedificandi** : zone où tous types de constructions, y compris les extensions, sont interdits. Dans les zones non aedificandi définies pour des raisons de risques (mouvements de terrain, etc.), les changements de destination des constructions existantes sont également interdits.



# Dispositions générales

## **TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

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

---

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune d'AREINES.

### **ARTICLE 2 PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT A L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL**

---

**2.1 Sont et demeurent applicables au territoire communal, les articles législatifs du Code de l'Urbanisme, et notamment les articles :**

- L.111-9 et L.421-4 relatifs aux périmètres de déclaration d'utilité publique,
- L.111-10 relatif aux périmètres de travaux publics
- L.421-5 relatif à la réalisation des réseaux
- L.111-1.4 relatif aux routes à grande circulation et voies express.

**2.2 Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R.111-1 à R.111-24 du Code de l'Urbanisme à l'exception des dispositions des articles :**

- R.111-2 relatif aux projets susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou la sécurité publique du fait de leur situation, leurs caractéristiques, leur importance ou leur implantation à proximité d'autres installations,
- R.111-5 : desserte (sécurité des usagers) - accès - stationnement
- R.111-14-2 : respect des préoccupations d'environnement
- R.111-15 : respect de l'action d'aménagement du territoire
- R.111-21 : respect du patrimoine urbain, naturel et historique

**2.3 Les Servitudes d'Utilité Publique annexées au plan, en application de l'article L.126-1 du code de l'urbanisme.**

**2.4 Les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations relatifs :**

- aux périmètres sensibles,
- au droit de préemption urbain,
- aux zones d'aménagement différé,
- aux Zones d'Aménagement Concerté (Z.A.C.).



**2.5 Lotissements déjà approuvés**

Pour tout projet situé à l'intérieur de ces derniers, le règlement applicable est celui du lotissement.

En cas d'absence de règlement, ou si la date de l'arrêté d'approbation est supérieure à 10 ans, ou si le lotissement n'a pas conservé ses propres règles, c'est celui de la zone qui s'applique.

**Liste des lotissements disposant de leur propre règlement :**

- Lotissement des Jardins

**2.6 Titre III de la Loi du 27 septembre 1941**

Les dossiers d'urbanisme concernant les opérations soumises à l'autorisation du permis d'aménager, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux divers quand ces opérations peuvent, en raison de leur localisation ou de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur des vestiges ou d'un site archéologique, doivent être transmis pour avis au Service Régional de l'Archéologie.

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 au 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 des Affaires Culturelles du Centre.

**2.7 Avant toute construction et aménagement,** les propriétaires vérifieront que les caractéristiques des terrains permettent la réalisation de l'opération envisagée. Ils effectueront une évaluation des risques d'éboulement de coteau, d'effondrement de caves ou d'inondation ; le cas échéant, ils mettront en œuvre les mesures indispensables à la prise en compte des risques.

Dans la zone sud-est où il existe un risque plus important lié au sol argileux (problématique retrait/gonflement), il est recommandé d'effectuer une étude géotechnique selon la norme NFP 94-500 afin d'adapter les fondations des bâtis à construire, ainsi que les aménagements extérieurs adéquats (plantations, système pluvial, etc...).

**2.8 Dans le périmètre de protection** des monuments historiques, toutes les occupations et utilisations du sol sont transmises pour avis à l'Architecte des Bâtiments de France. Dans le champ de visibilité des monuments historiques, elles reçoivent un avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

## ARTICLE 3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

---

### 3.1 Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en :

- **Zones urbaines** dites « **zones U** » dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

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

**UA** Zone urbaine dense ancienne

**UB** Zone urbaine d'extension récente

**UBa** Zone non desservie par le réseau public d'assainissement

**UY** Zone d'activités économiques.

- **Zones à urbaniser**, dites « **zones AU** », secteurs à caractère naturel mais destinés à être ouverts à l'urbanisation.

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

**1AUh** Zone d'urbanisation future à court terme réservée essentiellement à l'habitat

**2AUh** Zone d'urbanisation future à long terme réservée essentiellement à l'habitat

- **Zones agricoles** dite « **zones A** » destinée à l'exploitation agricole du sol.

Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre IV du présent règlement sont :

**A** Zone agricole.

Elle comprend les secteurs :

**Ae** Zone agricole et d'enseignement agricole

**Ah** Zone agricole permettant l'extension limitée des constructions non agricoles

**Ap** Zone agricole sensible en terme de paysage et d'environnement

- **Zones naturelles et forestières** protégées dites « **zones N** ».

Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre V du présent règlement sont :

**N** Zone naturelle protégée du fait de sa sensibilité environnementale et paysagère. Elle comprend les secteurs :

**Np** Zone naturelle de protection stricte

**Nj** Secteur d'espaces paysagers et de jardins

**Nh** Zone naturelle permettant l'extension limitée des constructions

### 3.2 Les documents graphiques comportent également :

- **Les emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.

Bien que situés dans des zones urbaines ou des zones naturelles, ils ne peuvent être construits ou recevoir une autre destination que celle prévue au plan du P.L.U. (article R.123-32 du Code de l'Urbanisme).

Le document graphique fait apparaître l'emplacement réservé tandis que sa destination et son bénéficiaire sont consignés dans la liste des emplacements réservés annexée au Plan local d'urbanisme.

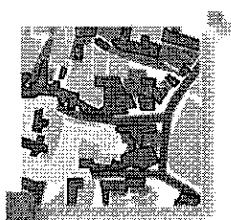
Le propriétaire du terrain concerné par un emplacement réservé peut demander à bénéficier des dispositions de l'article L.123-17 du Code de l'Urbanisme.

- **Les espaces boisés classés, à conserver ou à créer**, auxquels s'appliquent les dispositions des articles L.130-1 à 6 et R.130-1 à 6, et s'il y a lieu, des dispositions spéciales figurant aux articles 13 des règlements des zones, figurent au plan de zonage.
- **Les zones humides**, auxquelles s'appliquent des dispositions particulières dans les articles 1 et 2 de chaque zone concernée, figurent au plan de zonage.
- **Les éléments remarquables du paysage**, auxquels s'appliquent les dispositions de l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme et disposant d'un contenu réglementaire précisé dans le présent document en référence aux éléments repérés dans le zonage.

## ARTICLE 4 ADAPTATIONS MINEURES

---

- 4.1 Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que "d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes" (article L.123-1 du Code de l'Urbanisme).**
- 4.2 Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux :**
- qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec les dites règles,
  - ou qui sont sans effet à leur égard



# **Dispositions applicables aux zones urbaines Zone UA**

## TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

### ZONE UA

La zone UA est une zone agglomérée dense correspondant au centre bourg.

La pluralité des fonctions rencontrées justifie la destination diversifiée de la zone, sur la base d'une dominante résidentielle. On y trouve également des activités commerciales, artisanales, de services publics, d'équipements, compatibles avec la proximité d'habitations.

Dans les secteurs inondables identifiés sur les documents graphiques par une trame spécifique, les occupations et utilisations du sol sont soumises au respect des dispositions du PPRI annexées au dossier.

Dans les périmètres de protection de captage d'eau potable identifiés sur le plan des servitudes d'utilité publique, les occupations et utilisations du sol sont également soumises au respect des dispositions réglementaires propres à ces périmètres.

**Dans le périmètre de protection** des monuments historiques, toutes les occupations et utilisations du sol sont transmises pour avis à l'Architecte des Bâtiments de France. Dans le champ de visibilité des monuments historiques, elles reçoivent un avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

Les équipements, constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif sont autorisés, même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée, sauf pour les articles 6 et 7.

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

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

---

#### Sont interdits :

La création d'établissements ou utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité et la sécurité de la zone.

La création d'activités agricoles et industrielles.

Les ouvertures de carrière.

Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de pneus usés, de déchets solides, ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés.

Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, et les aires naturelles de camping.

Le stationnement de caravanes à l'exclusion de celui d'une caravane non habitée dans des bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

Les parcs d'attractions permanents, les stands et champs de tirs, les pistes pour engins motorisés et les discothèques.

Les constructions commerciales dont la surface de vente est supérieure à 500 m<sup>2</sup>.

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation

### ARTICLE UA 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

---

#### 2.1 Sont admis sous condition

Les affouillements et exhaussements du sol qui ont un rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.

Les constructions, installations, dépôts, ouvrages, infrastructures et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, des établissements d'intérêt public (assainissement, eau potable, électricité, télécommunication, gaz...) et à l'exploitation ferroviaire pour lesquels les règles des articles 5 à 14 du règlement ne s'appliquent pas.

Les équipements publics et d'intérêt public.

L'extension et les constructions nouvelles à usage d'équipements, d'artisanat, de bureaux, commerces et services, sous réserve :

- que leur activité ne présente pas de risques de pollution ou de nuisances importantes pour la zone ou pour le voisinage,
- que leur activité ne porte pas atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant
- que l'aspect des bâtiments et équipements soit compatible avec le milieu environnant
- que les besoins en stationnement soient assurés en dehors des voies ouvertes à la circulation publique

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, à la suite d'un sinistre, sauf en cas d'atteinte grave à la sécurité publique ou à celle des occupants

La réalisation des travaux d'infrastructures d'utilité publique, leurs équipements et les remblaiements à condition qu'ils respectent le caractère des lieux – implantation, volumétrie, etc. -.

## **2.2 Autres dispositions**

L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

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

### 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, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, notamment de lutte contre l'incendie.

Le nombre des accès sur les voies publiques doit 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 privatifs directs sur les RD 917 et 917a sont réglementés par le gestionnaire de la voirie en et hors agglomération.

#### 3.2 Voirie

Les voies ouvertes à la circulation à créer, tant publiques que privées, doivent respecter une largeur minimale de 3m pour les voies en sens unique et de 4,50m pour les voies en double sens.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent être adaptées à la lutte contre l'incendie, au ramassage des ordures ménagères et à la circulation des personnes à mobilité réduite, conformément à la réglementation en vigueur.

### ARTICLE UA 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

---

#### 4.1 Eau potable

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### 4.2 Eaux usées

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées, dans les conditions définies conformément aux réglementations en vigueur, et notamment au Règlement du Service Assainissement de la ville de Vendôme. Un branchement ne peut desservir qu'un seul immeuble, et ce, même pour des immeubles contigus.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.



L'évacuation des effluents provenant de constructions autres que celles destinées à l'habitation peut être admise au réseau d'assainissement sous réserve d'un traitement approprié tel que défini au Règlement du Service Assainissement de la Ville de Vendôme et sous réserve de l'obtention de l'accord de la Ville de Vendôme (arrêté d'autorisation ou convention spéciale de déversement)

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Les réseaux privés sont notamment conçus de manière à ce que les eaux usées et les eaux pluviales soient séparées. Ils doivent être protégés contre le reflux du réseau public.

Le réseau d'assainissement étant de nature séparative, les eaux pluviales ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau des eaux usées.

#### **4.3 Eaux pluviales**

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation,...) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et peut être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

La récupération et l'utilisation des eaux pluviales de toiture sont autorisées, conformément à la réglementation en vigueur.

#### **4.4 Électricité, gaz, téléphone, télédistribution**

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'électricité.

Les branchements doivent être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées.

Les réseaux doivent obligatoirement être souterrains dans le cas de lotissements et d'opérations groupées.

#### **4.5 Antennes paraboliques, râteliers ou treillis**

Les antennes paraboliques, râteliers ou treillis, destinés à la réception d'émissions radios ou télévisuelles, publiques ou privées, doivent bien s'intégrer à l'environnement urbain ou naturel proche. La teinte devra être proche de celle de la toiture (sombre en cas d'ardoise...) ou transparente.

Dans les groupements d'habitation, il est exigé une installation collective ou de type antenne extérieure numérique reprofilée.

**ARTICLE UA 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

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

**6.1 Dispositions générales**

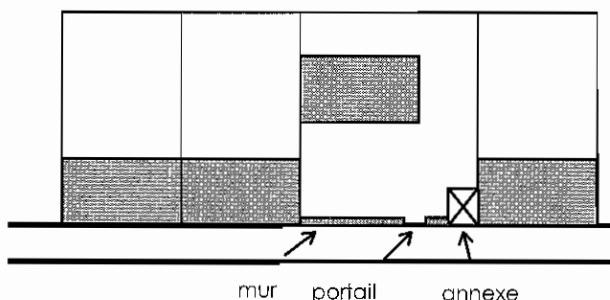
Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies ouvertes à la circulation générale ;
- soit à l'alignement des constructions existantes ;
- soit à 4 m des berges du fossé identifié au plan de zonage.

**6.2 Exceptions**

L'implantation en retrait est autorisée dans les cas suivants :

- lorsque le projet fait l'objet d'une étude d'ensemble ou qu'il intéresse la totalité d'un îlot ;
- lorsqu'un recul est nécessaire pour améliorer la visibilité et la sécurité routière ;
- lorsqu'un recul favorise les apports solaires passifs et/ou un espace privatif utile orienté sud
- lorsque la continuité visuelle sur rue est assurée par un ensemble d'éléments tels que portail, mur de clôture, bâtiment annexe ;



- pour les annexes à la construction principale ;
- en cas de réfection, de transformation ou d'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dont l'implantation ne respecte pas le recul imposé, à condition de ne pas diminuer la marge de recul initial,
- pour l'implantation des ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt général ou collectif, et les équipements d'infrastructures (transformateurs, poste de relèvement, abri bus...) ;
- pour les équipements d'intérêt collectif.

---

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

---

**7.1 Dispositions générales :**

Les constructions principales doivent être implantées sur l'une au moins des limites séparatives latérales. Tout côté de construction qui n'est pas implanté sur limite séparative doit respecter une distance au moins égale à 3m par rapport à cette limite.

**7.2 Exceptions**

Les dispositions générales ne s'appliquent pas :

- lorsque les constructions et installations projetées sont liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité de telles infrastructures et aux réseaux d'intérêt public,
- en cas de réfection, de transformation ou d'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dont l'implantation ne respecte pas le recul imposé, à condition de ne pas diminuer la marge de recul initial,
- pour les travaux d'isolation par l'extérieur des constructions existantes,
- dans le cadre d'une étude d'ensemble d'habitations ou lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot.

---

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

---

Non réglementé.

---

**ARTICLE UA 9 EMPRISE AU SOL**

---

Non réglementé.

---

**ARTICLE UA 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

**10.1 Dispositions générales :**

La hauteur d'une construction est mesurée depuis le sol naturel avant tout remaniement.

**10.2 Hauteur :**

La hauteur des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Pour les constructions annexes, la hauteur ne doit pas excéder 4 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- lorsque les constructions et installations projetées sont liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité de telles infrastructures et aux réseaux d'intérêt public,
- dans le souci d'une harmonisation avec les constructions voisines,

- en cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans,
- en cas de réfection, de transformation ou d'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, à condition de ne pas dépasser la hauteur initiale de la construction
- aux installations techniques de grande hauteur (antennes, châteaux d'eau, cheminées...), ni aux édifices de grand élancement (édifices du culte, châteaux...).

## ARTICLE UA 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

---

*Des exceptions aux articles suivants peuvent être admises pour répondre à la mise en place de techniques constructives, formes architecturales, matériels et matériaux visant une optimisation énergétique des constructions ainsi qu'une meilleure gestion des eaux pluviales, à condition de faire preuve d'une bonne intégration dans le paysage naturel et/ou urbain dans lequel ils sont mis en œuvre. Dans les périmètres de protection des monuments historiques, des prescriptions plus exigeantes peuvent être demandées.*

### 11.1 Volumes et terrassements

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.

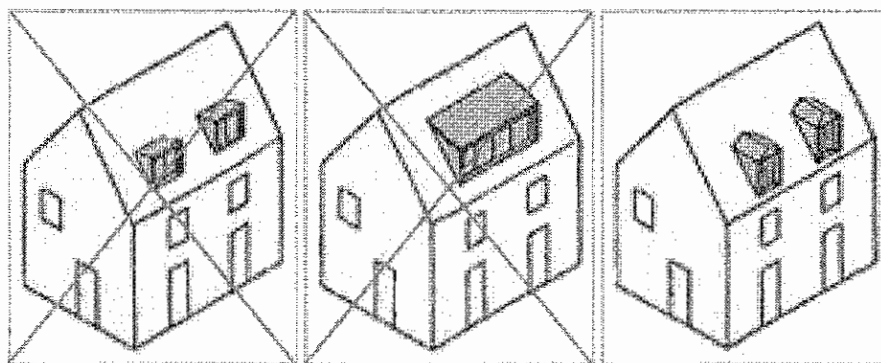
### 11.2 Toitures

Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent comporter 2 pans avec des pentes comprises entre 40 et 50 degrés ; ces pans pouvant comporter des décrochements. Les pentes peuvent présenter plusieurs pans à l'angle de deux rues. Les doubles orientations de faîtage sont autorisées avec un angle de 90°.

Toutefois, les annexes et les constructions à usage professionnel peuvent être couvertes par une toiture un seul versant, si elles sont implantées en limite de propriété ou adossées à une autre construction. La pente des toitures des abris de jardins peut être comprise entre 12 et 50 degrés.

Seuls sont admis les châssis ouverts dans le plan de la toiture et les lucarnes à 2 pans, ainsi que les houteaux de petites dimensions sur les façades arrières. Ces ouvertures ne doivent pas, par leurs dimensions, leurs proportions et leurs nombres, déséquilibrer l'harmonie de la toiture, ni former un contraste marqué par rapport aux mêmes éléments des constructions avoisinantes

Les chiens assis et les lucarnes rampantes sont interdits.



Chiens-assis

Lucarne rampante

Lucarne à 2 pans

Les couvertures des constructions à usage d'habitation, à l'exception des vérandas et des toitures terrasses, doivent être réalisées en ardoise ou en tuile plate de ton brun-rouge patiné dont la couleur se rapproche le plus possible de celles des constructions avoisinantes.

L'emploi d'autres matériaux tels que le zinc, le verre, les matériaux de couverture translucide, le cuivre, etc. est autorisé de façon limitée et sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement urbain et paysager.

Sont interdits :

- l'ardoise en pose dite « losangée » (posée sur la diagonale) sur les bâtiments principaux à usage d'habitation,
- les tuiles mécaniques, à l'exception des tuiles mécaniques losangées à caractère traditionnel qui peuvent être autorisées,
- les tôles ondulées et l'aluminium,
- les plaques métalliques.

Les toitures terrasses et les toitures végétalisées sont autorisées ainsi que les matériaux ou matériels visant une optimisation de la consommation énergétique du bâtiment et de la gestion des eaux pluviales ; ils devront être intégrés dans la mesure du possible. Les matériaux de couverture participant d'une production d'énergie renouvelable (tuiles photovoltaïques, etc...) sont autorisés sur les pans de toiture. Ils doivent être encastrés et ne pas présenter de saillie en toiture.

Pour les établissements collectifs ou destinés à accueillir une activité, des couvertures différentes sont admises et des couvertures de conception nouvelle tant par les matériaux utilisés que par la forme peuvent être autorisées. Les matériaux et les teintes choisis devront permettre l'intégration du bâtiment dans son environnement.

Les couvertures des annexes et des constructions à usage d'activités (ateliers,...) doivent être en harmonie avec celles des constructions avoisinantes. Les plaques métalliques non peintes, ainsi que l'emploi de matériaux de récupération (tôles, palettes...) sont interdits.

### 11.3 Façades

#### a - Aspect

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal. Les couleurs des façades doivent s'adapter avec le bâti environnant. Les couleurs brillantes et criardes ainsi que le blanc pur sont interdits.

L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, agglomérées, carreaux de plâtres, parpaings, etc ...) est interdit, ainsi que les bardages en tôle ou en fibro-ciment.

Les éléments destinés à rester apparents (pierres de taille, enduits traditionnels...) ne doivent pas être peints.

Les modénatures existantes (corniches, moulures, etc), représentatives du bâti traditionnel doivent être conservées en cas de travaux de rénovation.

#### **b - Ouvertures**

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la façade du bâtiment et des constructions environnantes.

A l'exception des portes de garages, des vitrines ou portes charretières, elles devront respecter un format plus haut que large.

Les coffres des volants roulants devront être soit posés à l'intérieur, soit dissimulés par un lambrequin.

Les volets battants doivent être conservés lorsqu'il s'agit du dispositif d'origine du bâtiment.

#### **11.4 Clôtures - aménagement des abords**

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment, et être en harmonie avec l'existant.

Les enceintes composées de murs en pierre naturelle devront être préservées. Seules des raisons techniques peuvent justifier d'y porter atteinte.

Sont interdits :

- les clôtures en béton ou plastique préfabriqué,
- l'emploi de parpaings à nu.

**À l'alignement, et en limite séparative jusqu'au droit de la façade de la construction,** les clôtures ne devront pas dépasser 2 m de hauteur. Elles sont constituées :

- par un mur plein traditionnel constitués soit de briques, de pierres appareillées ou de matériau revêtu d'un enduit brut,
- ou par un mur bahut de 0,50 à 0,80 m de hauteur surmonté d'une grille et doublé ou non d'une haie vive d'essences locales, l'ensemble ne pouvant dépasser 2m.

Il peut être admis une hauteur supérieure à 2m en cas de restauration ou d'extension d'un mur en pierre naturelle d'une hauteur supérieure à 2m.

**En limite séparative au-delà de la façade de la construction,** les clôtures ne pourront excéder 2 mètres.

## **ARTICLE UA 12 STATIONNEMENT**

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins nécessités par l'usage des constructions ou installations doit être assuré par un équipement réalisé sur le même terrain que cette construction, en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé :

- au moins une place de stationnement par logement de type T1 et T2,
- au moins deux places de stationnement par logement de type 3 et plus.

Pour les autres constructions et établissements, il doit être aménagé les places de stationnement nécessaires aux besoins de l'immeuble à construire.

Pour les établissements recevant du public, des aires de stationnement pour les deux roues et les personnes à mobilité réduite doivent être aménagées.

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

---

### **13.1 Obligation de planter**

Les constructions, voies d'accès et toutes utilisations du sol admises doivent être implantées de manière à préserver les plantations existantes, à moins de prévoir leur remplacement par des plantations équivalentes.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.

Les aires de stationnement de plus de 10 véhicules doivent être plantées à raison d'un arbre de moyenne ou haute tige pour 4 places de stationnement.

Les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique), visibles des voies, cheminements et espaces libres, doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant formant écran.

Les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et non caduque.

Les nouvelles plantations doivent être choisies dans une optique d'adaptation aux aléas climatiques, notamment forte amplitude thermique et période de sécheresse.

### **13.2 Espaces libres**

Dans les opérations groupées ou ensembles de constructions, des espaces libres communs doivent être aménagés.

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

---

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

---

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



# **Dispositions applicables aux zones urbaines Zone UB**



## ZONE UB

La zone UB est la zone d'extension urbaine récente de l'agglomération.

La pluralité des fonctions rencontrées justifie la destination diversifiée de la zone, sur la base d'une dominante résidentielle. Elle peut intégrer également des activités commerciales, artisanales et industrielles, de services publics, d'équipements compatibles avec la proximité d'habitat, et des espaces publics ouverts.

Des éléments remarquables sont identifiés au titre de l'article L.123-1-5 du Code de l'urbanisme. Ils sont concernés par une réglementation spécifique..

Dans les secteurs inondables identifiés sur les documents graphiques par une trame spécifique, les occupations et utilisations du sol sont soumises au respect des dispositions du PPRI annexées au dossier

**Dans le périmètre de protection** des monuments historiques, toutes les occupations et utilisations du sol sont transmises pour avis à l'Architecte des Bâtiments de France. Dans le champ de visibilité des monuments historiques, elles reçoivent un avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

Dans les périmètres de protection de captage d'eau potable identifiés sur le plan des servitudes d'utilité publique, les occupations et utilisations du sol sont également soumises au respect des dispositions réglementaires propres à ces périmètres.

Les équipements, constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif sont autorisés, même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée, sauf pour les articles 6 et 7.

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

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

---

#### Sont interdits :

La création d'établissements ou utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité et la sécurité de la zone.

La création d'activités agricoles et industrielles.

Les ouvertures de carrière.

Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de pneus usés, de déchets solides, ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés.

Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, et les aires naturelles de camping.

Le stationnement de caravanes à l'exclusion de celui d'une caravane non habitée dans des bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

Les parcs d'attractions permanents, les stands et champs de tirs, les pistes pour engins motorisés et les discothèques.

Les constructions commerciales dont la surface de vente est supérieure à 500 m<sup>2</sup>.

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation

### ARTICLE UB 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

---

#### 2.1 Sont admis sous condition :

Les affouillements et exhaussements du sol qui ont un rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.

Les constructions, installations, dépôts, ouvrages, infrastructures et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, des établissements d'intérêt public (assainissement, eau potable, électricité, télécommunication, gaz...) et à l'exploitation ferroviaire pour lesquels les règles des articles 5 à 14 du règlement ne s'appliquent pas.

Les équipements publics et d'intérêt public.

Les constructions à usage d'équipements, d'artisanat, de bureaux, commerces et services, sous réserve :

- que leur activité ne présente pas de risques de pollution ou de nuisances importantes pour la zone ou pour le voisinage,
- que leur activité ne porte pas atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant
- que l'aspect des bâtiments et équipements soit compatible avec le milieu environnant
- que les besoins en stationnement soient assurés en dehors des voies publiques

L'extension des constructions et installations, à usage d'équipement, d'industrie, d'artisanat, de bureaux, commerces et services, sous réserve :

- que leur activité ne présente pas de risques de pollution ou de nuisances importantes pour la zone ou pour le voisinage
- que leur activité ne porte pas atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant
- que l'aspect des bâtiments et équipements soit compatible avec le milieu environnant

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, à la suite d'un sinistre, sauf en cas d'atteinte grave à la sécurité publique ou à celle des occupants.

La réalisation des travaux d'infrastructures d'utilité publique, leurs équipements et les remblaiements à condition qu'ils respectent le caractère des lieux – implantation, volumétrie, etc. -.

## **2.2 Réglementation au sein des espaces soumis à l'article L.123-1-5 du CU –lavoirs :**

Les éléments identifiés au titre de l'article L.123-1-5 du CU doivent être conservés en l'état. Seuls les travaux d'entretien et de rénovation sont autorisés.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié au titre de l'article L.123-1-5 du CU sont soumis à déclaration préalable.

## **2.3 Autres dispositions**

L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

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

### 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, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, notamment de lutte contre l'incendie.

Le nombre des accès sur les voies publiques doit 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 privatifs directs sur les RD 917 et 917a sont réglementés par le gestionnaire de la voirie en et hors agglomération.

#### 3.2 Voirie

Les voies ouvertes à la circulation à créer, tant publiques que privées, doivent respecter une largeur minimale de 3m pour les voies en sens unique et de 4,50m pour les voies en double sens.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent être adaptées à la lutte contre l'incendie, au ramassage des ordures ménagères et à la circulation des personnes à mobilité réduite, conformément à la réglementation en vigueur.

### ARTICLE UB 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

---

#### 4.1 Eau potable

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### 4.2 Eaux usées

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées, dans les conditions définies conformément aux réglementations en vigueur, et notamment au Règlement du Service Assainissement de la ville de Vendôme. Un branchement ne peut desservir qu'un seul immeuble, et ce, même pour des immeubles contigus.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

L'évacuation des effluents provenant de constructions autres que celles destinées à l'habitation peut être admise au réseau d'assainissement sous réserve d'un traitement approprié tel que défini au Règlement du Service Assainissement de la Ville de Vendôme et sous réserve de l'obtention de l'accord de la Ville de Vendôme (arrêté d'autorisation ou convention spéciale de déversement)

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Les réseaux privatifs sont notamment conçus de manière à ce que les eaux usées et les eaux pluviales soient séparées. Ils doivent être protégés contre le reflux du réseau public.

Le réseau d'assainissement étant de nature séparative, les eaux pluviales ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau des eaux usées.

**Dispositions particulières applicables uniquement au secteur UBa :**

Les constructions nouvelles seront autorisées sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitements adaptés à la nature des sols et conformes à la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux usées dans les égouts pluviaux ou fossés est interdite.

**4.3 Eaux pluviales**

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation,...) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et peut être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

La récupération et l'utilisation des eaux pluviales de toiture sont autorisées, conformément à la réglementation en vigueur.

**4.4 Électricité, gaz, téléphone, télédistribution**

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'électricité.

Les branchements doivent être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées.

Les réseaux doivent obligatoirement être souterrains dans le cas de lotissements et d'opérations groupées.

**4.5 Antennes paraboliques, râteliers ou treillis**

Les antennes paraboliques, râteliers ou treillis, destinés à la réception d'émissions radios ou télévisuelles, publiques ou privées, doivent bien s'intégrer à l'environnement urbain ou naturel proche

Dans les groupements d'habitation, il est exigé une installation collective ou de type antenne extérieure numérique reprofilée.

---

**ARTICLE UB 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Dans les zones non desservis par l'assainissement collectif, un terrain, pour être constructible, doit permettre la mise en place d'un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

---

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

---

**6.1 Dispositions générales**

Les constructions doivent être implantées soit :

- à l'alignement des voies ouvertes à la circulation générale ;
- avec un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation générale ;
- à 4 m des berges du fossé identifié au plan de zonage.

**6.2 Exceptions**

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas :

- lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, à condition de présenter une unité architecturale avec celle-ci,
- lorsque les constructions et installations projetées sont liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité de telles infrastructures et aux réseaux d'intérêt public,
- en cas de réfection, de transformation ou d'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dont l'implantation ne respecte pas le recul imposé, à condition de ne pas diminuer la marge de recul initial,
- en cas de travaux d'isolation par l'extérieur,
- dans le cadre d'une étude d'ensemble d'habitations ou lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot.

---

<b>ARTICLE</b>	<b>UB 7</b>	<b>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</b>
----------------	-------------	---

---

**7.1 Dispositions générales :**

Les constructions doivent être implantées soit :

- en limite séparative ;
- avec un recul minimum de 3 m par rapport à la limite séparative

**7.2 Exceptions**

Les dispositions générales ne s'appliquent pas :

- lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état; à condition de présenter une unité architecturale avec celle-ci,
- lorsque les constructions et installations projetées sont liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité de telles infrastructures et aux réseaux d'intérêt public,
- en cas de travaux d'isolation par l'extérieur,
- en cas de réfection, de transformation ou d'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dont l'implantation ne respecte pas le recul imposé, à condition de ne pas diminuer la marge de recul initial,
- dans le cadre d'une étude d'ensemble d'habitations ou lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot.

---

<b>ARTICLE</b>	<b>UB 8</b>	<b>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE</b>
----------------	-------------	--

---

Non réglementé.

---

<b>ARTICLE</b>	<b>UB 9</b>	<b>EMPRISE AU SOL</b>
----------------	-------------	-----------------------

---

Non réglementé.

---

<b>ARTICLE</b>	<b>UB 10</b>	<b>HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS</b>
----------------	--------------	---

---

**10.1 Dispositions générales :**

La hauteur d'une construction est mesurée depuis le sol naturel avant tout remaniement.

## 10.2 Hauteur :

La hauteur des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Pour les constructions annexes, la hauteur ne doit pas excéder 4 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

La hauteur des autres constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit.

Les règles ne s'appliquent pas :

- lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état; à condition de présenter une unité architecturale avec celle-ci,
- lorsque les constructions et installations projetées sont liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité de telles infrastructures et aux réseaux d'intérêt public,
- en cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans,
- en cas de réfection, de transformation ou d'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, à condition de ne pas dépasser la hauteur initiale de la construction
- aux installations techniques de grande hauteur (antennes, châteaux d'eau, cheminées...), ni aux édifices de grand élancement (édifices du culte, châteaux...).

## ARTICLE UB 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

---

*Des exceptions aux articles suivants peuvent être admises pour répondre à la mise en place de techniques constructives, formes architecturales, matériels et matériaux visant une optimisation énergétique des constructions ainsi qu'une meilleure gestion des eaux pluviales, à condition de faire preuve d'une bonne intégration dans le paysage naturel et/ou urbain dans lequel ils sont mis en œuvre. Dans les périmètres de protection des monuments historiques, des prescriptions plus exigeantes peuvent être demandées.*

### 11.1 Volumes et terrassements

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.

### 11.2 Toitures

Les couvertures des constructions à usage d'habitation, à l'exception des vérandas et des toitures terrasses, doivent être réalisées en ardoise, en tuile plate de ton brun-rouge patiné ou en tuiles mécaniques dont la couleur se rapproche le plus possible de celles des constructions avoisinantes.

L'emploi d'autres matériaux tels que le zinc, le verre, les matériaux de couverture translucide, le cuivre, etc. est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement urbain et paysager.

Sont interdits :

- l'ardoise en pose dite « losangée » (posée sur la diagonale) sur les bâtiments principaux à usage d'habitation, sauf en cas d'extension d'un bâtiment dont la couverture est en ardoise « losangée »
- les tôles ondulées et l'aluminium



- les plaques métalliques

Les toitures terrasses et les toitures végétalisées sont autorisées ainsi que les matériaux ou matériels visant une optimisation de la consommation énergétique du bâtiment et de la gestion des eaux pluviales ; ils devront être intégrés dans la mesure du possible.

Pour les établissements collectifs ou destinés à accueillir une activité, des couvertures différentes sont admises et des couvertures de conception nouvelle tant par les matériaux utilisés que par la forme peuvent être autorisées. Les matériaux et les teintes choisis devront permettre l'intégration du bâtiment dans son environnement.

Les couvertures des annexes et des constructions à usage d'activités (ateliers, ...) doivent être en harmonie avec celles des constructions avoisinantes. Les plaques métalliques non peintes, ainsi que l'emploi de matériaux de récupération (tôles, palettes...) sont interdits.

### 11.3 Façades

#### a - Aspect

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal. Les couleurs des façades doivent s'adapter avec le bâti environnant. Les couleurs brillantes et criardes ainsi que le blanc pur sont interdits.

L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, agglomérées, carreaux de plâtres, parpaings, etc ...) est interdit, ainsi que les bardages en tôle ou en fibro-ciment.

#### b - Ouvertures

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la façade du bâtiment et des constructions environnantes.

### 11.4 Clôtures - aménagement des abords

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment, et être en harmonie avec l'existant.

Les enceintes composées de murs en pierre naturelle devront être préservées. Seules des raisons techniques peuvent justifier d'y porter atteinte.

Sont interdits :

- les clôtures en béton ou plastique préfabriqué,
- l'emploi de parpaings à nu.

**À l'alignement, et en limite séparative jusqu'au droit de la façade de la construction,** les clôtures ne devront pas dépasser 2 m de hauteur. Elles sont constituées :

- par une haie d'essence bocagère doublée ou non d'un grillage de couleur verte, l'ensemble ne pouvant dépasser 2 m

- ou par un mur bahut de 0,50 à 0,80 m de hauteur surmonté d'une grille et doublé ou non d'une haie vive d'essences locales, l'ensemble ne pouvant dépasser 2m.

Il peut être admis une hauteur supérieure à 2m en cas de restauration ou d'extension d'un mur en pierre naturelle d'une hauteur supérieure à 2m.

**En limite séparative au-delà de la façade de la construction**, les clôtures ne pourront excéder 2 mètres.

## **ARTICLE UB 12 STATIONNEMENT**

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins nécessités par l'usage des constructions ou installations doit être assuré par un équipement réalisé sur le même terrain que cette construction, en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé :

- au moins une place de stationnement par logement de type T1 et T2,
- au moins deux places de stationnement par logement de type 3 et plus.

Pour les autres constructions et établissements, il doit être aménagé les places de stationnement nécessaires aux besoins de l'immeuble à construire.

Pour les établissements recevant du public, des aires de stationnement pour les deux roues et les personnes à mobilité réduite doivent être aménagées.

## **ARTICLE UB 13 ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET LOISIRS - PLANTATIONS**

---

### **13.1 Obligation de planter**

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes soient conservées au mieux.

Dans les opérations groupées ou ensembles de constructions, des espaces libres communs doivent être aménagés.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.

Les aires de stationnement de plus de 10 véhicules doivent être plantées à raison d'un arbre de moyenne ou haute tige pour 4 places de stationnement.

Les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique), visibles des voies, cheminements et espaces libres, doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant formant écran.

Les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et non caduque.

Les nouvelles plantations doivent être choisies dans une optique d'adaptation aux aléas climatiques, notamment forte amplitude thermique et période de sécheresse.

### **13.2 Espaces libres**

Dans les opérations groupées ou ensembles de constructions, des espaces libres communs doivent être aménagés.

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

**ARTICLE UB 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

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



# **Dispositions applicables aux zones urbaines Zone UY**

## ZONE UY

La zone UY est à vocation économique. Elle est destinée à l'implantation d'activités industrielles, artisanales, commerciales, et de services.

Les équipements, constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif sont autorisés, même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée, sauf pour les articles 6 et 7.

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

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

---

##### Sont interdits :

Les constructions et occupations du sol n'ayant pas vocation d'activités industrielles, artisanales, commerciales ou de services.

La création d'activités agricoles, à l'exception de bâtiments de vente directe de produits agricoles.

Les constructions et occupations du sol à vocation hôtelière, d'hébergement de loisirs, gîtes et chambres d'hôtes.

Les logements de fonctions.

Les ouvertures de carrière.

Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de pneus usés, de déchets solides, ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés.

Les aires de stockage ou de dépôts visibles des voies.

Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, et les aires naturelles de camping.

Le stationnement de caravanes à l'exclusion de celui d'une caravane non habitée dans des bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

Les parcs d'attractions permanents, les stands et champs de tirs, les pistes pour engins motorisés et les discothèques.

Les constructions commerciales dont la surface de vente est supérieure à 500 m<sup>2</sup>.

---

<b>ARTICLE</b>	<b>UY 2</b>	<b>OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES</b>
----------------	-------------	--

---

**2.1 Sont admis sous condition :**

Les affouillements et exhaussements du sol qui ont un rapport direct avec les travaux d'intérêt général de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.

Les constructions, installations, dépôts, ouvrages, infrastructures et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, des établissements d'intérêt public (assainissement, eau potable, électricité, télécommunication, gaz...) et à l'exploitation ferroviaire pour lesquels les règles des articles 5 à 14 du règlement ne s'appliquent pas.

Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, à la suite d'un sinistre, sauf en cas d'atteinte grave à la sécurité publique ou à celle des occupants.

Les aires de stockage ou de dépôts visibles des voies, masquées par un écran de végétation épaisse et non caduque

**2.2 Autres dispositions :**

L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

---

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

---

---

<b>ARTICLE</b>	<b>UY 3</b>	<b>ACCES ET VOIRIE</b>
----------------	-------------	------------------------

---

**3.1 Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, notamment de lutte contre l'incendie.

Le nombre des accès sur les voies publiques doit 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 privatifs directs sur les RD 917 et 917a sont réglementés par le gestionnaire de la voirie en et hors agglomération.

### **3.2 Voirie**

Les voies ouvertes à la circulation à créer, tant publiques que privées, doivent respecter une largeur minimale de 3m pour les voies en sens unique et de 4,50m pour les voies en double sens.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent être adaptées à la lutte contre l'incendie, au ramassage des ordures ménagères et à la circulation des personnes à mobilité réduite, conformément à la réglementation en vigueur.

---

## **ARTICLE UY 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

### **4.1 Eau potable**

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### **4.2 Eaux usées**

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées, dans les conditions définies conformément aux réglementations en vigueur, et notamment au Règlement du Service Assainissement de la ville de Vendôme. Un branchement ne peut desservir qu'un seul immeuble, et ce, même pour des immeubles contigus.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

L'évacuation des effluents provenant de constructions autres que celles destinées à l'habitation peut être admise au réseau d'assainissement sous réserve d'un traitement approprié tel que défini au Règlement du Service Assainissement de la Ville de Vendôme et sous réserve de l'obtention de l'accord de la Ville de Vendôme (arrêté d'autorisation ou convention spéciale de déversement)

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Les réseaux privés sont notamment conçus de manière à ce que les eaux usées et les eaux pluviales soient séparées. Ils doivent être protégés contre le reflux du réseau public.

Le réseau d'assainissement étant de nature séparative, les eaux pluviales ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau des eaux usées.

### **4.3 Eaux pluviales**

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation,...) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et peut être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

La récupération et l'utilisation des eaux pluviales de toiture sont autorisées, conformément à la réglementation en vigueur.

#### **4.4 Électricité, gaz, téléphone, télédistribution**

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'électricité.

Les branchements doivent être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées.

Les réseaux doivent obligatoirement être souterrains dans le cas de lotissements et d'opérations groupées.

#### **4.5 Antennes paraboliques, râteaux ou treillis**

Les antennes paraboliques, râteaux ou treillis, destinés à la réception d'émissions radios ou télévisuelles, publiques ou privées, doivent bien s'intégrer à l'environnement urbain ou naturel proche

Dans les groupements d'habitation, il est exigé une installation collective ou de type antenne extérieure numérique reprofilée.

---

### **ARTICLE UY 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Non règlementé

---

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

---

Le recul minimum des constructions est fixé à 5 m par rapport à l'alignement.

La règle ne s'applique pas lorsque :

- lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état; à condition de présenter une unité architecturale avec celle-ci,

- lorsque les constructions et installations projetées sont liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité de telles infrastructures et aux réseaux d'intérêt public,



- en cas de réfection, de transformation ou d'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dont l'implantation ne respecte pas le recul imposé, à condition de ne pas diminuer la marge de recul initial,
- en cas de travaux d'isolation par l'extérieur.

---

**ARTICLE UY 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres au moins des limites séparatives ou en limites séparatives à condition que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu...)

La règle ne s'applique pas lorsque :

- lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état; à condition de présenter une unité architecturale avec celle-ci,
- lorsque les constructions et installations projetées sont liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité de telles infrastructures et aux réseaux d'intérêt public,
- en cas de réfection, de transformation ou d'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dont l'implantation ne respecte pas le recul imposé, à condition de ne pas diminuer la marge de recul initial,
- en cas de travaux d'isolation par l'extérieur.

---

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

---

Non règlementé

---

**ARTICLE UY 9 EMPRISE AU SOL**

---

L'emprise au sol maximale des diverses constructions et installations ne peut excéder 70% de la superficie de l'îlot de propriété.

Il n'est pas cependant fixé d'emprise au sol maximale pour les équipements et services publics et pour les installations liées aux divers réseaux d'intérêt général ou collectif.

**ARTICLE UY 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

**10.1 Dispositions générales :**

La hauteur d'une construction est mesurée depuis le sol naturel avant tout remaniement.

**10.2 Hauteur**

Pour les bâtiments artisanaux ou industriels, la hauteur au faîtage ou à l'acrotère ne peut excéder 12 mètres, sauf contraintes techniques particulières.

Pour les bâtiments commerciaux et de bureaux, la hauteur au faîtage ou à l'acrotère ne peut excéder 9 mètres.

Pour les constructions annexes, la hauteur ne doit pas excéder 4 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état; à condition de présenter une unité architecturale avec celle-ci,
- lorsque les constructions et installations projetées sont liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité de telles infrastructures et aux réseaux d'intérêt public,
- en cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans,
- en cas de réfection, de transformation ou d'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, à condition de ne pas dépasser la hauteur initiale de la construction,
- aux installations techniques de grande hauteur (antennes, châteaux d'eau, cheminées...), ni aux édifices de grand élancement (édifices du culte, châteaux...).

**ARTICLE UY 11 ASPECT EXTERIEUR**

---

*Des exceptions aux articles suivants peuvent être admises pour répondre à la mise en place de techniques constructives, formes architecturales, matériels et matériaux visant une optimisation énergétique des constructions ainsi qu'une meilleure gestion des eaux pluviales, à condition de faire preuve d'une bonne intégration dans le paysage naturel et/ou urbain dans lequel ils sont mis en œuvre.*

**11.1 Volumes et terrassements**

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.

L'aspect extérieur des constructions ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'aux perspectives monumentales.

Lorsque la nature du sous-sol le permet, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées, sauf dispositions contraires liées à la protection des captages d'eau potable.

## **11.2 Toitures**

Les couvertures d'aspect brillant (tôle d'acier, fer galvanisé) sont interdites. Les teintes des toitures doivent participer à l'intégration dans l'environnement (couleur sombre).

Toutefois, en cas d'extension ou de restauration d'un bâtiment existant, un matériau de couverture de teinte identique ou en harmonie avec celui déjà mis en place est toléré.

Les toitures terrasses et les toitures végétalisées sont autorisées, ainsi que les matériaux ou matériels visant une optimisation de la consommation énergétique du bâtiment et de la gestion des eaux pluviales.

## **11.3 Façades**

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades, y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Les revêtements des façades peuvent être soit des enduits sur maçonnerie, soit des bardages en acier prélaqué, soit d'autres matériaux utilisés dans un souci de valorisation du bâti tout comme du site (bois...)

La teinte du bardage devra permettre au projet de s'intégrer parfaitement au bâti existant et au site (la teinte du bardage devra de préférence être choisie dans les gammes de gris, d'ocre clair à brun ou vert).

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (briques creuses, agglomérés carreaux de plâtres, parpaings, etc ...) est interdit.

Les couleurs des façades doivent s'adapter avec le bâti environnant et le paysage. Les couleurs brillantes et criardes ainsi que le blanc pur sont interdits.

Des teintes plus vives pourront être admises pour souligner certains éléments de parement plus spécifiques (cornières d'angles profilées, rives de toiture, encadrement des ouvertures...). Les couleurs de l'entreprise sont autorisées en rappel.

## **11.4 Clôtures**

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement du bâtiment.

Sauf contraintes techniques justifiées ou en cas de nécessité de sécurisation d'un site, ou en cas d'emploi d'arbres d'alignement de haut jet, la hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 2 m.

Sont interdits :

- les clôtures en béton ou plastique préfabriqué,
- l'emploi de parpaings à nu.

**ARTICLE UY 12 STATIONNEMENT**

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins nécessités par l'usage des constructions ou installations doit être assuré par un équipement réalisé sur le même terrain que cette construction, en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Toute installation ayant pour résultat d'obliger à effectuer des opérations de chargement ou de déchargement sur la voie publique est interdite.

La mutualisation des espaces de stationnement, visant une économie des surfaces consommées, devra être recherchée entre les activités présentes.

**ARTICLE UY 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

---

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes soient conservées au mieux.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.

Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 places de stationnement.

Si elles ne peuvent pas être enterrées, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique), visibles des voies, cheminements et espaces libres, doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant formant écran.

Les aires de stockage ou de dépôt non commerciales doivent être masquées par un écran de végétation épaisse et non caduque.

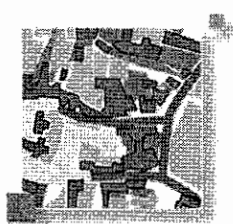
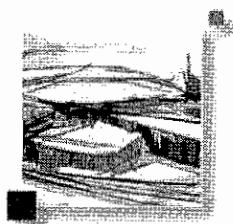
Les nouvelles plantations doivent être choisies dans une optique d'adaptation aux aléas climatiques, notamment forte amplitude thermique et période de sécheresse.

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

**ARTICLE UY 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Il n'est pas fixé de coefficient d'Occupation des Sols.



# **Dispositions applicables aux zones à urbaniser Zone 1AU**

## ZONE 1AU

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

La zone 1AU représente l'aire d'extension directe de l'agglomération. Elle comprend les sites à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation à court et moyen termes. Son urbanisation doit faire l'objet d'une organisation d'aménagement compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation :

- Soit à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble,
- Soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements nécessaires à son développement, prévus par les orientations d'aménagement et de programmation,
- Soit dans le cadre d'une Z.A.C.,
- Soit dans le cadre d'une opération publique d'aménagement.

Elle comprend le secteur:

**1AUh** Zone d'urbanisation future à court terme réservée essentiellement à l'habitat et aux équipements.

**Dans le périmètre de protection** des monuments historiques, toutes les occupations et utilisations du sol sont transmises pour avis à l'Architecte des Bâtiments de France. Dans le champ de visibilité des monuments historiques, elles reçoivent un avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

Dans les périmètres de protection de captage d'eau potable identifiés sur le plan des servitudes d'utilité publique, les occupations et utilisations du sol sont également soumises au respect des dispositions réglementaires propres à ces périmètres.

Les équipements, constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif sont autorisés, même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée, sauf pour les articles 6 et 7.

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

### **ARTICLE 1AU 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol sont interdits à l'exception de ceux mentionnées à l'article 1AU 2.

### **ARTICLE 1AU 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

---

#### **2.1. Sont admis sous conditions**

Les affouillements et exhaussements du sol qui ont un rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.

Les installations, travaux, ouvrages, infrastructures et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt public (assainissement, eau potable, électricité, télécommunication, gaz...) pour lesquels les règles des articles 5 à 14 du règlement ne s'appliquent pas.

La réalisation des travaux d'infrastructures d'utilité publique, leurs équipements et les remblaiements à condition qu'ils respectent le caractère des lieux – implantation, volumétrie, etc. -.

Les équipements publics ou d'intérêt public.

Dès lors que les équipements publics nécessaires à l'urbanisation de la zone sont réalisés ou programmés, sont admises une ou plusieurs opérations d'aménagement ou de construction, réalisables en une ou plusieurs tranches, à dominante d'habitat, sous réserve :

- que la ou les opération(s) s'insèrent dans un schéma d'aménagement global de la zone, permettant un aménagement harmonieux et cohérent de l'ensemble de la zone considérée,
- qu'une bonne intégration de l'opération dans son environnement bâti et paysager soit assurée,
- que les occupations et utilisations du sol prévues ne compromettent pas ou ne rendent pas plus onéreux, par leur situation ou leur configuration, l'aménagement du reste de la zone,
- que la voirie et les réseaux soient étudiés en tenant compte de la desserte totale de la zone d'urbanisation future.

#### **2.2 Autres dispositions**

L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

## **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, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, notamment de lutte contre l'incendie.

Le nombre des accès sur les voies publiques doit 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 privatifs directs sur les RD 917 et 917a sont réglementés par le gestionnaire de la voirie en et hors agglomération.

### **3.2 Voirie**

Les voies ouvertes à la circulation à créer, tant publiques que privées, doivent respecter une largeur minimale de 3m pour les voies en sens unique et de 4,50m pour les voies en double sens.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent être adaptées à la lutte contre l'incendie, au ramassage des ordures ménagères et à la circulation des personnes à mobilité réduite, conformément à la réglementation en vigueur.

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

---

### **4.1 Eau potable**

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### **4.2 Eaux usées**

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées, dans les conditions définies conformément aux réglementations en vigueur, et notamment au Règlement du Service Assainissement de la ville de Vendôme. Un branchement ne peut desservir qu'un seul immeuble, et ce, même pour des immeubles contigus.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.



L'évacuation des effluents provenant de constructions autres que celles destinées à l'habitation peut être admise au réseau d'assainissement sous réserve d'un traitement approprié tel que défini au Règlement du Service Assainissement de la Ville de Vendôme et sous réserve de l'obtention de l'accord de la Ville de Vendôme (arrêté d'autorisation ou convention spéciale de déversement)

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Les réseaux privatifs sont notamment conçus de manière à ce que les eaux usées et les eaux pluviales soient séparées. Ils doivent être protégés contre le reflux du réseau public.

Le réseau d'assainissement étant de nature séparative, les eaux pluviales ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau des eaux usées.

#### **4.3 Eaux pluviales**

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation,...) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et peut être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

La récupération et l'utilisation des eaux pluviales de toiture sont autorisées, conformément à la réglementation en vigueur.

#### **4.4 Électricité, gaz, téléphone, télédistribution**

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'électricité.

Les branchements doivent être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées.

Les réseaux doivent obligatoirement être souterrains dans le cas de lotissements et d'opérations groupées.

#### **4.5 Antennes paraboliques, râteliers ou treillis**

Les antennes paraboliques, râteliers ou treillis, destinés à la réception d'émissions radios ou télévisuelles, publiques ou privées, doivent bien s'intégrer à l'environnement urbain ou naturel proche

Dans les groupements d'habitation, il est exigé une installation collective ou de type antenne extérieure numérique reprofilée.

---

### **ARTICLE 1AU 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Dans les zones non desservies par l'assainissement collectif, un terrain, pour être constructible, doit permettre la mise en place d'un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

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

---

### **6.1 Dispositions générales**

Les constructions doivent être implantées soit :

- à l'alignement des voies ouvertes à la circulation générale ;
- avec un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation générale
- à 4 m des berges du fossé identifié au plan de zonage.

### **6.2 Exceptions**

Les dispositions générales ne s'appliquent pas :

- lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état; à condition de présenter une unité architecturale avec celle-ci,
- lorsque les constructions et installations projetées sont liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité de telles infrastructures et aux réseaux d'intérêt public,
- en cas de réfection, de transformation ou d'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dont l'implantation ne respecte pas le recul imposé, à condition de ne pas diminuer la marge de recul initial,
- dans le cadre d'une étude d'ensemble d'habitations ou lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot

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

---

### **7.1 Dispositions générales**

Les constructions doivent être implantées soit :

- en limite séparative ;
- avec un recul minimum de 3 m par rapport à la limite séparative

### **7.2 Exceptions**

Les dispositions générales ne s'appliquent pas :

- lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état; à condition de présenter une unité architecturale avec celle-ci,
- lorsque les constructions et installations projetées sont liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité de telles infrastructures et aux réseaux d'intérêt public,

- en cas de réfection, de transformation ou d'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dont l'implantation ne respecte pas le recul imposé, à condition de ne pas diminuer la marge de recul initial,
- dans le cadre d'une étude d'ensemble d'habitations ou lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot

---

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

---

Non réglementé.

---

**ARTICLE 1AU 9 EMPRISE AU SOL**

---

Non réglementé.

---

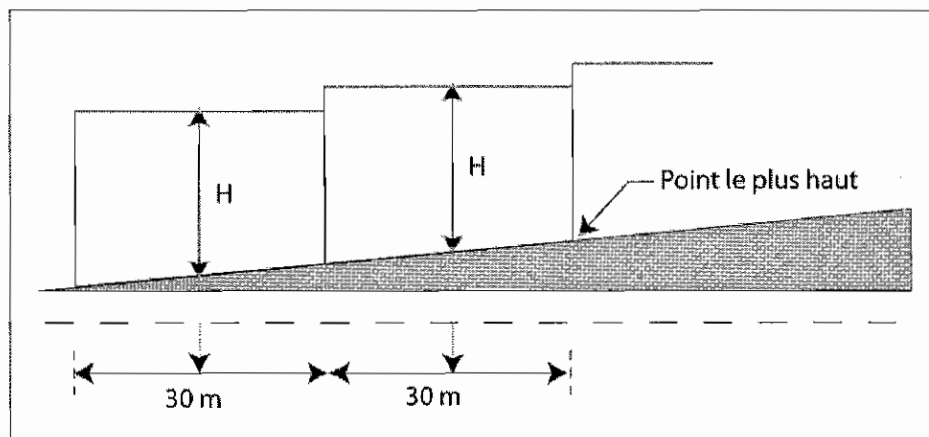
**ARTICLE 1AU 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

**10.1 Dispositions générales :**

La hauteur d'une construction est mesurée depuis le sol naturel avant tout remaniement.

Lorsque les voies sont en pente, les façades des bâtiments sont divisées, pour les calculs de hauteur, en sections dont aucune ne peut excéder 30m de longueur. La cote de hauteur de chaque section est prise au milieu de chacune d'elle.



Une tolérance de 1,00m est admise pour la hauteur de manière à permettre d'édifier un nombre entier d'étages droits.

**10.2 Hauteur :**

La hauteur des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Pour les constructions annexes à l'habitation, la hauteur ne doit pas excéder 4 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état; à condition de présenter une unité architecturale avec celle-ci,
- lorsque les constructions et installations projetées sont liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité de telles infrastructures et aux réseaux d'intérêt public,
- en cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans,
- en cas de réfection, de transformation ou d'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, à condition de ne pas dépasser la hauteur initiale de la construction
- aux installations techniques de grande hauteur (antennes, châteaux d'eau, cheminées...), ni aux édifices de grand élancement (édifices du culte, châteaux...).

---

**ARTICLE 1AU 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

*Des exceptions aux articles suivants peuvent être admises pour répondre à la mise en place de techniques constructives, formes architecturales, matériels et matériaux visant une optimisation énergétique des constructions ainsi qu'une meilleure gestion des eaux pluviales, à condition de faire preuve d'une bonne intégration dans le paysage naturel et/ou urbain dans lequel ils sont mis en œuvre. Dans les périmètres de protection des monuments historiques, des prescriptions plus exigeantes peuvent être demandées.*

**11.1 Volumes et terrassements**

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.

**11.2 Toitures**

Les couvertures des constructions à usage d'habitation, à l'exception des vérandas et des toitures terrasses, doivent être réalisées en ardoise ou en tuile plate de ton brun-rouge patiné ou en tuiles mécaniques à pureau plat de ton brun-rouge patiné.

L'emploi d'autres matériaux tels que le zinc, le verre, les matériaux de couverture translucide, le cuivre, etc. est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement urbain et paysager.

Sont interdits :

- l'ardoise en pose dite « losangée » (posée sur la diagonale) sur les bâtiments principaux à usage d'habitation,
- les tôles ondulées et l'aluminium
- les plaques métalliques

Les toitures terrasses et les toitures végétalisées sont autorisées ainsi que les matériaux ou matériels visant une optimisation de la consommation énergétique du bâtiment et de la gestion des eaux pluviales ; ils devront être intégrés dans la mesure du possible.

Pour les établissements collectifs ou destinés à accueillir une activité, des couvertures différentes sont admises et des couvertures de conception nouvelle tant par les matériaux utilisés que par la forme peuvent être autorisées. Les matériaux et les teintes choisis devront permettre l'intégration du bâtiment dans son environnement.

Les couvertures des annexes et des constructions à usage d'activités (ateliers, ...) doivent être en harmonie avec celles des constructions avoisinantes. Les plaques métalliques non peintes, ainsi que l'emploi de matériaux de récupération (tôles, palettes...) sont interdits.

### **11.3 Façades**

#### **a - Aspect**

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal. Les couleurs des façades doivent s'adapter avec le bâti environnant. Les couleurs brillantes et criardes ainsi que le blanc pur sont interdits.

L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, agglomérées, carreaux de plâtres, parpaings, etc ...) est interdit, ainsi que les bardages en tôle ou en fibro-ciment.

#### **b - Ouvertures**

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la façade du bâtiment et des constructions environnantes.

### **11.4 Clôtures - aménagement des abords**

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment, et être en harmonie avec l'existant.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 m.

Sont interdits :

- les clôtures en béton préfabriqué,
- l'emploi de parpaings à nu.

---

## **ARTICLE 1AU 12 STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Pour les établissements recevant du public, des aires de stationnement pour les deux roues et les personnes à mobilité réduite doivent être aménagées.

---

**ARTICLE 1AU 13    ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET LOISIRS - PLANTATIONS**

---

**13.1 Obligation de planter**

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes soient conservées au mieux.

Dans les opérations groupées ou ensembles de constructions, des espaces libres communs doivent être aménagés.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.

Les aires de stationnement de plus de 10 véhicules doivent être plantées à raison d'un arbre de moyenne ou haute tige pour 4 places de stationnement.

Les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique), visibles des voies, cheminements et espaces libres, doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant formant écran.

Les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et non caduque.

Les nouvelles plantations doivent être choisies dans une optique d'adaptation aux aléas climatiques, notamment forte amplitude thermique et période de sécheresse.

**13.2 Espaces libres**

Dans les opérations groupées ou ensembles de constructions, des espaces libres communs doivent être aménagés.

---

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

---

**ARTICLE 1AU 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

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



# **Dispositions applicables aux zones à urbaniser Zone 2AU**

## ZONE 2AU

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

La zone 2AU est destinée à l'urbanisation future à long terme. Il recouvre des terrains à caractère naturel, actuellement peu ou pas équipés.

Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du plan local d'urbanisme. Elle ne pourra intervenir qu'après l'urbanisation des zones 1AUh.

Elle comprend le secteur :

**2 AUh** Zone d'urbanisation future à moyen terme réservée essentiellement à l'habitat et aux équipements.

**Dans le périmètre de protection** des monuments historiques, toutes les occupations et utilisations du sol sont transmises pour avis à l'Architecte des Bâtiments de France. Dans le champ de visibilité des monuments historiques, elles reçoivent un avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

Dans les périmètres de protection de captage d'eau potable identifiés sur le plan des servitudes d'utilité publique, les occupations et utilisations du sol sont également soumises au respect des dispositions réglementaires propres à ces périmètres.

Les équipements, constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif sont autorisés, même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée, sauf pour les articles 6 et 7.

### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE 2AU 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol sont interdits à l'exception de ceux mentionnées à l'article 2AU 2.

#### ARTICLE 2AU 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

##### 2.1 Dispositions générales :

Sont admis à condition que ne soient pas compromises les possibilités techniques ou financières d'utilisation du site à des fins urbaines ainsi que l'aménagement ultérieur de la zone :

Les affouillements et exhaussements du sol qui ont un rapport direct avec les travaux d'intérêt général de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.



Les installations, travaux, ouvrages, infrastructures et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt public (assainissement, eau potable électricité, télécommunications, gaz...) pour lesquels les articles 5 à 14 du règlement ne s'appliquent pas.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, à la suite d'un sinistre, sauf en cas d'atteinte grave à la sécurité publique ou à celle des occupants.

## **2.2 Autres dispositions**

L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

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

## **ARTICLE 2AU 3 ACCES ET VOIRIE**

Non réglementé

## **ARTICLE 2AU 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Non réglementé

## **ARTICLE 2AU 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé

## **ARTICLE 2AU 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **6.1 Dispositions générales**

Les constructions doivent être implantées soit :

- à l'alignement des voies ouvertes à la circulation générale ;
- avec un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation générale
- à 4 m des berges du fossé identifié au plan de zonage.

## **6.2 Exceptions**

Les dispositions générales ne s'appliquent pas :

- lorsque les constructions et installations projetées sont liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité de telles infrastructures et aux réseaux d'intérêt public,
- dans le cadre d'une étude d'ensemble d'habitations ou lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot.

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation

---

<b>ARTICLE 2AU 7</b>	<b>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</b>
----------------------	---

---

### **7.1 Dispositions générales**

Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives, ou avec un recul au moins égal à trois mètres par rapport à la limite séparative.

### **7.2 Exceptions**

Les dispositions générales ne s'appliquent pas :

- lorsque les constructions et installations projetées sont liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité de telles infrastructures et aux réseaux d'intérêt public,
- dans le cadre d'une étude d'ensemble d'habitations ou lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot.

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation

---

<b>ARTICLE 2AU 8</b>	<b>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR UNE MEME PROPRIETE</b>
----------------------	---

---

Non réglementé.

---

<b>ARTICLE 2AU 9</b>	<b>EMPRISE AU SOL</b>
----------------------	-----------------------

---

Non réglementé

**ARTICLE 2AU 10      HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

Non règlementé

**ARTICLE 2AU 11      ASPECT EXTERIEUR**

---

Non règlementé

**ARTICLE 2AU 12      STATIONNEMENT**

---

Non règlementé

**ARTICLE 2AU 13      ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

---

Non règlementé

**SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE 2AU 14      POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

---

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



# **Dispositions applicables aux zones agricoles Zone A**

## ZONE A

La zone A est composée de terrains, équipés ou non, majoritairement utilisés par l'agriculture.

Elle est destinée à protéger ces sites en raison de leur potentiel agronomique, biologique, ou économiques des terres.

Elle comprend les secteurs :

**Ae** Zone agricole et d'enseignement agricole

**Ah** Zone agricole permettant l'extension limitée des constructions non agricole

**Ap** Zone agricole sensible en terme de paysage et d'environnement

Des éléments remarquables sont identifiés au titre de l'article L.123-1-5. Ils sont concernés par une réglementation spécifique.

**Dans le périmètre de protection** des monuments historiques, toutes les occupations et utilisations du sol sont transmises pour avis à l'Architecte des Bâtiments de France. Dans le champ de visibilité des monuments historiques, elles reçoivent un avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

Dans les périmètres de protection de captage d'eau potable identifiés sur le plan des servitudes d'utilité publique, les occupations et utilisations du sol sont également soumises au respect des dispositions réglementaires propres à ces périmètres.

Les équipements, constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif sont autorisés, même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée, sauf pour les articles 6 et 7.

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

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

##### 1.1 Dispositions générales

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de ceux mentionnées à l'article A 2.1.

##### 1.2 Dispositions particulières applicables au secteur Ae :

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles mentionnées à l'article A 2.2.

##### 1.3 Dispositions particulières applicables au secteur Ah :

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles mentionnées à l'article A 2.3.

#### **1.4 Dispositions particulières applicables au secteur Ap :**

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles mentionnées à l'article A 2.4.

#### **1.5 Autres dispositions**

Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés.

La zone à l'intérieur du cône de vue figurant au plan de zonage est inconstructible.

---

<b>ARTICLE A 2</b>	<b>OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</b>
--------------------	---

---

#### **2.1 Dispositions applicables à la zone A :**

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

Les constructions et installations liées et nécessaires aux activités agricoles et leurs annexes, sous réserve de bonne intégration paysagère.

Les constructions nouvelles à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire, compte tenu de l'organisation de l'exploitation agricole.

Les affouillements et exhaussements de sol qui ont un rapport direct avec l'agriculture, les travaux de voirie, de fouilles archéologiques ou les équipements d'intérêt public (réserve d'eau, bassin d'orage).

Les constructions, installations, dépôts, ouvrages, infrastructures et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, des établissements d'intérêt public (assainissement, eau potable, électricité, télécommunication, gaz...) et à l'exploitation ferroviaire pour lesquels les règles des articles 5 à 14 du règlement ne s'appliquent pas.

Les équipements et installations d'intérêt général.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, à la suite d'un sinistre, sauf en cas d'atteinte grave à la sécurité publique ou à celle des occupants.

#### **2.2 Dispositions applicables à la zone Ae :**

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

Les constructions et installations liées aux activités agricoles et leurs annexes, sous réserve de bonne intégration paysagère.

Les constructions et installations liées aux activités d'enseignement agricole et leurs annexes, sous réserve de bonne intégration paysagère.

Les logements de fonction liés aux activités d'enseignement agricole.

Les affouillements et exhaussements de sol qui ont un rapport direct avec l'agriculture, les travaux de voirie, de fouilles archéologiques ou les équipements d'intérêt public (réserve d'eau, bassin d'orage).

Les constructions, installations, dépôts, ouvrages, infrastructures et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, des établissements

d'intérêt public (assainissement, eau potable, électricité, télécommunication, gaz...) et à l'exploitation ferroviaire pour lesquels les règles des articles 5 à 14 du règlement ne s'appliquent pas.

Les équipements et installations d'intérêt général.

Le changement de destination et les extensions des bâtiments d'architecture traditionnelle rurale existants à la date d'opposabilité du présent document, en vue de les destiner, à des occupations de tourisme et de loisirs liées et complémentaires à une exploitation agricole existante, sous les conditions suivantes :

- la construction d'origine doit présenter une qualité architecturale traditionnelle et son aménagement doit en assurer la préservation et la mise en valeur ;
- l'activité s'exerce en complément d'une exploitation agricole déjà existante et ne présente pas de gênes pour sa production;
- l'extension éventuelle ne doit pas excéder 30% de la surface au sol originelle du bâtiment à la date d'approbation du présent document.
- si des travaux de démolition partielle sont réalisés sur le bâtiment à aménager, le calcul des possibilités maximales d'extension est effectué sur la base de la surface résiduelle conservée.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, à la suite d'un sinistre, sauf en cas d'atteinte grave à la sécurité publique ou à celle des occupants.

### **2.3 Dispositions applicables à la zone Ah :**

A condition d'une parfaite intégration dans l'environnement et le paysage, sont admis :

Les affouillements et exhaussements du sol qui ont un rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.

Les constructions, installations, dépôts, ouvrages, infrastructures et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, des établissements d'intérêt public (assainissement, eau potable, électricité, télécommunication, gaz...) et à l'exploitation ferroviaire pour lesquels les règles des articles 5 à 14 du règlement ne s'appliquent pas.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, à la suite d'un sinistre, sauf en cas d'atteinte grave à la sécurité publique ou à celle des occupants.

Les équipements et installations d'intérêt général.

Les extensions, la réhabilitation et le changement de destination de constructions existantes à la date d'approbation du PLU pour un usage d'habitation sous réserve :

- que l'extension n'excède pas 30% de la surface au sol originelle du bâtiment à la date d'approbation du présent document et dans la limite d'une emprise au sol maximale totale après extension de 200 m<sup>2</sup>, et d'une seule demande d'extension pendant la durée d'application du présent document
- que l'extension n'entrave pas le développement des activités agricoles
- que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et qu'il n'en résulte pas une aggravation des nuisances ou dangers potentiels.

Le changement de destination se fera sous réserve de la mise en place d'un assainissement autonome.

Les constructions d'annexes aux habitations principales dans la limite d'un bâtiment de 30m<sup>2</sup> d'emprise au sol par unité foncière, localisés à une distance de 20m maximum de la construction principale.

Les piscines d'une superficie maximum de 100m<sup>2</sup> d'emprise au sol et à condition d'être située à proximité immédiate de la construction à usage d'habitation et de ne générer aucune contrainte vis-à-vis de l'activité agricole.

## **2.4 Dispositions applicables à la zone Ap :**

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

Les affouillements et exhaussements de sol qui ont un rapport direct avec l'agriculture, les travaux de voirie, de fouilles archéologiques ou les équipements d'intérêt public (réserve d'eau, bassin d'orage).

Les constructions, installations, dépôts, ouvrages, infrastructures et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, des établissements d'intérêt public (assainissement, eau potable, électricité, télécommunication, gaz...) et à l'exploitation ferroviaire pour lesquels les règles des articles 5 à 14 du règlement ne s'appliquent pas.

Les équipements et installations d'intérêt général.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, à la suite d'un sinistre, sauf en cas d'atteinte grave à la sécurité publique ou à celle des occupants.

## **2.5 Autres dispositions**

L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan excepté dans les cas visés aux articles L.130-1 et R.130-1 du code l'urbanisme.

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

### **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, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.



Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, notamment de lutte contre l'incendie.

Le nombre des accès sur les voies publiques doit 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 privatifs directs sur les RD 917 et 917a sont règlementés par le gestionnaire de la voirie en et hors agglomération.

### **3.2 Voirie**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent être adaptées à la lutte contre l'incendie, au ramassage des ordures ménagères et à la circulation des personnes à mobilité réduite, conformément à la réglementation en vigueur.

## **ARTICLE A 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

### **4.1 Eau**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

En cas d'alimentation en eau potable par puits ou forage et par le réseau public d'eau potable, une séparation totale des réseaux est obligatoire.

Tout bâtiment accueillant du public doit être impérativement desservi par le réseau d'eau potable, sauf autorisation préfectorale de desserte par un forage privé.

### **4.2 Assainissement**

#### **a - Eaux usées**

L'évacuation des eaux usées, non traitées, dans les rivières, ruisseaux, fossés ou égouts d'eaux pluviales, est interdite.

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être équipée d'un dispositif autonome d'assainissement respectant la réglementation en vigueur sauf lorsqu'un réseau collectif d'assainissement existe : dans ce cas les constructions ont l'obligation de s'y raccorder, dans les conditions suivantes.

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées, dans les conditions définies conformément aux réglementations en vigueur, et notamment au Règlement du Service Assainissement de la ville de Vendôme. Un branchement ne peut desservir qu'un seul immeuble, et ce, même pour des immeubles contigus.

L'évacuation des effluents provenant de constructions autres que celles destinées à l'habitation peut être admise au réseau d'assainissement sous réserve d'un traitement approprié tel que défini au Règlement du Service Assainissement de la Ville de

Vendôme et sous réserve de l'obtention de l'accord de la Ville de Vendôme (arrêté d'autorisation ou convention spéciale de déversement)

Les réseaux privatifs sont notamment conçus de manière à ce que les eaux usées et les eaux pluviales soient séparées. Ils doivent être protégés contre le reflux du réseau public.

Le réseau d'assainissement étant de nature séparative, les eaux pluviales ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau des eaux usées.

#### **b - Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ou visant à la limitation des débits sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

La récupération et l'utilisation des eaux pluviales de toiture sont autorisées, conformément à la réglementation en vigueur.

### **4.4 Électricité, gaz, téléphone, télédistribution**

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'électricité.

Les branchements doivent être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées.

### **4.5 Antennes paraboliques, râteliers ou treillis**

Les antennes paraboliques, râteliers ou treillis, destinés à la réception d'émissions radios ou télévisuelles, publiques ou privées, doivent bien s'intégrer à l'environnement urbain ou naturel proche

Dans les groupements d'habitation, il est exigé une installation collective ou de type antenne extérieure numérique reprofilée.

---

## **ARTICLE A 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Dans les zones non desservies par l'assainissement collectif, un terrain, pour être constructible, doit permettre la mise en place d'un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

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

---

Les constructions et installations doivent être implantées au minimum à :

- 15 m de l'axe des RD 917 et 917a;
- 10 m de l'axe des autres voies publiques ;
- 5 m de l'alignement des voies privées, dans ce cas la limite latérale effective de la voie est prise comme alignement ;
- 15 m des berges des cours d'eau et étiers ;
- 4 m des berges du fossé identifié au plan de zonage.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, à condition de présenter une unité architecturale avec celle-ci,
- lorsque les constructions et installations projetées sont liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité de telles infrastructures et aux réseaux d'intérêt public,
- en cas de réfection, de transformation ou d'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dont l'implantation ne respecte pas le recul imposé, à condition de ne pas diminuer la marge de recul initial,
- en cas de travaux d'isolation par l'extérieur.

**ARTICLE A 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

Les constructions doivent être implantées soit :

- en limite séparative ;
- avec un recul minimum de 3 m par rapport à la limite séparative

En cas de construction sur des terrains contigus aux zones U ou AU, un recul de 5 m minimum par rapport aux limites séparatives est imposé.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état; à condition de présenter une unité architecturale avec celle-ci,
- lorsque les constructions et installations projetées sont liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité de telles infrastructures et aux réseaux d'intérêt public,
- en cas de réfection, de transformation ou d'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dont l'implantation ne respecte pas le recul imposé, à condition de ne pas diminuer la marge de recul initial,

- en cas de travaux d'isolation par l'extérieur.

---

<b>ARTICLE</b>	<b>A 8</b>	<b>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR UNE MEME PROPRIETE</b>
----------------	------------	---

---

Non règlementé.

---

<b>ARTICLE</b>	<b>A 9</b>	<b>EMPRISE AU SOL</b>
----------------	------------	-----------------------

---

Non règlementé.

---

<b>ARTICLE</b>	<b>A 10</b>	<b>HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS</b>
----------------	-------------	---

---

**10.1 Dispositions générales**

La hauteur d'une construction est mesurée depuis le sol naturel avant tout remaniement.

**10.2 Hauteur**

Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Pour les constructions annexes, la hauteur ne doit pas excéder 4 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Pour les autres constructions autorisées dans la zone, la hauteur au faîtage ou à l'acrotère est limitée à 10 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, à condition de présenter une unité architecturale avec celle-ci,

- lorsque les constructions et installations projetées sont liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité de telles infrastructures et aux réseaux d'intérêt public,

- en cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans,

- en cas de réfection, de transformation ou d'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, à condition de ne pas dépasser la hauteur initiale de la construction

- à certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement de l'activité agricole (silos, ...)

- aux installations techniques de grande hauteur (antennes, châteaux d'eau, cheminées...), ni aux édifices de grand élancement (édifices du culte, châteaux...).

## **ARTICLE A 11 ASPECT EXTERIEUR**

---

*Des exceptions aux articles suivants peuvent être admises pour répondre à la mise en place de techniques constructives, formes architecturales, matériels et matériaux visant une optimisation énergétique des constructions ainsi qu'une meilleure gestion des eaux pluviales, à condition de faire preuve d'une bonne intégration dans le paysage naturel et/ou urbain dans lequel ils sont mis en œuvre. Dans les périmètres de protection des monuments historiques, des prescriptions plus exigeantes peuvent être demandées.*

Pour le bâti ancien, il convient de reprendre les prescriptions de la zone UA.

### **11.1 Volumes et terrassements**

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.

Lorsque la nature du sous-sol le permet, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées, sauf dispositions contraires liées à la protection des captages d'eau potable.

### **11.2 Toitures**

Les couvertures d'aspect brillant (tôle d'acier, fer galvanisé) sont interdites. Les teintes des toitures doivent participer à l'intégration dans l'environnement.

Toutefois, en cas d'extension ou de restauration d'un bâtiment existant, un matériau de couverture de teinte identique ou en harmonie avec celui déjà mis en place est toléré.

Les toitures terrasses et les toitures végétalisées sont autorisées, ainsi que les matériaux ou matériels visant une optimisation de la consommation énergétique du bâtiment et de la gestion des eaux pluviales.

### **11.3 Façades**

#### **a - Aspect**

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades, y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Les couleurs des façades doivent s'adapter avec le bâti environnant et le paysage. Les couleurs brillantes et criardes ainsi que le blanc pur sont interdits.

L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, agglomérées, carreaux de plâtres, parpaings, etc ...) est interdit.

Pour les constructions à usage d'habitation, les bardages en tôle ou en fibro-ciment sont également interdits.

Les modénatures existantes (corniches, moulures, etc), représentatives du bâti traditionnel doivent être conservées en cas de travaux de rénovation.

Les bâtiments d'entrepôts, de bureaux, d'activités agricoles, etc..., pourront être réalisés en bardage.

Dans ce cas, la teinte du bardage devra permettre au projet de s'intégrer parfaitement au bâti existant et au site (la teinte du bardage devra être choisie dans les gammes de gris, d'ocre clair à brun ou vert).

#### **b - Ouvertures**

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la façade du bâtiment et des constructions environnantes.

#### **11.4 Clôtures – aménagement des abords**

D'une manière générale, les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment, et être en harmonie avec l'existant.

Les enceintes composées de murs en pierre naturelle devront être préservées. Seules des raisons techniques peuvent justifier d'y porter atteinte.

Les buttes de terres rapportées au pied d'une construction en vue d'en dissimuler le soubassement sont à proscrire : les mouvements de terre nécessaires en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement doivent rester conformes au caractère de l'environnement local.

Les paragraphes suivants s'appliquent pour les constructions à usage d'habitation :

Sont interdits :

- les clôtures en béton ou plastique préfabriqué,
- l'emploi de parpaings à nu.

**À l'alignement, et en limite séparative jusqu'au droit de la façade de la construction**, les clôtures ne devront pas dépasser 2 m de hauteur. Elles sont constituées :

- par une haie d'essence bocagère doublée ou non d'un grillage de couleur verte, l'ensemble ne pouvant dépasser 2 m
- ou par un mur bahut de 0,50 à 0,80 m de hauteur surmonté d'une grille et doublé ou non d'une haie vive d'essences locales, l'ensemble ne pouvant dépasser 2m.

Il peut être admis une hauteur supérieure à 2m en cas de restauration ou d'extension d'un mur en pierre naturelle d'une hauteur supérieure à 2m.

**En limite séparative au-delà de la façade de la construction**, les clôtures ne pourront excéder 2 mètres.

---

#### **ARTICLE A 12 STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé, en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

---

**ARTICLE A 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

---

**13.1 Obligation de planter**

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes soient conservées au mieux.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.

Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 places de stationnement.

Si elles ne peuvent pas être enterrées, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique), visibles des voies, cheminements et espaces libres, doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant formant écran.

Les aires de stockage ou de dépôt non commerciales doivent être masquées par un écran de végétation épaisse et non caduque.

Les nouvelles plantations doivent être choisies dans une optique d'adaptation aux aléas climatiques, notamment forte amplitude thermique et période de sécheresse.

**13.2 Espaces boisés classés**

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

---

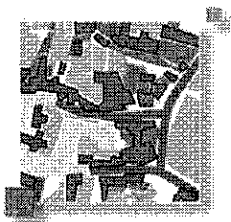
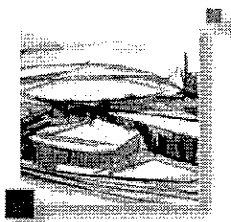
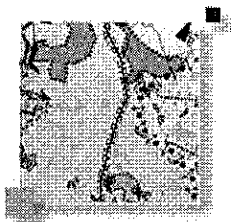
**SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

---

**ARTICLE A 14 POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

---

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



# **Dispositions applicables aux zones naturelles Zone N**



## ZONE N

La zone N est une zone naturelle qu'il convient de protéger en raison :

- de la qualité des sites, milieux naturels et paysagers, et de leur intérêt d'un point de vue esthétique, historique et écologique,
- de leur caractère d'espaces naturels,
- de l'existence d'une exploitation forestière.

Elle comprend néanmoins des secteurs où des possibilités d'occupation sont offertes, dans le principe de préservation des sols et de sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Elle comprend les secteurs :

- Np** Zone naturelle de protection stricte
- Nj** Secteur d'espaces paysagers et de jardins
- Nh** Zone naturelle permettant l'extension limitée des constructions

Des éléments remarquables sont identifiés au titre de l'article L.123-1-5. Ils sont concernés par une réglementation spécifique.

Dans les secteurs inondables identifiés sur les documents graphiques par une trame spécifique, les occupations et utilisations du sol sont également soumises au respect des dispositions du PPRI annexées au dossier. Entre le présent règlement et celui du PPRI, c'est le plus contraignant qui s'applique.

**Dans le périmètre de protection** des monuments historiques, toutes les occupations et utilisations du sol sont transmises pour avis à l'Architecte des Bâtiments de France. Dans le champ de visibilité des monuments historiques, elles reçoivent un avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

Dans les périmètres de protection de captage d'eau potable identifiés sur le plan des servitudes d'utilité publique, les occupations et utilisations du sol sont également soumises au respect des dispositions réglementaires propres à ces périmètres.

Les équipements, constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif sont autorisés, même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée, sauf pour les articles 6 et 7.

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

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

---

#### 1.1 Dispositions générales

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles mentionnées à l'article N 2.

#### 1.2 Autres dispositions

Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés.

### ARTICLE N 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

---

#### 2.1 Dispositions applicables à la zone N :

A condition d'une parfaite intégration dans l'environnement et le paysage, sont admis :

Les affouillements et exhaussements de sol qui ont un rapport direct avec l'agriculture, les travaux de voirie, de fouilles archéologiques ou les équipements d'intérêt public (réserve d'eau, bassin d'orage).

Les constructions, installations, dépôts, ouvrages, infrastructures et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, des établissements d'intérêt public (assainissement, eau potable, électricité, télécommunication, gaz...) et à l'exploitation ferroviaire pour lesquels les règles des articles 5 à 14 du règlement ne s'appliquent pas.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, à la suite d'un sinistre, sauf en cas d'atteinte grave à la sécurité publique ou à celle des occupants.

#### Dispositions supplémentaires applicables à la zone N concernée par le PPRI du Loir :

A condition d'une parfaite intégration dans l'environnement et le paysage, sont admis :

Les constructions et installations techniques strictement nécessaires aux services publics (stations d'épuration, postes de refoulement...) et d'alimentation en eau potable (captages, usines de traitement...) y compris les remblaiements strictement indispensables et sous réserve de prévoir une protection adaptée contre les crues (le choix de l'implantation ou de l'extension de ces équipements devra résulter d'une analyse démontrant l'impossibilité de réaliser ces installations hors des zones inondables)

Les constructions de faible emprise indispensables au fonctionnement des services publics et qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux, telles que : pylône, local technique.

Les structures provisoires (tentes, parquets, structures flottables, baraquements, tribunes...) sous réserve qu'il soit possible de les démonter et de les mettre hors d'eau en cas de crue. Les installations mises en place en dehors de la période estivale (de juin à septembre) devront par ailleurs pouvoir être démontées dans un délai de 12 heures

Les constructions nécessaires à l'observation du milieu naturel

Les constructions et installations sportives, de loisirs, ou de tourisme, non susceptibles d'héberger des personnes de façon permanente et les parcs résidentiels de loisirs (y compris les constructions nécessaires à leur fonctionnement), ainsi que s'il est indispensable à la surveillance et au fonctionnement de ces installations, le logement du gardien (les constructions destinées à l'hôtellerie, à la restauration, au commerce et à l'artisanat ne sont pas admises)

Les clôtures sur voie, en limite séparative ou pour enclos à animaux autres qu'agricoles, ajourées sur toute la hauteur (cette règle s'applique aussi aux clôtures et autres éléments de séparation ou de protection intérieurs aux propriétés)

Les installations, les constructions et les équipements (y compris les clôtures agricoles) nécessaires à l'exploitation agricole, y compris viticole ou piscicole, qui n'auraient pu être implantés en dehors de la zone inondable

Les abris de pompage dont la longueur sera parallèle au sens du courant

Les abris ouverts pour animaux

Les piscines enterrées au niveau du terrain naturel

Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les constructions nécessaires à leur fonctionnement et s'il est indispensable le logement du gardien

Les installations liées à l'exploitation du sous-sol et les constructions liées à cette activité

Les abris de jardins à raison d'un abri par jardin effectif, au sein de jardins familiaux ou isolés

Les serres, autres qu'agricoles, qui n'auraient pu être implantées en dehors de la zone inondable

Les aménagements de terrains de plein air, de sports et de loisirs à condition de ne pas aggraver les risques et de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux

Les aires de stationnement, sauf dispositions contraires liées à la protection des captages d'eau potable.

Les plans d'eau, étangs et affouillements notamment nécessaires aux recherches archéologiques à condition que les matériaux extraits soient évacués hors zones inondables

## **2.2 Dispositions applicables à la zone Np :**

A condition d'une parfaite intégration dans l'environnement et le paysage, sont admis :

Les affouillements et exhaussements de sol qui ont un rapport direct avec les travaux de voirie, de fouilles archéologiques ou les équipements d'intérêt public (réserve d'eau, bassin d'orage).

Les constructions, installations, dépôts, ouvrages, infrastructures et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, des établissements d'intérêt public (assainissement, eau potable, électricité, télécommunication, gaz...) pour lesquels les règles des articles 5 à 14 du règlement ne s'appliquent pas.

### **2.3 Dispositions applicables au secteur Nj :**

A condition d'une parfaite intégration dans l'environnement et le paysage, sont admis :

Les abris de jardins à raison d'un abri par jardin effectif, au sein de jardins familiaux ou isolés

Les constructions d'annexes aux habitations principales dans la limite d'un bâtiment de 30m<sup>2</sup> d'emprise au sol par unité foncière, localisés à une distance de 20m maximum de la construction principale

Les piscines d'une superficie maximum de 100m<sup>2</sup> d'emprise au sol et à condition d'être située à proximité immédiate de la construction à usage d'habitation et de ne générer aucune contrainte vis-à-vis de l'activité agricole.

### **2.4 Dispositions applicables à la zone Nh :**

A condition d'une parfaite intégration dans l'environnement et le paysage, sont admis :

Les affouillements et exhaussements du sol qui ont un rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.

Les constructions, installations, dépôts, ouvrages, infrastructures et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, des établissements d'intérêt public (assainissement, eau potable, électricité, télécommunication, gaz...) et à l'exploitation ferroviaire pour lesquels les règles des articles 5 à 14 du règlement ne s'appliquent pas.

Les installations, travaux, ouvrages, infrastructures et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt public (assainissement, eau potable, électricité, télécommunication, gaz...) pour lesquels les articles 5 à 14 du règlement ne s'appliquent pas.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, à la suite d'un sinistre, sauf en cas d'atteinte grave à la sécurité publique ou à celle des occupants

Les équipements et installations d'intérêt général.

Les extensions, la réhabilitation et le changement de destination de constructions existantes à la date d'approbation du PLU pour un usage d'habitation sous réserve :

- que l'extension n'excède pas 30% de la surface au sol originelle du bâtiment à la date d'approbation du présent document et dans la limite d'une emprise au sol maximale totale après extension de 200 m<sup>2</sup>, et d'une seule demande d'extension pendant la durée d'application du présent document

- que l'extension n'entrave pas le développement des activités agricoles

- que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et qu'il n'en résulte pas une aggravation des nuisances ou dangers potentiels.

Le changement de destination se fera sous réserve de la mise en place d'un assainissement autonome.

Les constructions d'annexes aux habitations principales dans la limite d'un bâtiment de 30m<sup>2</sup> d'emprise au sol par unité foncière, localisés à une distance de 20m maximum de la construction principale.

Les piscines d'une superficie maximum de 100m<sup>2</sup> d'emprise au sol et à condition d'être située à proximité immédiate de la construction à usage d'habitation et de ne générer aucune contrainte vis-à-vis de l'activité agricole.

## **2.5 Réglementation au sein des espaces soumis à l'article L.123-1-5 du CU – lavoirs :**

Les éléments identifiés au titre de l'article L.123-1-5 du CU doivent être conservés en l'état. Seuls les travaux d'entretien et de rénovation sont autorisés.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié au titre de l'article L.123-1-5 du CU sont soumis à déclaration préalable.

## **2.6 Autres dispositions**

La zone à l'intérieur du cône de vue figurant au plan de zonage est inconstructible.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan excepté dans les cas visés aux articles L.130-1 et R.130-1 du code l'urbanisme.

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

## **ARTICLE N 3 ACCES ET VOIRIE**

### **3.1 Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, notamment de lutte contre l'incendie.

Le nombre des accès sur les voies publiques doit 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 privatifs directs sur les RD 917 et 917a sont réglementés par le gestionnaire de la voirie en et hors agglomération.

### **3.2 Voirie**

Les voies ouvertes à la circulation à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur, leur structure et leur état, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent être adaptées à la lutte contre l'incendie, au ramassage des ordures ménagères et à la circulation des personnes à mobilité réduite, conformément à la réglementation en vigueur.

## **ARTICLE N 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

### **4.1 Eau**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

En cas d'alimentation en eau potable par puits ou forage et par le réseau public d'eau potable, une séparation totale des réseaux est obligatoire.

Tout bâtiment accueillant du public doit être impérativement desservi par le réseau d'eau potable, sauf autorisation préfectorale de desserte par un forage privé.

### **4.2 Assainissement**

#### **a - Eaux usées**

L'évacuation des eaux usées, non traitées, dans les rivières, ruisseaux, fossés ou égouts d'eaux pluviales, est interdite.

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être équipée d'un dispositif autonome d'assainissement respectant la réglementation en vigueur sauf lorsqu'un réseau collectif d'assainissement existe : dans ce cas les constructions ont l'obligation de s'y raccorder, dans les conditions suivantes.

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées, dans les conditions définies conformément aux réglementations en vigueur, et notamment au Règlement du Service Assainissement de la ville de Vendôme. Un branchement ne peut desservir qu'un seul immeuble, et ce, même pour des immeubles contigus.

L'évacuation des effluents provenant de constructions autres que celles destinées à l'habitation peut être admise au réseau d'assainissement sous réserve d'un traitement approprié tel que défini au Règlement du Service Assainissement de la Ville de Vendôme et sous réserve de l'obtention de l'accord de la Ville de Vendôme (arrêté d'autorisation ou convention spéciale de déversement)

Les réseaux privatifs sont notamment conçus de manière à ce que les eaux usées et les eaux pluviales soient séparées. Ils doivent être protégés contre le reflux du réseau public.

Le réseau d'assainissement étant de nature séparative, les eaux pluviales ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau des eaux usées.

#### **b - Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ou visant à la limitation des débits sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

La récupération et l'utilisation des eaux pluviales de toiture sont autorisées, conformément à la réglementation en vigueur.

#### **4.4 Électricité, gaz, téléphone, télédistribution**

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'électricité.

Les branchements doivent être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées.

#### **4.5 Antennes paraboliques, râteaux ou treillis**

Les antennes paraboliques, râteaux ou treillis, destinés à la réception d'émissions radios ou télévisuelles, publiques ou privées, doivent bien s'intégrer à l'environnement urbain ou naturel proche

---

### **ARTICLE N 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Dans les zones non desservies par l'assainissement collectif, un terrain, pour être constructible, doit permettre la mise en place d'un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

---

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

---

Les constructions et installations doivent être implantées au minimum à :

- 15 m de l'axe des RD 917 et 917a;
- 10 m de l'axe des autres voies publiques ;
- 5 m de l'alignement des voies privées, dans ce cas la limite latérale effective de la voie est prise comme alignement ;
- 15 m des berges des cours d'eau et étiers.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, à condition de présenter une unité architecturale avec celle-ci,

- lorsque les constructions et installations projetées sont liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité de telles infrastructures et aux réseaux d'intérêt public,

- en cas de réfection, de transformation ou d'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dont l'implantation ne respecte pas le recul imposé, à condition de ne pas diminuer la marge de recul initial,

- en cas de travaux d'isolation par l'extérieur.

---

**ARTICLE N 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

Les constructions doivent être implantées soit :

- en limite séparative ;
- avec un recul minimum de 3 m par rapport à la limite séparative

En cas de construction sur des terrains contigus aux zones U ou AU, un recul de 5 m minimum par rapport aux limites séparatives est imposé.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état; à condition de présenter une unité architecturale avec celle-ci,

- lorsque les constructions et installations projetées sont liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité de telles infrastructures et aux réseaux d'intérêt public,

- en cas de réfection, de transformation ou d'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dont l'implantation ne respecte pas le recul imposé, à condition de ne pas diminuer la marge de recul initial,

- en cas de travaux d'isolation par l'extérieur.

---

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

---

Non réglementé.

---

**ARTICLE N 9 EMPRISE AU SOL**

---

Dispositions applicables à la zone N :

Non réglementé.

---

**ARTICLE N 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

**10.1 Dispositions générales**

La hauteur d'une construction est mesurée depuis le sol naturel avant tout remaniement.



## 10.2 Hauteur

Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Pour les constructions annexes, la hauteur ne doit pas excéder 4 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, à condition de présenter une unité architecturale avec celle-ci,
- lorsque les constructions et installations projetées sont liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité de telles infrastructures et aux réseaux d'intérêt public,
- en cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans,
- en cas de réfection, de transformation ou d'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, à condition de ne pas dépasser la hauteur initiale de la construction
- à certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement de l'activité agricole (silos, ...)
- aux installations techniques de grande hauteur (antennes, châteaux d'eau, cheminées...), ni aux édifices de grand élancement (édifices du culte, châteaux...).

## ARTICLE N 11 ASPECT EXTERIEUR

---

*Des exceptions aux articles suivants peuvent être admises pour répondre à la mise en place de techniques constructives, formes architecturales, matériels et matériaux visant une optimisation énergétique des constructions ainsi qu'une meilleure gestion des eaux pluviales, à condition de faire preuve d'une bonne intégration dans le paysage naturel et/ou urbain dans lequel ils sont mis en œuvre. Dans les périmètres de protection des monuments historiques, des prescriptions plus exigeantes peuvent être demandées.*

Pour le bâti ancien, il convient de reprendre les prescriptions de la zone UA.

### 11.1 Volumes et terrassements

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.

Lorsque la nature du sous-sol le permet, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées.

## **11.2 Toitures**

Les couvertures d'aspect brillant (tôle d'acier, fer galvanisé) sont interdites. Les teintes des toitures doivent participer à l'intégration dans l'environnement.

Toutefois, en cas d'extension ou de restauration d'un bâtiment existant, un matériau de couverture de teinte identique ou en harmonie avec celui déjà mis en place est toléré.

Les toitures terrasses et les toitures végétalisées sont autorisées, ainsi que les matériaux ou matériels visant une optimisation de la consommation énergétique du bâtiment et de la gestion des eaux pluviales.

## **11.3 Façades**

### **a - Aspect**

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades, y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Les couleurs des façades doivent s'adapter avec le bâti environnant et le paysage. Les couleurs brillantes et criardes ainsi que le blanc pur sont interdits.

L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, agglomérées, carreaux de plâtres, parpaings, etc ...) est interdit.

Pour les constructions à usage d'habitation, les bardages en tôle ou en fibro-ciment sont également interdits.

Les modénatures existantes (corniches, moulures, etc), représentatives du bâti traditionnel doivent être conservées en cas de travaux de rénovation.

Les bâtiments d'entrepôts, de bureaux, d'activités agricoles, etc..., pourront être réalisés en bardage.

Dans ce cas, la teinte du bardage devra permettre au projet de s'intégrer parfaitement au bâti existant et au site (la teinte du bardage devra être choisie dans les gammes de gris, d'ocre clair à brun ou vert).

### **b - Ouvertures**

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la façade du bâtiment et des constructions environnantes.

## **11.4 Clôtures – aménagement des abords**

D'une manière générale, les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment, et être en harmonie avec l'existant.

Les enceintes composées de murs en pierre naturelle devront être préservées. Seules des raisons techniques peuvent justifier d'y porter atteinte.

Les buttes de terres rapportées au pied d'une construction en vue d'en dissimuler le soubassement sont à proscrire : les mouvements de terre nécessaires en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement doivent rester conformes au caractère de l'environnement local.

Les paragraphes suivants s'appliquent pour les constructions à usage d'habitation :

Sont interdits :

- les clôtures en béton ou plastique préfabriqué,
- l'emploi de parpaings à nu.

**À l'alignement, et en limite séparative jusqu'au droit de la façade de la construction,** les clôtures ne devront pas dépasser 2 m de hauteur. Elles sont constituées :

- par une haie d'essence bocagère doublée ou non d'un grillage de couleur verte, l'ensemble ne pouvant dépasser 1,20m
- ou par un mur bahut de 0,50 à 0,80 m de hauteur surmonté d'une grille et doublé ou non d'une haie vive d'essences locales, l'ensemble ne pouvant dépasser 2m.

Il peut être admis une hauteur supérieure à 2m en cas de restauration ou d'extension d'un mur en pierre naturelle d'une hauteur supérieure à 2m.

**En limite séparative au-delà de la façade de la construction,** les clôtures ne pourront excéder 2 mètres.

L'édification des clôtures devra respecter les dispositions du PPRI.

---

## ARTICLE N 12 STATIONNEMENT

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé, en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

---

## ARTICLE N 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

---

### 13.1 Obligation de planter

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes soient conservées au mieux.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.

Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 places de stationnement.

Si elles ne peuvent pas être enterrées, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique), visibles des voies, cheminements et espaces libres, doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant formant écran.

Les aires de stockage ou de dépôt non commerciales doivent être masquées par un écran de végétation épaisse et non caduque.

Les nouvelles plantations doivent être choisies dans une optique d'adaptation aux aléas climatiques, notamment forte amplitude thermique et période de sécheresse.

### **13.2 Espaces boisés classés**

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

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

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

---

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