

# SOMMAIRE

<b>• DISPOSITIONS GENERALES</b>	<b>3</b>
---------------------------------	----------

<b>• DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>	<b>7</b>
--	----------

Dispositions applicables à la zone Ua	7
Dispositions applicables à la zone Ub (secteurs Ub1 à Ub4)	15
Dispositions applicables aux zones Uc et Up	25
Dispositions applicables à la zone Ui (secteurs UiA1, UiA3, UiA4, UiB1, UiB1b, UiB3, UiB3b, UiB3v)	35

<b>• DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</b>	<b>55</b>
---	-----------

Dispositions applicables à la zone 1AU (secteurs 1AU1, 1AU2, 1AU3, 1AUa et 1AUc)	55
Dispositions applicables à la zone 2AU (secteurs 2AU et 2AUc)	67

<b>• DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE</b>	<b>71</b>
--	-----------

Dispositions applicables à la zone A

<b>• DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES</b>	<b>81</b>
--	-----------

Dispositions applicables à la zone N (secteurs N, Nh, Nt, Ngv, NiA1, NiA3, NiA3t et NiA4)	
---	--



# DISPOSITIONS GENERALES

## **Article DG1 CHAMP D'APPLICATION**

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de LOCHES (Indre-et-Loire) à l'exception du secteur sauvegardé (arrêté ministériel du 18 avril 1979) délimité sur les plans de zonage.

## **Article DG2 PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

Les articles législatifs du Code de l'Urbanisme sont et demeurent applicables 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 travaux
- L. 111-1-4 relatif aux routes à grande circulation et voies express.

Sont et demeurent applicables les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations relatives :

- aux périmètres sensibles
- à la protection des Monuments Historiques,
- au droit de préemption urbain
- aux Zones d'Aménagement Différé - ZAD
- aux Zones d'Aménagement Concerté – ZAC

Les dispositions du règlement du présent PLU se substituent à celles des articles R. 111-1 à R. 111-24 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles R.111-2, R. 111-3-2, R. 111-4, R. 111-14-2, R. 111-5, R. 111-21.

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

- du Code de la Construction et de l'Habitation,
- du Code Civil
- du Code Minier
- du Code Général des Impôts
- de la Loi du Commerce et l'Artisanat
- du Règlement Sanitaire Départemental
- relatives :
  - aux servitudes publiques
  - aux installations classées pour le respect de l'environnement
  - à la domanialité publique (Code de la Voirie Routière, Code Fluvial)
  - à l'environnement

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 dix ans, ou si le lotissement n'a pas conservé ses propres règles, c'est celui de la zone qui s'applique.

**Article DG3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire de la commune couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones.

**DG 3-1 ZONES URBAINES**

Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

**DG 3-2 ZONES A URBANISER**

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.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement (secteurs 1AU).

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme (secteurs 2AU).

**DG 3-3 ZONES AGRICOLES**

Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Peut être également autorisé, en application du 2° de l'article R. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les plans de zonage du règlement.

**DG 3-4 ZONES NATURELLES**

Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

**DG 3-5 ZONES INONDABLES**

De plus, certains secteurs des zones urbaines et naturelles sont concernés par des risques d'inondation. Ils sont repérés au plan par l'indice i, suivi par de l'appellation du secteur dans le Plan de Prévention des Risques d'inondation de l'Indre (PPRi). A titre d'exemple, le secteur UiA3 est un secteur urbain, classé A3 dans le PPRi, le secteur NiA1 est un secteur naturel classé A1 dans le PPRi.

**Article DG4 ADAPTATIONS MINEURES**

Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception 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).

**Article DG5 PRESCRIPTIONS SPECIALES**

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**Article DG6 EMBLEMES RESERVES**

Les emplacements réservés sont destinés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts (articles L 123-1 et s du Code de l'urbanisme). Ils peuvent être situés dans toutes les zones définies par le PLU. Ils ne peuvent être construits ou recevoir une autre destination que celle prévue au PLU.

Les documents graphiques (plans de zonage) positionnent les emplacements réservés. La liste des emplacements réservés (annexée au PLU) précise pour chacun sa destination, sa superficie et son bénéficiaire. Le propriétaire d'un terrain concerné peut demander à bénéficier des dispositions de l'article L123-9 du Code de l'Urbanisme.

**Article DG7 ESPACES BOISES CLASSES**

Le Plan Local d'Urbanisme peut classer comme Espace Boisé Classé (EBC) des bois, forêts ou parcs à conserver, à protéger, à créer, ainsi que des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignement (articles L 130-1 à 130-6 et R 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme). Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Il entraîne de plein droit le rejet de toute demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du Code Forestier.

En règle générale, toute construction neuve ou extension de bâtiment y est interdite, exceptés les constructions et aménagements nécessaires à l'exploitation forestière (réserve d'eau pour la défense incendie, abris, ...).

**Article DG8 ZONES DE NUISANCES SONORES**

A l'intérieur des zones de nuisances sonores figurées aux planx de zonage, les constructions à usage d'habitation sont soumises aux normes d'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur prévues par la Loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit.

L'arrêté préfectoral du 17 avril 2001 est annexé au PLU. Sont concernées, à la date d'approbation du PLU,

- une bande de 100 mètres de large de part et d'autre de la RN 143
- une bande de 30 mètres de large de part et d'autre de la RD 760 sur le tronçon 29+700 à 30+622.
- une bande de 100 mètres de large de part et d'autre de la RD 760 sur le tronçon 30+622 à 30+722.
- une bande de 100 mètres de large de part et d'autre de la RD 764 sur le tronçon 22+166 à 23+265.

La largeur est comptée à partir du bord de la chaussée de la voie la plus proche.

**Article DG9 ARCHEOLOGIE**

Toute découverte archéologique devra être immédiatement signalée à la Direction Régionale des Affaires Culturelles d'Orléans, Service de l'Archéologie Préventive.

L'arrêté du Préfet de Région n° 04-0445 du 29 juillet 2004 définit le mode de saisine du Préfet de région en application du décret 2002-89 relatif à l'archéologie préventive. L'arrêté et son document graphique sont annexés au PLU.

**Article DG10 DECLARATIONS ET AUTORISATIONS PREALABLES**

L'édification des clôtures, les démolitions, installations et travaux divers sont soumis à autorisation conformément à la réglementation en vigueur.

Les installations classées éventuellement autorisées ci-après sont soumises à déclaration ou à autorisation conformément à la réglementation en vigueur.

**Article DG11 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX BATIMENTS AGRICOLES**

L'implantation des bâtiments doit respecter le principe de réciprocité édicté par la Loi d'Orientation Agricole fixant une distance minimale entre les installations agricoles susceptibles de provoquer des nuisances, en particulier les élevages, et les constructions les plus proches situées sur les terrains voisins. Les distances non répertoriées dans la réglementation sur les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement existent dans le Règlement Sanitaire Départemental.

**Article DG12 RISQUES DE MOUVEMENTS DE TERRAINS, COULEES DE BOUES ET SECHERESSE**

Plusieurs arrêtés de catastrophes naturelles ont été mis en place pour des événements concernant :

- √ des mouvements de terrains consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols en 1990, 1991, 1993 et 2004
- √ des inondations et coulées de boues en 1994 et 1998
- √ des mouvements de terrains (glissements, éboulements) e, 1994 et 1997

Il est donc recommandé de procéder à une étude préalable des sol et sous-sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations et les caractéristiques techniques de la construction aux caractéristiques relevées.

**Article DG13 ZONES SOUS CAVEES**

Une partie du territoire de la commune est présumée sous-cavé. Une cartographie des secteurs concernés est jointe en annexe au PLU. Cette représentation est schématique et en aucun cas exhaustive.

Dans ces secteurs, il est recommandé de procéder à une étude préalable des sols et sous-sols afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations et les caractéristiques techniques de la construction à la nature du sol et du sous-sol relevée.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ua

### CARACTERE ET DESTINATION DE LA ZONE Ua

La zone Ua correspond au centre ville entourant le noyau historique de la citadelle couvert par le secteur sauvegardé. Ce secteur se caractérise par sa densité, la continuité du bâti, l'implantation à l'alignement, la mixité des usages, caractéristiques que le PLU s'attache à préserver.

### DISPOSITIONS GENERALES

Se rapporter aux articles DG 1 à DG 13 du règlement.

Sauf exception précisée dans le texte, la date de référence pour les constructions et installations existantes est la date d'approbation du PLU.

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

### Article Ua1 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Rappel : Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'Article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux plans de zonage.

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions nouvelles à usage industriel, agricole et d'entrepôt ;
- les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs sous tentes ou en caravanes, ainsi que pour le stationnement des caravanes ;
- les habitations légères de loisirs (chalets, bungalow) et les structures démontables ou transportables d'hébergement de loisirs ;
- les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée ;
- les carrières ;
- les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition ou de déchets divers ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement qui ne sont pas liées à une activité urbaine et pouvant générer des nuisances incompatibles avec la proximité d'habitations.

### Article Ua2 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

#### RAPPELS

- Les installations et travaux divers sont soumis à une autorisation, prévue aux articles L 442.1. et R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément aux articles L 441.1 et R 441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'Article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux plans de zonage.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du code forestier et à l'arrêté préfectoral du 17 février 2005, applicable au 15 mars 2005, fixant le seuil de la superficie boisée à partir de laquelle tout défrichement est soumis à autorisation administrative.
- Toute découverte archéologique devra être immédiatement signalée conformément à la réglementation en vigueur.

Toutes les occupations ou utilisations du sol sont admises, à l'exception de celles interdites à l'article Ua1, sous réserve de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant

causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et au milieu naturel ou que des dispositions soient prises pour limiter ces risques et ces nuisances.

Dans les zones indiquées sur le plan annexé au PLU comme présumées sous-cavées, l'attention du constructeur est attirée sur les risques spécifiques. Il lui appartient de faire procéder à une étude préalable des sols et sous-sols et de prendre toutes les dispositions particulières pour adapter les fondations et les caractéristiques techniques de la construction à la nature du sol et du sous-sol relevée.

La fermeture et la couverture des événements des cavités souterraines existantes ne pourront être autorisées que sous réserve de prendre toute disposition pour maintenir le renouvellement de l'air tel qu'existant.

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

### **Article Ua3 ACCES ET VOIRIE**

#### **Ua 3-1 GENERALITES**

Tout terrain non desservi par des voies publiques ou privées est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur les fonds de ses voisins constitué dans les conditions fixées par le Code Civil.

Les accès et voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et ceux de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

#### **Ua 3-2 ACCES**

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

Les accès (position, configuration, largeur) doivent être adaptés à l'opération et permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (automobile, cycliste ou piétonne) et de sécurité (défense contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères, etc.).

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès peut être imposé sur la voie qui présenterait la moindre gêne ou risque pour la circulation.

#### **Ua 3-3 VOIRIE**

Les voies publiques ou privées doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent.

La largeur des voies principales doit répondre aux besoins de la circulation des piétons, des cycles et des automobiles, tout en permettant le stationnement de véhicules et le traitement paysager de la voie (plantations en particulier).

Dans les cas de création de voirie interne dans les lotissements ou les permis groupés, des cheminements piétons ou cyclistes doivent être prévus, notamment lorsqu'ils peuvent permettre des liaisons avec des cheminements publics contigus à l'opération.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...) de faire demi-tour.



**Article Ua4 DESSERTER PAR LES RESEAUX****Ua 4-1 ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction et installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Ce réseau doit avoir les caractéristiques répondant à la destination de la construction ou installation.

**Ua 4-2 ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES**

Le rejet, dans le réseau d'eaux pluviales, d'eaux usées non épurées par un système de traitement conforme à la réglementation en vigueur est interdit.

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert, en respectant ses caractéristiques.

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

Exceptionnellement, en l'absence d'un réseau public d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique dûment justifiée, les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement et de rejet respectant la réglementation en vigueur. Ces installations devront être conçues pour être branchées sur le réseau public d'assainissement des eaux usées s'il est mis en place.

**Ua 4-3 ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES**

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdit.

Les eaux pluviales doivent être recueillies et rejetées au réseau public (fossé ou collecteur) lorsqu'il existe. A défaut de réseau, les eaux pluviales doivent être évacuées conformément aux prescriptions de la collectivité gestionnaire du réseau.

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas modifier les axes et sens d'écoulement des eaux pluviales ; ces aménagements doivent garantir l'écoulement vers un exutoire particulier, réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel.

**Ua 4-4 ELECTRICITE, GAZ, TELEPHONE**

Les extensions privées des réseaux (électricité, téléphone, ...), ainsi que les branchements aux constructions, doivent obligatoirement être enterrés et/ou dissimulés en façade, sauf impossibilité technique dûment justifiée.

**Ua 4-5 ANTENNES PARABOLIQUES, RATEAUX ET TREILLIS**

Les antennes paraboliques, râteaux, treillis, etc. destinés à la réception d'émission radios ou télévisuelles, publiques ou privées, doivent autant que possible être dissimulés pour n'être que peu visible depuis le domaine public.

Les antennes paraboliques adopteront de préférence la couleur du fond sur lequel elles sont accrochées (gris ardoise, blanc cassé, ...) ou être transparentes. Dans le rayon de protection des Monuments Historiques, une déclaration est à déposer en mairie.

**Ua 4-6 DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX ZONES SOUS CAVEES**

Dans les zones indiquées sur le plan annexé au PLU comme présumées sous-cavées, tout terrain doit être raccordable à un réseau public d'eaux usées et d'eaux pluviales pour être constructible.

**Article Ua5 SUPERFICIE DES TERRAINS**

La superficie des terrains n'est pas réglementée.

Toutefois, en l'absence de réseaux collectifs d'assainissement des eaux usées, la surface du terrain devra être telle qu'elle permette un assainissement autonome conforme aux règlements et normes en vigueur.

**Article Ua6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être édifiées :

- à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer,
- ou avec un élément de façade en retour sur l'alignement.

Une implantation en retrait de l'alignement peut être autorisée si un mur de clôture est construit à l'alignement pour assurer une continuité bâtie.

Une implantation différente justifiée par des impératifs techniques ou architecturaux pourra être imposée ou autorisée dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agit de modifier, d'étendre ou de reconstruire un bâtiment existant,
- lorsqu'il existe des constructions différemment implantées sur les parcelles voisines,
- pour les constructions annexes (garages, abris de jardin, remises).

L'implantation des constructions, ouvrages, installations et travaux liés ou nécessaires au fonctionnement des services publics est autorisée jusqu'à l'alignement.

**Article Ua7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN**

Les constructions doivent être implantées :

- soit d'une limite séparative latérale à l'autre,
- soit sur une des limites en respectant de l'autre côté un recul au moins égal à 3 mètres.

Les abris de jardin d'une superficie inférieure ou égale à 12 m<sup>2</sup> doivent être implantés soit sur la limite séparative, soit à une distance minimale de 1 mètre de la limite.

Des implantations différentes de celles précisées ci-dessus pourront être autorisées pour la surélévation ou l'extension d'un bâtiment construit avant la date d'approbation du présent PLU et dont l'implantation ne respecte pas les dispositions du présent article.

L'implantation des constructions, ouvrages, installations et travaux liés ou nécessaires au fonctionnement des services publics est autorisée jusqu'en limite séparative.

**Article Ua8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE**

Article non réglementé.

**Article Ua9 EMPRISE AU SOL**

Article non réglementé.

**Article Ua10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée par la distance verticale séparant tout point de l'égout de toiture de la construction (ou du sommet de l'acrotère pour les parties en terrasse) au terrain naturel avant travaux.

La hauteur des nouvelles constructions ne devra pas dépasser 9 mètres à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère pour les parties en terrasse.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions d'équipements publics.

En règle générale, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée si la construction doit s'insérer près de constructions existantes d'une hauteur différente.

## **Article Ua11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **Ua 11-1 GENERALITES**

Dans les périmètres de protection des monuments historiques, des prescriptions supplémentaires pourront être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France.

Toute construction ou ouvrage doit s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes.

Les constructions existantes, qui présentent une qualité architecturale avérée, doivent être conservées, restaurées et mises en valeur. La trame de construction de ces immeubles doit être affirmée et conservée.

En cas d'extension d'une construction, l'hétérogénéité des matériaux, tant en façade qu'en toiture, pourra être acceptée dans la mesure où elle ne compromet pas l'esthétique du bâtiment ni son intégration dans le milieu environnant. Une justification architecturale sera alors demandée.

Tout pastiche d'un type d'architecture traditionnelle étranger à la région est interdit.

Sous réserve de faire l'objet d'une justification architecturale, notamment en ce qui concerne l'harmonie avec le site et les paysages naturels et urbains, certaines prescriptions énoncées dans les articles Ua 11-3 et Ua 11-4 peuvent ne pas être appliquées dans le cas de projets d'architecture contemporaine ou faisant appel à des techniques nouvelles.

### **Ua 11-2 ADAPTATION AU SOL**

L'adaptation au sol se fera en déblais. Les remblais sont interdits, sauf :

- avec une pente inférieure ou égale à 5 %, en équilibrant les remblais et les déblais,
- ou en cas d'intégration de la construction à la pente naturelle du terrain, en équilibrant les remblais et les déblais,
- ou en cas d'extension d'une habitation sur remblais, ayant une existence légale à la date d'approbation du PLU.

Les garages en sous-sol sont interdits sauf dans le cas d'habitations collectives ou d'équipements publics.

### **Ua 11-3 FACADES**

Toutes les façades devront être traitées avec soin et de manière harmonieuse, y compris les soubassements.

Lors des ravalements ou remises en état, la modénature et la sculpture des bâtiments ne doivent pas être altérées. Elles seront restaurées à l'identique dans la mesure du possible.

Les façades et éléments en pierre de taille doivent être restaurés avec des pierres de même nature et dureté. Le placage ou les matériaux de substitution peuvent être autorisés s'ils respectent, par l'aspect, la forme et la couleur, la structure d'origine.

Les murs en parpaings et matériaux bruts sans finition doivent être enduits. Les enduits seront réalisés de façon traditionnelle sur les murs anciens et les murs en pierres : enduit à la chaux et sable.

Les enduits auront une finition grattée ou brossée, dans la teinte des enduits locaux traditionnels (les couleurs ne sont pas trop claires). L'utilisation du blanc pur est interdite. Les enduits ne devront pas faire saillie par rapport au nu de la pierre de taille. Les enduits à relief trop rugueux sont interdits (enduit tyrolien notamment).

Le cas échéant, les bardages devront être en bois ou en ardoises.

Les ouvertures en façades devront être de proportion plus haute que large, sauf pour les portes de garage, les ouvertures de pièces de séjour, les vitrines commerciales et les oeils-de-boeuf.

A l'exception des bardages, les menuiseries extérieures en bois des bâtiments à usage d'habitation seront peintes. Les vernis brillants sont interdits sur les menuiseries extérieures en bois.

Les menuiseries extérieures seront de coloris blanc, gris clair, blanc cassé, brun, brun-rouge, vert sombre ou bleu marine. Les teintes pastel (ton clair et doux) sont également autorisées.

Les coffres extérieurs de volets roulants sont interdits.

Les vitrines et devantures anciennes de qualité avérée doivent être conservées ou restaurées. Les vitrines doivent être placées en retrait entre les jambages par rapport au nu de la façade d'origine. Les façades commerciales doivent être établies dans la seule hauteur du rez-de-chaussée. Les glaces réfléchissantes sont à exclure.

Pour les menuiseries des vitrines, sont autorisées :

- soit les couleurs douces si les encadrements de vitrines sont larges,
- soit les couleurs vives si les encadrements de vitrines ont une largeur inférieure à 3 cm,
- si le bois est employé à l'état brut, seul le ton chêne est autorisé.

Les stores ne doivent pas excéder la longueur de la vitrine.

L'ossature des vérandas doit être constituée d'éléments fins, peints dans un ton blanc cassé, gris clair, vert-noir. Si le projet comporte un soubassement en maçonnerie, il sera réalisé en harmonie avec les matériaux constituant la façade principale, l'utilisation de briquettes en soubassement est interdite. La façade sera dans un plan vertical. Les extensions de vérandas existantes devront être réalisées avec des matériaux identiques à l'existant.

Les abris de jardin et annexes d'une superficie inférieure ou égale à 12 m<sup>2</sup> doivent être réalisés soit en matériaux traditionnels (pierres de taille, parpaings enduits ou moellons enduits), soit bardés de bois non vernis brillant ou de matériaux métalliques non brillants. Leur teinte devra être en harmonie avec le milieu environnant.

#### **Ua 11-4 TOITURES ET COUVERTURES**

Les constructions auront des toitures à 2 pans. Les pentes opposées auront la même inclinaison, avec une pente minimum de :

- 40° pour les bâtiments d'habitation,
- 30° pour les annexes non jointives à l'habitation et les bâtiments autres qu'habitations.

Les toitures en croupe peuvent être autorisées sous réserve que la pente de la croupe soit supérieure ou égale à 45 ° et que la proportion de la croupe par rapport à l'ensemble de la toiture s'appuie sur une proportion traditionnelle.

Il est possible de créer une toiture à un seul pan si elle s'appuie sur une limite de propriété ou un autre bâtiment, à condition que la longueur du rampant n'excède pas 5 mètres. Dans ce cas, la pente minimum est de 25°.

D'autres types de couverture (terrasse par exemple) ou des pentes différentes de celles autorisées pourront être admis :

- dans le cas d'un aménagement ou d'une extension d'un bâtiment existant,
- sur des parties limitées de bâtiments,
- pour les annexes, d'une emprise au sol inférieure ou égale à 12 m<sup>2</sup>.

Le matériau de couverture à utiliser doit être :

- l'ardoise naturelle ou d'aspect naturel de taille 20 x 30 ou 22 x 40 cm environ, à pose non losangée, posée aux clous ou aux crochets inox foncé mat,
- la petite tuile plate (60-75/m<sup>2</sup>) d'aspect similaire à la tuile locale traditionnelle,
- le zinc prépatiné ou tout métal d'aspect similaire,

Les rives de pignons seront réalisées par simple débord de la dernière rangée de tuiles ou d'ardoises et seront traitées avec un solin de rive ou un bardelis d'ardoises. Les tuiles cornières de rives sont interdites.

Pour les toitures en tuiles et ardoises, les façtages devront être réalisés en zinc prépatiné ou en tuiles demi-rondes de terre cuite avec crêtes et embarrures au mortier de chaux, sur deux rangées de petites tuiles plates.

Les châssis de toit doivent être de type encastré, sans présenter de saillie en toiture. Leur taille et leur nombre doivent être en harmonie avec les caractéristiques de la toiture. La taille maximum des châssis de toit est de 1,2 mètres pour la hauteur et 0,80 mètre pour la largeur.

Les lucarnes créées doivent reprendre toutes les composantes des lucarnes locales anciennes et comporter un fronton ou une croupe. L'ouverture doit affecter la forme d'un rectangle plus haut que large. La couverture de la lucarne doit posséder 2 ou 3 pans (les lucarnes retroussées ou rampantes sont interdites). La briquette dans le tympan des lucarnes est interdite. La pente des rampants de lucarne devra être de 45° maximum.

La toiture des vérandas sera obligatoirement en pente et en harmonie avec l'environnement. Le matériau de couverture devra être translucide, du même coloris que l'ossature de la véranda ou identique à celui de l'habitation.

La couverture des abris de jardin et annexes d'une superficie inférieure ou égale à 12 m<sup>2</sup> doit être réalisée soit en matériaux traditionnels (tuile, ardoise), soit avec des matériaux de teinte similaire à ceux précédemment cités.

### **Ua 11-5 CLOTURE**

La conception des clôtures sera discrète et en harmonie avec l'environnement. Elle ne comportera pas d'éléments inutilement compliqués.

La démolition d'un mur traditionnel existant est interdite sauf si un accès est réalisé ou si un bâtiment est édifié à l'alignement. Leur maintien ou leur restauration en totalité ou en partie, doivent au contraire être recherchés.

Dans le cadre d'une création, la clôture sur rue doit être constituée par

- un mur en pierres de taille, en moellons enduits ou en parpaings enduits,
- ou un muret (pierres de taille, moellons ou parpaings enduits) ou soubassement en béton, surmonté d'une grille ou d'un grillage.

Sur les limites séparatives, la clôture doit être constituée par :

- un mur en pierres de taille, en moellons enduits ou en parpaings enduits,
- ou un muret en pierres de taille, en moellons enduits ou en parpaings enduits, surmonté d'une grille ou d'un grillage,
- ou un grillage vert, souple ou rigide, sur poteaux en métal ou en bois, éventuellement avec soubassement en béton
- ou une clôture en bois de forme simple.

Les enduits auront une finition grattée ou brossée, dans la teinte des enduits locaux traditionnels (les couleurs ne sont pas trop claires). L'utilisation du blanc pur est interdite. Les enduits à relief trop rugueux sont interdits (enduit tyrolien notamment).

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres par rapport au terrain naturel. En cas de différence de niveau entre les terrains de part et d'autre de la clôture, la hauteur maximale est comptée à partir du terrain le plus haut.

En cas de prolongation d'une clôture existante avant la date d'approbation du PLU, la clôture à édifier pourra éventuellement reprendre les composants de l'existant (hauteur, rythme, matériau, etc.).

#### **Article Ua12 STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Afin d'assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé la réalisation d'aires de stationnement en dehors des voies. Le stationnement des deux roues devra être intégré aux projets.

Le stationnement doit comporter au minimum :

- une place par logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat,
- deux places par logement, hors locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat,
- une place par emploi pour les constructions à usage d'activités,
- une place par salle de classe pour les établissements d'enseignement,
- une place par chambre pour les hôtels.

Le stationnement doit être prévu pour répondre à l'accueil de la clientèle, aux besoins des livraisons et aux besoins de stationnement des véhicules de l'entreprise (y compris véhicules lourds le cas échéant).

En cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre de places nécessaires sur le terrain des constructions projetées, le pétitionnaire peut être tenu quitte de cette obligation conformément à l'article L 421.3 du Code de l'Urbanisme.

#### **Article Ua13 ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

Dans les projets de construction neuve (hors extension et aménagement de bâtiments existants), il sera planté au moins un arbre de haute tige par 150 m<sup>2</sup> de terre libre de toute construction, sauf si les plantations existantes correspondent déjà à cette densité. Les arbres pourront être groupés en bosquet.

La réalisation d'espaces verts communs ou privés pourra être exigée lors de la création de lotissement. Les lotissements et permis groupé portant sur la création de cinq lots (ou logements) ou plus, ou avec une voirie interne au lotissement (ou au permis groupé), devront comporter un minimum de 10% d'espaces verts communs.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre places. Les aires de stockage et de dépôt doivent être aménagées et entretenues de telle manière que la propreté ou l'aspect de leur environnement ne soit pas altéré. Elles devront faire l'objet d'un aménagement paysager.

Les haies devront présenter une variété d'essences locales (charmes, noisetiers, néfliers, églantier, cornouiller sanguin, bourdaine, chèvrefeuilles...). Les haies composées exclusivement de thuyas, cyprès de leyland ou lauriers-palmes sont interdites.

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 à L 130-6 et R 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. En règle générale, toute construction neuve ou extension de bâtiment y est interdite.

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

#### **Article Ua14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Article non réglementé.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ub

### **CARACTERE ET DESTINATION DE LA ZONE Ub**

Cette zone correspond aux quartiers ayant subi une évolution marquée depuis les années 50. Il s'agit de la majeure partie de la ville située à l'intérieur à la déviation (à l'exclusion notamment du secteur sauvegardé, de la ville ancienne classée Ua et des zones classées AU ou N) accueillant principalement de l'habitat et pouvant recevoir ponctuellement des activités compatibles avec leur environnement urbain.

La zone Ub comprend quatre secteurs se distinguant les uns des autres uniquement par les hauteurs constatées et autorisées (entre 3 mètres 50 et 12 mètres à l'égout de toiture). Ainsi, par exemple, le secteur Ub4 comprend et autorise des immeubles comportant quatre niveaux principaux (rez-de-chaussée + 3 niveaux supérieurs + combles), le secteur Ub3 autorise trois niveaux principaux (rez-de-chaussée + 2 niveaux supérieurs + combles), etc.

Le règlement permet une évolution du bâti conforme à l'existant et vise à conserver la trame urbaine.

### **DISPOSITIONS GENERALES**

Se rapporter aux articles DG 1 à DG 13 du règlement.

Sauf exception précisée dans le texte, la date de référence pour les constructions et installations existantes est la date d'approbation du PLU.

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

### **Article Ub1 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Rappel : Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'Article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux plans de zonage.

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions nouvelles à usage industriel, agricole et d'entrepôt ;
- les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs sous tentes ou en caravanes, ainsi que pour le stationnement des caravanes ;
- les habitations légères de loisirs (chalets, bungalow) et les structures démontables ou transportables d'hébergement de loisirs ;
- les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée ;
- les carrières ;
- les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition ou de déchets divers ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement qui ne sont pas liées à une activité urbaine et pouvant générer des nuisances incompatibles avec la proximité d'habitations.

De plus, dans les zones identifiées comme sensibles au regard de la protection des ressources en eau potable dans les rapports géologiques du 31 mai 1976 et 3 mai 1985 (voir plan annexé) sont également interdits :

- l'installation de canalisations, réservoirs ou dépôts de produits chimiques ou d'hydrocarbures liquides, les installations à usage domestique pouvant être tolérées à la condition que les cuves soient à sécurité renforcée du type « en fosse », ou présentant une sécurité équivalente (réservoirs assimilés). Les réservoirs aériens devront être équipés d'une cuvette étanche ;
- les installations classées si elles comportent un risque de pollution des eaux souterraines ;
- le creusement de puits ou de forages quelle qu'en soit la destination,
- l'ouverture d'excavations permanentes, et toute modification de la surface topographique pouvant entraîner la stagnation des eaux et favoriser leur infiltration.

**Article Ub2 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS****RAPPELS**

- Les installations et travaux divers sont soumis à une autorisation prévue aux articles L 442.1. et R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément aux articles L 441.1 et R 441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'Article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux plans de zonage.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du code forestier et à l'arrêté préfectoral du 17 février 2005, fixant le seuil de la superficie boisée à partir de laquelle tout défrichement est soumis à autorisation administrative.
- Toute découverte archéologique devra être immédiatement signalée conformément à la réglementation en vigueur.

Toutes les occupations ou utilisations du sol sont admises, à l'exception de celles interdites à l'article Ub1, sous réserve de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et au milieu naturel ou que des dispositions soient prises pour limiter ces risques et ces nuisances.

Dans les zones indiquées sur le plan annexé au PLU comme présumées sous-cavées, l'attention du constructeur est attirée sur les risques spécifiques. Il lui appartient de faire procéder à une étude préalable des sols et sous-sols et de prendre toutes les dispositions particulières pour adapter les fondations et les caractéristiques techniques de la construction à la nature du sol et du sous-sol relevée.

La fermeture et la couverture des événements des cavités souterraines existantes ne pourront être autorisées que sous réserve de prendre toute disposition pour maintenir le renouvellement de l'air tel qu'existant.

**SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS****Article Ub3 ACCES ET VOIRIE****Ub 3-1 GENERALITES**

Tout terrain non desservi par des voies publiques ou privées est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur les fonds de ses voisins constitué dans les conditions fixées par le Code Civil.

Les accès et voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et ceux de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

**Ub 3-2 ACCES**

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

Les accès (position, configuration, largeur) doivent être adaptés à l'opération et permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (automobile, cycliste ou piétonne) et de sécurité (défense contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères, etc.).

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès peut être imposé sur la voie qui présenterait la moindre gêne ou risque pour la circulation.

Dans le secteur Ub1 de la Fontaine du Vivier bordé par la RD 31, il est interdit de créer de nouveaux accès sur la RD 31.



Ub 3-3 VOIRIE

Les voies publiques ou privées doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent. La largeur des voies principales doit répondre aux besoins de la circulation des piétons, des cycles et des automobiles, tout en permettant le stationnement de véhicules et le traitement paysager de la voie (plantations en particulier).

Dans les cas de création de voirie interne dans les lotissements ou les permis groupés, des cheminements piétons ou cyclistes doivent être prévus, notamment lorsqu'ils peuvent permettre des liaisons avec des cheminements publics contigus à l'opération.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...) de faire demi-tour.

**Article Ub4 DESSERTE PAR LES RESEAUX**Ub 4-1 ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction et installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Ce réseau doit avoir les caractéristiques répondant à la destination de la construction ou installation.

Ub 4-2 ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

Le rejet, dans le réseau d'eaux pluviales, d'eaux usées non épurées par un système de traitement conforme à la réglementation en vigueur est interdit.

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert, en respectant ses caractéristiques. Le déversement des eaux usées autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable et peut être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

Exceptionnellement, en l'absence d'un réseau public d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique dûment justifiée, les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement et de rejet respectant la réglementation en vigueur. Ces installations devront être conçues pour être branchées sur le réseau public d'assainissement des eaux usées s'il est mis en place.

Ub 4-3 ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdit. Les eaux pluviales doivent être recueillies et rejetées au réseau public (fossé ou collecteur) lorsqu'il existe. A défaut de réseau, les eaux pluviales doivent être évacuées conformément aux prescriptions de la collectivité gestionnaire du réseau.

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas modifier les axes et sens d'écoulement des eaux pluviales ; ces aménagements doivent garantir l'écoulement vers un exutoire particulier, réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel.

Pour les lotissements et permis groupés portant sur la création de cinq lots (ou logements) ou plus, ou avec une voirie interne au lotissement (ou au permis groupé) :

- Les eaux pluviales doivent être en règle générale et dans la mesure du possible stockées temporairement sur le terrain d'assiette ou infiltrées en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable. La maîtrise du ruissellement pluvial peut être gérée par des dispositifs de stockage enterrés ou par des bassins à ciel ouvert de type noues enherbées, créant des espaces verts publics de qualité.
- Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, ces eaux seront évacuées au caniveau de la rue ou dans le réseau d'assainissement pluvial public. La commune pourra éventuellement imposer certaines conditions en particulier un pré-traitement approprié.

**Ub 4-4 ELECTRICITE, GAZ, TELEPHONE**

Les extensions privées des réseaux (électricité, téléphone, ...), ainsi que les branchements aux constructions, doivent obligatoirement être enterrés et/ou dissimulés en façade, sauf impossibilité technique dûment justifiée.

**Ub 4-5 ANTENNES PARABOLIQUES, RATEAUX ET TREILLIS**

Les antennes paraboliques, râteaux, treillis, ... destinés à la réception d'émission radios ou télévisuelles, publiques ou privées, doivent autant que possible être dissimulés pour n'être que peu visible depuis le domaine public.

Les antennes paraboliques adopteront de préférence la couleur du fond sur lequel elles sont accrochées (gris ardoise, blanc cassé, ...) ou être transparentes. Dans le rayon de protection des Monuments Historiques, une déclaration est à déposer en mairie.

**Ub 4-6 DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX ZONES SOUS CAVEES**

Dans les zones indiquées sur le plan annexé au PLU comme présumées sous-cavées, pour être constructible, tout terrain doit être raccordable à un réseau public d'eaux usées et d'eaux pluviales.

**Article Ub5 SUPERFICIE DES TERRAINS**

La superficie des terrains n'est pas réglementée.

Toutefois, en l'absence de réseaux collectifs d'assainissement des eaux usées, la surface du terrain devra être telle qu'elle permette un assainissement autonome conforme aux règlements et normes en vigueur.

**Article Ub6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

L'implantation des constructions, ouvrages, installations et travaux liés ou nécessaires au fonctionnement des services publics est autorisée jusqu'à l'alignement, y compris lorsqu'il existe des marges de reculement sur le document graphique.

L'implantation des constructions est autorisée jusqu'à l'alignement. Toutefois, si le document graphique mentionne des marges de reculement supérieures, les constructions doivent s'implanter au-delà de ces marges

Une implantation spécifique, justifiée par des impératifs techniques ou architecturaux, pourra être imposée lorsqu'il existe déjà des constructions différemment implantées sur les parcelles voisines.

**Article Ub7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN**

A moins que le bâtiment ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les abris de jardin d'une superficie inférieure ou égale à 12 m<sup>2</sup> doivent être implantés soit sur la limite séparative, soit à une distance minimale de 1 mètre de la limite.

L'implantation des constructions, ouvrages, installations et travaux liés ou nécessaires au fonctionnement des services publics est autorisée jusqu'en limite séparative.

**Article Ub8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE**

Article non réglementé.

**Article Ub9 EMPRISE AU SOL**

Article non réglementé.

**Article Ub10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée par la distance verticale séparant tout point de l'égout de toiture de la construction (ou du sommet de l'acrotère pour les parties en terrasse) au terrain naturel avant travaux.

La hauteur des nouvelles constructions ne devra pas dépasser :

- 3,5 mètres dans le secteur Ub1
- 6,0 mètres dans le secteur Ub2
- 9,0 mètres dans le secteur Ub3
- 12,0 mètres dans le secteur Ub4

De plus, dans les secteurs Ub2 et Ub3, la hauteur au faîtage des constructions situées dans le cône de vue sur le donjon repéré sur le plan de zonage ne pourra pas excéder 9 mètres.

Dans les secteurs Ub1 et Ub2, dans le cas de terrain possédant une pente supérieure à 10% (talus ou terrain naturel), une hauteur de 6.0 mètres dans le secteur Ub1 ou de 9.0 mètres dans le secteur Ub2 pourra être autorisée pour la façade située en partie basse du terrain sous réserve que la hauteur de la façade située en partie haute du terrain soit au plus égale à 3.0 m en Ub1 ou à 5.5 mètres en Ub2.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions d'équipements publics.

En règle générale, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée si la construction doit s'insérer près de constructions existantes d'une hauteur différente.

**Article Ub11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS****Ub 11-1 GENERALITES**

Dans les périmètres de protection des monuments historiques, des prescriptions supplémentaires pourront être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France.

Toute construction ou ouvrage doit s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes.

Les constructions existantes, qui présentent une qualité architecturale avérée, doivent être conservées, restaurées et mises en valeur. La trame de construction de ces immeubles doit être affirmée et conservée.

En cas d'extension d'une construction, l'hétérogénéité des matériaux, tant en façade qu'en toiture, pourra être acceptée dans la mesure où elle ne compromet pas l'esthétique du bâtiment ni son intégration dans le milieu environnant. Une justification architecturale sera alors demandée.

Tout pastiche d'un type d'architecture traditionnelle étranger à la région est interdit.

Sous réserve de faire l'objet d'une justification architecturale, notamment en ce qui concerne l'harmonie avec le site et les paysages naturels et urbains, certaines prescriptions énoncées dans les articles Ua 11-3 et Ua 11-4 peuvent ne pas être appliquées dans le cas de projets d'architecture contemporaine ou faisant appel à des techniques nouvelles.

**Ub 11-2 ADAPTATION AU SOL**

L'adaptation au sol se fera en déblais. Les remblais sont interdits, sauf :

- avec une pente inférieure ou égale à 5 %, en équilibrant les remblais et les déblais,

- ou en cas d'intégration de la construction à la pente naturelle du terrain, en équilibrant les remblais et les déblais,
- ou en cas d'extension d'une habitation sur remblais, ayant une existence légale à la date d'approbation du PLU.

### **Ub 11-3 FACADES**

Toutes les façades devront être traitées avec soin et de manière harmonieuse, y compris les soubassements.

Lors des ravalements ou remises en état, la modénature et la sculpture des bâtiments ne doivent pas être altérées. Elles seront restaurées à l'identique dans la mesure du possible.

Les façades et éléments en pierre de taille doivent être restaurés avec des pierres de même nature et dureté. Le placage ou les matériaux de substitution peuvent être autorisés s'ils respectent, par l'aspect, la forme et la couleur, la structure d'origine.

Les murs en parpaings et matériaux bruts sans finition doivent être enduits. Les enduits seront réalisés de façon traditionnelle sur les murs anciens et les murs en pierres : enduit à la chaux et sable.

Les enduits auront une finition grattée ou broyée, dans la teinte des enduits locaux traditionnels (les couleurs ne sont pas trop claires). L'utilisation du blanc pur est interdite. Les enduits ne devront pas faire saillie par rapport au nu de la pierre de taille. Les enduits à relief trop rugueux sont interdits (enduit tyrolien notamment).

Le cas échéant, les bardages devront être en bois ou en ardoises.

Les ouvertures en façades devront être de proportion plus haute que large, sauf pour les portes de garage, les ouvertures de pièces de séjour, les vitrines commerciales et les oeils-de-boeuf.

A l'exception des bardages, les menuiseries extérieures en bois des bâtiments à usage d'habitation seront peintes. Les vernis brillants sont interdits sur les menuiseries extérieures en bois.

Les menuiseries extérieures seront de coloris blanc, gris clair, blanc cassé, brun, brun-rouge, vert sombre ou bleu marine. Les teintes pastel (ton clair et doux) sont également autorisées.

Les coffres extérieurs de volets roulants sont interdits.

Les vitrines et devantures anciennes de qualité avérée doivent être conservées ou restaurées. Les vitrines doivent être placées en retrait entre les jambages par rapport au nu de la façade d'origine. Les façades commerciales doivent être établies dans la seule hauteur du rez-de-chaussée. Les glaces réfléchissantes sont à exclure.

Pour les menuiseries des vitrines, sont autorisées :

- soit les couleurs douces si les encadrements de vitrines sont larges,
- soit les couleurs vives si les encadrements de vitrines ont une largeur inférieure à 3 cm,
- si le bois est employé à l'état brut, seul le ton chêne est autorisé.

Les stores ne doivent pas excéder la longueur de la vitrine.

L'ossature des vérandas doit être constituée d'éléments fins, peints dans un ton blanc cassé, gris clair, vert-noir. Si le projet comporte un soubassement en maçonnerie, il sera réalisé en harmonie avec les matériaux constituant la façade principale, l'utilisation de briquettes en soubassement est interdite. La façade sera dans un plan vertical. Les extensions de vérandas existantes devront être réalisées avec des matériaux identiques à l'existant.

Les abris de jardin et annexes d'une superficie inférieure ou égale à 12 m<sup>2</sup> doivent être réalisés soit en matériaux traditionnels (pierres de taille, parpaings enduits ou moellons enduits), soit bardés de bois non vernis brillant ou de matériaux métalliques non brillants. Leur teinte devra être en harmonie avec le milieu environnant.

**Ub 11-4 TOITURES ET COUVERTURES**

Les constructions auront des toitures à 2 pans. Les pentes opposées auront la même inclinaison, avec une pente minimum de :

- 40° pour les bâtiments d'habitation,
- 30° pour les annexes non jointives à l'habitation et les bâtiments autres qu'habitations.

Les toitures en croupe peuvent être autorisées sous réserve que la pente de la croupe soit supérieure ou égale à 45 ° et que la proportion de la croupe par rapport à l'ensemble de la toiture s'appuie sur une proportion traditionnelle.

Il est possible de créer une toiture à un seul pan si elle s'appuie sur une limite de propriété ou un autre bâtiment, à condition que la longueur du rampant n'excède pas 5 mètres. Dans ce cas, la pente minimum est de 25°.

D'autres types de couverture (terrasse par exemple) ou des pentes différentes de celles autorisées pourront être admis :

- dans le cas d'un aménagement ou d'une extension d'un bâtiment existant,
- sur des parties limitées de bâtiments,
- pour les annexes, d'une emprise au sol inférieure ou égale à 12 m<sup>2</sup>.

Le matériau de couverture à utiliser doit être :

- l'ardoise naturelle ou d'aspect naturel de taille 20 x 30 ou 22 x 40 cm environ, à pose non losangée, posée aux clous ou aux crochets inox foncé mat,
- la petite tuile plate (60-75/m<sup>2</sup>) d'aspect similaire à la tuile locale traditionnelle,
- le zinc prépatiné ou tout métal d'aspect similaire,

Les rives de pignons seront réalisées par simple débord de la dernière rangée de tuiles ou d'ardoises et seront traitées avec un solin de rive ou un bardelis d'ardoises. Les tuiles cornières de rives sont interdites.

Pour les toitures en tuiles et ardoises, les faîtages devront être réalisés en zinc prépatiné ou en tuiles demi-rondes de terre cuite avec crêtes et embarrures au mortier de chaux, sur deux rangées de petites tuiles plates.

Les châssis de toit doivent être de type encastré, sans présenter de saillie en toiture. Leur taille et leur nombre doivent être en harmonie avec les caractéristiques de la toiture. La taille maximum des châssis de toit est de 1,2 mètres pour la hauteur et 0,80 mètre pour la largeur.

Les lucarnes créées doivent reprendre toutes les composantes des lucarnes locales anciennes et comporter un fronton ou une croupe. L'ouverture doit affecter la forme d'un rectangle plus haut que large. La couverture de la lucarne doit posséder 2 ou 3 pans (les lucarnes retroussées ou rampantes sont interdites). La briquette dans le tympan des lucarnes est interdite. La pente des rampants de lucarne devra être de 45° maximum.

La toiture des vérandas sera obligatoirement en pente et en harmonie avec l'environnement. Le matériau de couverture devra être translucide, du même coloris que l'ossature de la véranda ou identique à celui de l'habitation.

La couverture des abris de jardin et annexes d'une superficie inférieure ou égale à 12 m<sup>2</sup> doit être réalisée soit en matériaux traditionnels (tuile, ardoise), soit avec des matériaux de teinte similaire à ceux précédemment cités.

**Ub 11-5 CLOTURE**

La conception des clôtures sera discrète et en harmonie avec l'environnement. Elle ne comportera pas d'éléments inutilement compliqués.

La démolition d'un mur traditionnel existant ou d'une haie bocagère est interdite sauf si un accès est réalisé ou si un bâtiment est édifié à l'alignement. Leur maintien ou leur restauration en totalité ou en partie, doivent au contraire être recherchés.

Dans le cadre d'une création, la clôture doit être constituée par

- un mur en pierres de taille, en moellons enduits ou en parpaings enduits,
- ou un muret en pierres de taille, en moellons enduits ou en parpaings enduits, surmonté d'une grille ou d'un grillage ,
- ou un grillage vert, souple ou rigide, sur poteaux en métal ou en bois, éventuellement sur soubassement en béton
- ou une clôture en bois de forme simple.

Les enduits auront une finition grattée ou brossée, dans la teinte des enduits locaux traditionnels (les couleurs ne sont pas trop claires). L'utilisation du blanc pur est interdite. Les enduits à relief trop rugueux sont interdits (enduit tyrolien notamment).

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres par rapport au terrain naturel. En cas de différence de niveau entre les terrains de part et d'autre de la clôture, la hauteur maximale est comptée à partir du terrain le plus haut.

En cas de prolongation d'une clôture existante avant la date d'approbation du PLU, la clôture à édifier pourra éventuellement reprendre les composants de l'existant (hauteur, rythme, matériau, etc.).

### **Article Ub12 STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Afin d'assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé la réalisation d'aires de stationnement en dehors des voies. Le stationnement des deux roues devra être intégré aux projets.

Le stationnement doit comporter au minimum :

- une place par logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat,
- deux places par logement, hors locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat,
- une place par emploi pour les constructions à usage d'activités,
- une place par salle de classe pour les établissements d'enseignement,
- une place par chambre d'hôtel.

Le stationnement doit être prévu pour répondre à l'accueil de la clientèle, aux besoins des livraisons et aux besoins de stationnement des véhicules de l'entreprise (y compris véhicules lourds le cas échéant).

En cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre de places nécessaires sur le terrain des constructions projetées, le pétitionnaire peut être tenu quitte de cette obligation conformément à l'article L 421.3 du Code de l'Urbanisme.

### **Article Ub13 ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

Dans les projets de construction neuve (hors extension et aménagement de bâtiments existants), il sera planté au moins un arbre de haute tige par 150 m<sup>2</sup> de terre libre de toute construction, sauf si les plantations existantes correspondent déjà à cette densité. Les arbres pourront être groupés en bosquet.

La réalisation d'espaces verts communs ou privés pourra être exigée lors de la création de lotissement. Les lotissements et permis groupé portant sur la création de cinq lots (ou logements) ou plus, ou avec une voirie interne au lotissement (ou au permis groupé), devront comporter un minimum de 10 % d'espaces verts communs.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre places.

Les aires de stockage et de dépôt doivent être aménagées et entretenues de telle manière que la propreté ou l'aspect de leur environnement ne soient pas altérés. Elles devront faire l'objet d'un aménagement paysager.

Les haies devront présenter une variété d'essences locales (charmes, noisetiers, néfliers, églantier, cornouiller sanguin, bourdaine, chèvrefeuilles...). Les haies composées exclusivement de thuyas, cyprès de leyland ou lauriers-palmes sont interdites.

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 à L 130-6 et R 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. En règle générale, toute construction neuve ou extension de bâtiment y est interdite.

Sur les emprises repérées sur les plans de zonage comme "plantations à réaliser", il devra être planté une bande boisée formant écran végétal, associant plusieurs espèces d'essence locale (au minimum deux espèces d'arbres et deux espèces d'arbustes).

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

### **Article Ub14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Article non réglementé.





## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES Uc et Up

### **CARACTERE ET DESTINATION DES ZONES Uc et Up**

La zone Uc est une zone destinée à accueillir des activités de toute nature ainsi que les services généraux communs et tous les éléments assurant les meilleures conditions de travail ou de vie sociale entre les périodes de travail.

La zone Up est une zone réservée aux équipements publics, collectifs ou d'intérêt général. Elle couvre notamment tout le secteur scolaire et sportif de la Catichonerie et de Grand Vau. De petits secteurs Up sont répartis sur le territoire correspondant à des bâtiments existants ou en cours d'étude (services techniques, future piscine du Coteau du Roi, ...)

### **DISPOSITIONS GENERALES**

Se rapporter aux articles DG 1 à DG 13 du règlement.

Sauf exception précisée dans le texte, la date de référence pour les constructions et installations existantes est la date d'approbation du PLU.

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

### **Article UcUp1 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas autorisées à l'article UcUp2 sont interdites.

### **Article UcUp2 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

#### RAPPELS

- Les installations et travaux divers sont soumis à une autorisation , prévue aux articles L 442.1. et R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément aux articles L 441.1 et R 441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du code forestier et à l'arrêté préfectoral du 17 février 2005, applicable au 15 mars 2005, fixant le seuil de la superficie boisée à partir de laquelle tout défrichement est soumis à autorisation administrative.
- Toute découverte archéologique devra être immédiatement signalée conformément à la réglementation en vigueur.

Dans les zones indiquées sur le plan annexé au PLU comme présumées sous-cavées, l'attention du constructeur est attirée sur les risques spécifiques. Il lui appartient de faire procéder à une étude préalable des sols et sous-sols et de prendre toutes les dispositions particulières pour adapter les fondations et les caractéristiques techniques de la construction à la nature du sol et du sous-sol relevée.

La fermeture ou la couverture des événements des cavités souterraines existantes ne sont autorisées que si toutes les dispositions sont prises pour maintenir le renouvellement de l'air tel qu'existant.

### UcUp 2-1 DANS LA ZONE Uc

Seules les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises :

- les constructions à usage de commerce, d'artisanat, de bureaux, de services, de restaurant ou salle de sport et les annexes qui leurs sont liées,
- les constructions à usage industriel,
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier,
- les constructions à usage d'entrepôts,
- les constructions à usage de logement et leurs annexes destinées aux personnes dont la présence permanente est indispensable pour assurer la surveillance d'activités à raison d'un logement par établissement.
- Les installations classées sous réserve qu'elles ne présentent pas pour le voisinage immédiat de risques ou de nuisances particulières.
- Les équipements publics et les équipements nécessaires aux services publics.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments et installations détruits à la suite de sinistres sauf ceux dus aux inondations.
- Les aires de stationnement et de stockage.
- L'aménagement, les extensions, les piscines et les annexes des bâtiments existants à usage d'habitation. Les extensions, attenantes ou non, sont admises dans la limite de 150 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre nette.
- Les affouillements et exhaussements des sols rendus nécessaires par l'adaptation au sol des constructions, la gestion des eaux pluviales et l'organisation rationnelle des aires d'évolution et de stockage.

### UcUp 2-2 DANS LA ZONE Up

Seules les occupations ou utilisations du sol suivantes sont admises :

- Les constructions à usage d'équipement publics ou d'intérêt général, y compris les installations classées sous réserve qu'elles ne présentent pas pour le voisinage immédiat de risques ou de nuisances particulières
- Les constructions à usage de logements destinés aux personnes dont la présence permanente est indispensable pour assurer la surveillance des activités autorisées ci-dessus.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments et installations détruits à la suite de sinistres sauf ceux dus aux inondations.
- Les aires de stationnement
- L'aménagement, les extensions, les piscines et les annexes des bâtiments existants à usage d'habitation. Les extensions, attenantes ou non, sont admises dans la limite de 150 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre nette.
- Les affouillements et exhaussements des sols rendus nécessaires par l'adaptation au sol des constructions, la gestion des eaux pluviales et l'organisation rationnelle des aires d'évolution et de stockage.

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

### **Article UcUp3 ACCES ET VOIRIE**

#### UcUp3-1 GENERALITES

Tout terrain non desservi par des voies publiques ou privées est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur les fonds de ses voisins constitué dans les conditions fixées par le Code Civil.

Les accès et voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et ceux de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

### UcUp3-2 ACCES

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

Les accès (position, configuration, largeur) doivent être adaptées à l'opération et permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (automobile, cycliste ou piétonne) et de sécurité (défense contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères, etc.).

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès peut être imposé sur celle de ces voies qui présenterait la moindre gêne ou risque pour la circulation.

### UcUp3-3 VOIRIE

Les voies publiques ou privées doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent.

Toute nouvelle voie à circulation automobile publique doit posséder une largeur minimale de plate-forme de 10 mètres. La largeur des voies doit répondre aux besoins de la circulation des piétons, des cycles et des automobiles, tout en permettant le stationnement de véhicules et le traitement paysager de la voie (plantations en particulier).

Dans les cas de création de voirie, des cheminements piétons ou cyclistes doivent être prévus s'ils peuvent permettre des liaisons avec des cheminements publics contigus à l'opération.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc.) de faire demi-tour.

## **Article UcUp4 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### UcUp4-1 ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction et installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Ce réseau doit avoir les caractéristiques répondant à la destination de la construction ou installation.

Toutefois, pour les installations industrielles, le raccordement au réseau public susceptible de fournir les consommations prévisibles est obligatoire, à moins que les ressources en eaux industrielles puissent être trouvées sur l'unité foncière concernée, en accord avec les autorités compétentes.

### UcUp4-2 ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

Le rejet, dans le réseau d'eaux pluviales, d'eaux usées non épurées par un système de traitement conforme à la réglementation en vigueur est interdit.

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert, en respectant ses caractéristiques.

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

### UcUp4-3 ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdit.

Les eaux pluviales doivent être recueillies et rejetées au réseau public (fossé ou collecteur) lorsqu'il existe. A défaut de réseau, les eaux pluviales doivent être évacuées conformément aux prescriptions de la collectivité gestionnaire du réseau.

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas modifier les axes et sens d'écoulement des eaux pluviales ; ces aménagements doivent garantir l'écoulement vers un exutoire particulier, réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel.

Pour les lotissements et permis groupé portant sur la création de cinq lots ou plus, ou avec une voirie interne au lotissement (ou au permis groupé) :

- Les eaux pluviales doivent être en règle générale et dans la mesure du possible stockées temporairement sur le terrain d'assiette ou infiltrées en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable. La maîtrise du ruissellement pluvial peut être gérée par des dispositifs de stockage enterrés ou par des bassins à ciel ouvert de type noues enherbées, créant des espaces verts publics de qualité.
- Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, ces eaux seront évacuées au caniveau de la rue ou dans le réseau d'assainissement pluvial public. La commune pourra éventuellement imposer certaines conditions en particulier un pré-traitement approprié.

#### UcUp4-4 ELECTRICITE, GAZ, TELEPHONE

Les extensions privées des réseaux (électricité, téléphone, etc.), ainsi que les branchements aux constructions, doivent obligatoirement être enterrés et/ou dissimulés en façade, sauf impossibilité technique dûment justifiée.

#### UcUp4-5 ANTENNES PARABOLIQUES, RATEAUX ET TREILLIS

Les antennes paraboliques, râteaux, treillis, etc. destinés à la réception d'émission radios ou télévisuelles, publiques ou privées, doivent autant que possible être dissimulés pour n'être que peu visible depuis le domaine public.

Les antennes paraboliques adopteront de préférence la couleur du fond sur lequel elles sont accrochées (gris ardoise, blanc cassé, ...) ou être transparentes. Dans le rayon de protection des Monuments Historiques, une déclaration est à déposer en mairie.

#### **Article UcUp5 SUPERFICIE DES TERRAINS**

La superficie des terrains n'est pas réglementée.

Toutefois, en l'absence de réseaux collectifs d'assainissement des eaux usées, la surface du terrain devra être telle qu'elle permette un assainissement autonome conforme aux règlements et normes en vigueur.

#### **Article UcUp6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

L'implantation des constructions, ouvrages, installations et travaux liés ou nécessaires au fonctionnement des services publics est autorisée jusqu'à l'alignement, y compris lorsqu'il existe des marges de reculement sur le document graphique.

#### DANS LA ZONE Uc

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement des voies publiques. Toutefois, si le document graphique mentionne des marges de reculement supérieures, les constructions doivent s'implanter au-delà de ces marges.

Une implantation différente justifiée par des impératifs techniques ou architecturaux pourra être autorisée dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agit de modifier, d'étendre ou de reconstruire un bâtiment existant,
- lorsqu'il existe déjà des constructions différemment implantées sur les parcelles voisines,
- pour les constructions annexes (garages, abris de jardin, remises).

DANS LA ZONE Up

Les constructions peuvent être implantées jusqu'à l'alignement. Toutefois, si le document graphique mentionne des marges de reculement supérieures, les constructions doivent s'implanter au-delà de ces marges.

**Article UcUp7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN**

L'implantation des constructions, ouvrages, installations et travaux liés ou nécessaires au fonctionnement des services publics est autorisée jusqu'en limite séparative.

Des implantations différentes de celles précisées ci-dessous pourront être autorisées pour la surélévation ou l'extension d'un bâtiment existant et dont l'implantation ne respecte pas les dispositions du présent article.

DANS LA ZONE Uc

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à sa demi hauteur avec un minimum de 5 mètres. Ce minimum est porté à 10 mètres, en limite de zone d'activités.

Cependant, les constructions peuvent être autorisées en limite séparative à condition :

- que les mesures indispensables soient prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu par exemple),
- que cette limite ne coïncide pas avec la limite de la zone Uc proprement dite, sauf si cette limite correspond à une limite de secteur UiB1,
- que cette implantation ne concerne qu'une limite séparative.

DANS LA ZONE Up

L'implantation des constructions est autorisée jusqu'en limite séparative.

**Article UcUp8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE**

Article non réglementé.

**Article UcUp9 EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol est la projection verticale de la totalité des constructions, à l'exception des sous-sols, éléments en saillie et de modénature (corniches, balcons, terrasses, débords de toiture, marquises, auvents, ...)

L'emprise au sol maximale autorisée des constructions est de 60 % pour les bâtiments d'activité. Toutefois, dans le cas où les bâtiments existants dépasseraient déjà cette emprise maximale, une seule extension supplémentaire de 100 m<sup>2</sup> d'emprise au maximum pourra être admise.

**Article UcUp10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée par la distance verticale séparant tout point de la construction au terrain naturel avant travaux. La hauteur ne comprend pas les ouvrages techniques, les antennes et les souches de cheminées, ni les locaux ou éléments techniques particuliers (silos, fours, centrale à béton, etc.).

La hauteur des constructions à destination de logement ne devra pas dépasser 6 mètres à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère pour les parties en terrasse.

La hauteur des autres constructions ne devra pas dépasser 9 mètres au faîtage ou au sommet de l'acrotère pour les toitures terrasses.

Pour prendre en compte la pente naturelle du terrain, une hauteur maximale de 11 mètres à l'extrémité du bâtiment situé en partie basse du terrain pourra être autorisée sous réserve que la hauteur du bâtiment ne dépasse pas 7 mètres en partie haute du terrain.

Lorsqu'une construction existante a une hauteur supérieure à la hauteur maximale autorisée, la hauteur maximale autorisée pour des travaux portant sur le bâtiment ou pour une extension est celle du bâtiment existant.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements publics, collectifs ou d'intérêt général.

Une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée si la construction doit s'insérer près de constructions existantes d'une hauteur différente.

## **Article UcUp11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **UcUp11-1 GENERALITES**

Dans les périmètres de protection des monuments historiques, des prescriptions supplémentaires pourront être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France.

Toute construction ou ouvrage doit s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes.

En cas d'extension d'une construction, l'hétérogénéité des matériaux, tant en façade qu'en toiture, pourra être acceptée dans la mesure où elle ne compromet pas l'esthétique du bâtiment ni son intégration dans le milieu environnant. Une justification architecturale sera alors demandée.

Tout pastiche d'un type d'architecture traditionnelle étranger à la région est interdit.

Sous réserve de faire l'objet d'une justification architecturale, notamment en ce qui concerne l'harmonie avec le site et les paysages naturels et urbains, certaines prescriptions énoncées dans les articles UcUp 11-3 et UcUp 11-4 peuvent ne pas être appliquées dans le cas de projets d'architecture contemporaine ou faisant appel à des techniques nouvelles.

### **UcUp11-2 ADAPTATION AU SOL**

L'adaptation au sol se fera en déblais. Les remblais sont interdits, sauf :

- avec une pente inférieure ou égale à 5 %, en équilibrant les remblais et les déblais,
- ou en cas d'intégration de la construction à la pente naturelle du terrain, en équilibrant les remblais et les déblais,
- ou en cas d'extension d'une construction sur remblais, ayant une existence légale à la date d'approbation du PLU.

### **UcUp11-3 FACADES**

Toutes les façades devront être traitées avec soin et de manière harmonieuse, y compris les soubassements.

Lors des ravalements ou remises en état, la modénature et la sculpture des bâtiments ne doivent pas être altérées. Elles seront restaurées à l'identique dans la mesure du possible.

Les façades et éléments en pierre de taille doivent être restaurés avec des pierres de même nature et dureté. Le placage ou les matériaux de substitution peuvent être autorisés s'ils respectent, par l'aspect, la forme et la couleur, la structure d'origine.

Les murs en parpaings et matériaux bruts sans finition doivent être enduits. Les enduits seront réalisés de façon traditionnelle sur les murs anciens et les murs en pierres : enduit à la chaux et sable.

Les enduits auront une finition grattée ou brossée, dans la teinte des enduits locaux traditionnels (les couleurs ne sont pas trop claires). L'utilisation du blanc pur est interdite. Les enduits ne devront pas faire saillie par rapport au nu de la pierre de taille. Les enduits à relief trop rugueux sont interdits (enduit tyrolien notamment).

Les bardages en plastique sont interdits. Les bardages devront adopter un coloris en harmonie avec le site, à l'exception du blanc pur. Les matériaux métalliques (bacs galvanisés, ...) ou synthétiques doivent être traités en surface afin d'éliminer les effets de brillance. Leur teinte doit être en harmonie avec le milieu environnant.

A l'exception des bardages, les menuiseries extérieures des bâtiments à usage d'habitation seront de coloris blanc, gris clair, blanc cassé, brun, brun-rouge, vert sombre ou bleu marine. Les teintes pastel (ton clair et doux) sont également autorisées. Les vernis brillants sont interdits sur les menuiseries extérieures en bois.

Les coffres extérieurs de volets roulants sont interdits.

L'ossature des vérandas doit être constituée d'éléments fins, peints dans un ton blanc cassé, gris clair, vert-noir. Si le projet comporte un soubassement en maçonnerie, il sera réalisé en harmonie avec les matériaux constituant la façade principale, l'utilisation de briquettes en soubassement est interdite. La façade sera dans un plan vertical. Les extensions de vérandas existantes devront être réalisées avec des matériaux identiques à l'existant.

Les abris de jardin et annexes d'une superficie inférieure ou égale à 12 m<sup>2</sup> doivent être réalisés soit en matériaux traditionnels (pierres de taille, parpaings enduits ou moellons enduits), soit bardés de bois non vernis brillant ou de matériaux métalliques non brillants. Leur teinte devra être en harmonie avec le milieu environnant.

#### **UcUp11-4 TOITURES ET COUVERTURES**

##### **a) constructions à usage d'habitation et leurs annexes**

Les constructions à usage d'habitation auront des toitures à 2 pans. Les pentes opposées auront la même inclinaison, avec une pente minimum de :

- 40° pour les bâtiments d'habitation,
- 30° pour les annexes non jointives à l'habitation.

Les toitures en croupe peuvent être autorisées sous réserve que la pente de la croupe soit supérieure ou égale à 45 ° et que la proportion de la croupe par rapport à l'ensemble de la toiture s'appuie sur une proportion traditionnelle.

Il est possible de créer une toiture à un seul pan si elle s'appuie sur une limite de propriété ou un autre bâtiment, à condition que la longueur du rampant n'excède pas 5 mètres. Dans ce cas, la pente minimum est de 25°.

D'autres types de couverture (terrasse par exemple) ou des pentes différentes de celles autorisées pourront être admis :

- dans le cas d'un aménagement ou d'une extension d'un bâtiment existant,
- sur des parties limitées de bâtiments,
- pour les annexes, d'une emprise au sol inférieure ou égale à 12 m<sup>2</sup>.

Le matériau de couverture à utiliser doit être :

- l'ardoise naturelle ou d'aspect naturel de taille 20 x 30 ou 22 x 40 cm environ, à pose non losangée, posée aux clous ou aux crochets inox foncé mat,
- la petite tuile plate (60-75/m<sup>2</sup>) d'aspect similaire à la tuile locale traditionnelle,
- le zinc prépatiné ou tout métal d'aspect similaire,

Les rives de pignons seront réalisées par simple débord de la dernière rangée de tuiles ou d'ardoises et seront traitées avec un solin de rive ou un bardelis d'ardoises. Les tuiles cornières de rives sont interdites.

Les châssis de toit doivent être de type encastré, sans présenter de saillie en toiture. Leur taille et leur nombre doivent être en harmonie avec les caractéristiques de la toiture. La taille maximum des châssis de toit est de 1.2 mètres pour la hauteur et 0.80 mètre pour la largeur.

Les lucarnes créées doivent reprendre toutes les composantes des lucarnes locales anciennes et comporter un fronton ou une croupe. L'ouverture doit affecter la forme d'un rectangle plus haut que large. La couverture de la lucarne doit posséder 2 ou 3 pans (les lucarnes retroussées ou rampantes sont interdites). La briquette dans le tympan des lucarnes est interdite. La pente des rampants de lucarne devra être de 45° maximum.

La toiture des vérandas sera obligatoirement en pente et en harmonie avec l'environnement. Le matériau de couverture devra être translucide, du même coloris que l'ossature de la véranda ou identique à celui de l'habitation.

La couverture des abris de jardin et annexes d'une superficie inférieure ou égale à 12 m<sup>2</sup> doit être réalisée soit en matériaux traditionnels (tuile, ardoise), soit avec des matériaux de teinte similaire à ceux précédemment cités.

#### b) Autres constructions

Il n'est pas imposé de formes de toiture

Les matériaux de couverture devront être d'aspect, de forme ou de couleur similaires à l'ardoise ou à la tuile de pays, comme bardages teintés, bacs métalliques peints.

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

#### **UcUp11-5 CLOTURE**

La conception des clôtures sera discrète et en harmonie avec l'environnement. Elle ne comportera pas d'éléments inutilement compliqués.

La démolition d'un mur traditionnel existant ou d'une haie bocagère est interdite sauf si un accès est réalisé ou si un bâtiment est édifié à l'alignement. Leur maintien, ou leur restauration en totalité ou en partie, doivent au contraire être recherchés.

La clôture doit être constituée par

- un mur en pierres de taille, en moellons enduits ou en parpaings enduits,
- ou un muret en pierres de taille, en moellons enduits ou en parpaings enduits, surmonté d'une grille ou d'un grillage.
- ou un grillage vert, souple ou rigide, éventuellement sur soubassement en béton
- ou une clôture en bois de forme simple

Les enduits auront une finition grattée ou brossée, dans la teinte des enduits locaux traditionnels (les couleurs ne sont pas trop claires). L'utilisation du blanc pur est interdite. Les enduits à relief trop rugueux sont interdits (enduit tyrolien notamment).

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres par rapport au terrain naturel. En cas de différence de niveau entre les terrains de part et d'autre de la clôture, la hauteur maximale est comptée à partir du terrain le plus haut.

En cas de prolongation d'une clôture existante avant la date d'approbation du PLU, la clôture à édifier pourra éventuellement reprendre les composants de l'existant (hauteur, rythme, matériau).

Pour les équipements publics et les entreprises soumises à des conditions particulières de sécurité, la hauteur et les caractéristiques de la clôture ne sont pas limitées.



### **Article UcUp12 STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Afin d'assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé la réalisation d'aires de stationnement en dehors des voies. Le stationnement des deux roues devra être intégré aux projets.

Le stationnement doit comporter au minimum :

- deux places par logement,
- une place de stationnement pour 60 m<sup>2</sup> SHON pour les constructions à usage d'activités,
- une place de stationnement par salle de classe pour les établissements d'enseignement,
- une place par chambre d'hôtel.

Le stationnement doit en outre être prévu pour répondre à l'accueil de la clientèle, aux besoins des livraisons et aux besoins de stationnement des véhicules de l'entreprise (y compris véhicules lourds le cas échéant).

En cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre de places nécessaires sur le terrain des constructions projetées, le pétitionnaire peut être tenu quitte de cette obligation conformément à l'article L 421.3 du Code de l'Urbanisme.

### **Article UcUp13 ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

Dans les projets de construction neuve (hors extension et aménagement de bâtiments existants), il sera planté au moins un arbre de haute tige par 150 m<sup>2</sup> de terre libre de toute construction, sauf si les plantations existantes correspondent déjà à cette densité. Les arbres pourront être groupés en bosquet.

La réalisation d'espaces verts communs ou privatifs est exigée lors de la création de lotissement. Les lotissements et permis groupé portant sur la création de cinq lots (ou logements) ou plus, ou avec une voirie interne au lotissement (ou au permis groupé), devront comporter un minimum de 10% d'espaces verts communs.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour six places.

Les aires de stockage et de dépôt doivent être aménagées et entretenues de telle manière que la propreté ou l'aspect de leur environnement ne soient pas altérés. Elles devront faire l'objet d'un aménagement paysager.

Les haies devront présenter une variété d'essences locales (charmes, noisetiers, néfliers, églantier, cornouiller sanguin, bourdaine, chèvrefeuilles...). Les haies composées exclusivement de thuyas, cyprès de leyland ou de lauriers-palmes sont interdites.

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 à L 130-6 et R 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. En règle générale, toute construction neuve ou extension de bâtiment y est interdite.

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

### **Article UcUp14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Article non réglementé.



## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ui

### CARACTERE ET DESTINATION DE LA ZONE Ui

La zone Ui correspond aux secteurs bâtis de la commune situés dans la vallée de l'Indre et susceptibles d'être touchés par des inondations de l'Indre.

L'ensemble de la zone Ui est inclus dans le Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRi) du Val de l'Indre approuvé par arrêté préfectoral du 28 avril 2005. Ce PPRi vaut servitude d'utilité publique.

Afin de faciliter la lecture du PLU, il a été décidé de transcrire exactement le zonage du PPRi dans le PLU. Pour la zone urbaine (au sens du PLU) il en découle un certain nombre de secteurs, dont l'appellation commence systématiquement par Ui, suivi d'un indice qui est l'appellation du secteur dans le PPRi. Ainsi :

- le secteur UiA1 est classé A1 dans le PPRi
- le secteur UiA3 est classé A3 dans le PPRi
- le secteur UiA4 est classé A4 dans le PPRi
- le secteur UiB1 est classé B1 dans le PPRi
- le secteur UiB1b est classé B1b dans le PPRi
- le secteur UiB3 est classé B3 dans le PPRi
- le secteur UiB3b est classé B3b dans le PPRi
- le secteur UiB3v est classé B3v dans le PPRi

La réglementation d'urbanisme du PLU concernant la zone Ui intègre les principales dispositions du PPRi. Toutefois, des prescriptions supplémentaires ou des contraintes complémentaires peuvent être imposées par le règlement du PPRi du Val de l'Indre.

Par ailleurs, il convient de préciser que le PPRi comporte des mesures de prévention obligatoires pour les bâtiments existants.

**Aussi, il est essentiel de se référer au PPRi et en particulier à son règlement pour tout projet situé dans la zone Ui.**

### DISPOSITIONS GENERALES

Se rapporter aux articles DG 1 à DG 13 du règlement.

En cas de différence entre le présent règlement et celui du PPRi, la plus contraignante des deux règles s'applique.

Pour tous les secteurs, la date de référence pour les constructions existantes est la date d'approbation du PPRi, soit le 28 avril 2005.

L'abréviation PHEC signifie "Plus Hautes Eaux Connues". Se référer à la cartographie du PPRi annexée au PLU.

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

### Article Ui1 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'Article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux plans de zonage.

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions nouvelles à usage industriel, agricole et d'entrepôt ;
- les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs sous tentes ou en caravanes, ainsi que pour le stationnement des caravanes ;
- les habitations légères de loisirs (chalets, bungalow) et les structures démontables ou transportables d'hébergement de loisirs ;
- les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée ;
- les carrières et stockages de matériaux de carrière ;
- les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition ou de déchets divers ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement qui ne sont pas liées à une activité urbaine et pouvant générer des nuisances incompatibles avec la proximité d'habitations.
- les sous-sols creusés (totalement ou partiellement) sous le niveau du terrain naturel, les parkings souterrains et locaux techniques en sous-sol,
- les nouveaux équipements de secours et de santé, tels les centres de secours, les hôpitaux, cliniques, maisons de retraite, centre de post-cure et centre accueillant de façon permanente des personnes à mobilité réduite,
- les nouvelles stations d'épuration des eaux usées, installations de traitement des déchets ou de traitement d'eau potable,
- la fabrication des substances et préparations dangereuses (définies à l'article R 231-51 du Code du travail),
- les ouvrages, remblaiements ou endiguements nouveaux qui ne seraient pas justifiés par la protection des lieux fortement urbanisés ou qui ne seraient pas indispensables à la réalisation de travaux d'infrastructures publiques,

En outre, dans le secteur UiB3v, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Le changement de destination de constructions existantes en habitation,
- Les constructions nouvelles à usage d'habitation.

De plus, dans les zones identifiées comme sensibles au regard de la protection des ressources en eau potable dans les rapports géologiques du 31 mai 1976 et 3 mai 1985 (voir plan annexé) sont également interdits :

- l'installation de canalisations, réservoirs ou dépôts de produits chimiques ou d'hydrocarbures liquides, les installations à usage domestique pouvant être tolérées à la condition que les cuves soient à sécurité renforcée du type « en fosse », ou présentant une sécurité équivalente (réservoirs assimilés). Les réservoirs aériens devront être équipés d'une cuvette étanche ;
- les installations classées si elles comportent un risque de pollution des eaux souterraines ;
- le creusement de puits ou de forages quelle qu'en soit la destination,
- l'ouverture d'excavations permanentes, et toute modification de la surface topographique pouvant entraîner la stagnation des eaux et favoriser leur infiltration.

### Article Ui2 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

#### RAPPELS

- Les installations et travaux divers sont soumis à une autorisation, prévue aux articles L 442.1. et R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément aux articles L 441.1 et R 441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'Article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux plans de zonage.

- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du code forestier et à l'arrêté préfectoral du 17 février 2005, fixant le seuil de la superficie boisée à partir de laquelle tout défrichement est soumis à autorisation administrative.
- Toute découverte archéologique devra être immédiatement signalée conformément à la réglementation en vigueur.

**Ui2-1 DANS LE SECTEUR UiA1**

Des prescriptions supplémentaires ou des contraintes complémentaires peuvent être imposées par le règlement du PPRi du Val de l'Indre. Il est rappelé que le PPRi comporte également des mesures de prévention obligatoires pour les bâtiments existants. Aussi, il est essentiel de se référer au PPRi et en particulier à son règlement pour tout projet situé dans ce secteur.

Seuls sont admis, dans les limites notamment de l'article Ui9 (emprise au sol) :

- les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements et modifications de façades et réfections de toitures. Les constructions, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des anciens moulins ou permettant d'y accéder sont concernés par cette disposition.
- les réparations après inondation,
- l'extension des constructions,
- les surélévations de construction à usage d'habitation, sous réserve de ne pas créer un logement supplémentaire, de diminuer la vulnérabilité et de doter l'habitation d'un étage habitable au-dessus des plus hautes eaux connues, avec des ouvertures suffisantes, aisément accessibles de l'intérieur et de l'extérieur, pour permettre l'évacuation des habitants en cas d'inondation. Cet espace-refuge aura une SHON au moins égale à 15% de la SHON totale du logement, avec un minimum de 12 m<sup>2</sup> par logement.
- les reconstructions de bâtiments régulièrement autorisés, sinistrés pour des causes autres que l'inondation, sous réserve de diminuer leur vulnérabilité. Les bâtiments à usage d'habitation reconstruits après sinistre autre que l'inondation doivent comporter un niveau de plancher à 0,50 mètre au moins au-dessus du terrain naturel et un étage habitable au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues doté d'ouvertures suffisantes, aisément accessibles de l'intérieur et de l'extérieur, pour permettre l'évacuation des habitants en cas d'inondation. Cet espace-refuge aura une SHON au moins égale à 15% de la SHON totale du logement, avec un minimum de 12 m<sup>2</sup> par logement. Ils ne devront pas comporter de sous-sols creusés (totalement ou partiellement) sous le niveau du terrain naturel.
- Le changement de destination d'une construction existante construite en pierre et / ou tuffeau (à l'exclusion du parpaing) en habitation, sous réserve :
  - o de ne créer qu'un seul logement,
  - o de ne pas remanier le gros œuvre, sauf pour le percement de portes et de fenêtres,
  - o de créer un étage habitable au-dessus des plus hautes connues, doté d'ouvertures suffisantes, aisément accessibles de l'intérieur et de l'extérieur, pour permettre l'évacuation des habitants en cas d'inondation. Cet espace-refuge aura une SHON au moins égale à 15% de la SHON totale du logement, avec un minimum de 12 m<sup>2</sup> par logement,
  - o de ne pas creuser de sous-sol,
  - o de prendre des mesures constructives permettant de réduire la vulnérabilité aux risques d'inondation.
- Le changement de destination d'un bâtiment, ancien moulin ou lavoir ou d'une habitation existante en bâtiment destiné à une des activités suivantes : activités touristiques, culturelles, sportives ou de loisirs hors hébergement, activités traditionnelles liées à la présence de l'eau (moulins), micro-centrales électriques. Ce changement est admis sous réserve de diminuer la vulnérabilité .

- les constructions et installations nouvelles listées ci-dessous sous réserve d'être aptes à résister structurellement aux remontées de nappe et à une inondation dont le niveau serait égal aux plus hautes eaux connues.
  - o les châssis et serres démontables exemptés de permis de construire,
  - o les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics, et qui ne pourraient être implantées en d'autres lieux, tels que : pylônes, postes de transformation électrique, captage d'eau potable, etc.
  - o les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics d'assainissement et d'alimentation en eau potable y compris les remblaiements strictement indispensables, à l'exclusion des installations de traitement des déchets, des usines de traitement d'eau potable et des réservoirs d'eau potable.
  - o les abris de jardins isolés d'une superficie inférieure à 6 m<sup>2</sup> nécessaires à l'exploitation des jardins potagers. La création d'abris de jardins familiaux n'est pas autorisée.
- les endiguements justifiés par la protection de lieux fortement urbanisés,
- les travaux d'infrastructures publiques, leurs équipements et les remblaiements strictement indispensables à condition :
  - o que leurs fonctions rendent impossible toute solution d'implantation en dehors de la zone inondable,
  - o que le parti retenu, parmi les différentes solutions techniques envisageables, soit le meilleur compromis entre les enjeux hydrauliques, économiques et environnementaux,
  - o que toutes les mesures soient prises pour ne pas aggraver les risques et les effets des crues en amont et en aval.
- les aménagements divers, espaces verts, aménagements de terrains de plein air, de sports et loisirs, aires de stationnement, réseaux, non susceptibles d'avoir un effet négatif direct ou indirect sur la préservation des champs d'expansion des crues, l'écoulement des eaux et la sécurité des personnes et des biens.

## **Ui2-2 DANS LE SECTEUR UiA3**

Des prescriptions supplémentaires ou des contraintes complémentaires peuvent être imposées par le règlement du PPRi du Val de l'Indre. Il est rappelé que le PPRi comporte également des mesures de prévention obligatoires pour les bâtiments existants. Aussi, il est essentiel de se référer au PPRi et en particulier à son règlement pour tout projet situé dans ce secteur.

Seuls sont admis, dans les limites notamment de l'article Ui9 (emprise au sol) :

- les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements et modifications de façades et réfections de toitures, sous réserve de réduire la vulnérabilité aux inondations. Les constructions, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des anciens moulins ou permettant d'y accéder sont concernés par cette disposition.
- les réparations après inondation.
- l'extension des constructions,
- les surélévations de construction à usage d'habitation, sous réserve de ne pas créer un logement supplémentaire, de diminuer la vulnérabilité et de doter l'habitation d'un étage habitable au-dessus des plus hautes eaux connues, avec des ouvertures suffisantes, aisément accessibles de l'intérieur et de l'extérieur, pour permettre l'évacuation des habitants en cas d'inondation. Cet espace-refuge aura une SHON au moins égale à 15% de la SHON totale du logement, avec un minimum de 12 m<sup>2</sup> par logement .
- les reconstructions de bâtiments régulièrement autorisés, sinistrés pour des causes autres que l'inondation, sous réserve de diminuer leur vulnérabilité. Les bâtiments à usage d'habitation reconstruits après sinistre autre que l'inondation doivent comporter un niveau de plancher à 0,50 mètre au moins au-dessus du terrain naturel et un étage habitable au-dessus de la cote des plus

hautes eaux connues doté d'ouvertures suffisantes, aisément accessibles de l'intérieur et de l'extérieur, pour permettre l'évacuation des habitants en cas d'inondation. Cet espace-refuge aura une SHON au moins égale à 15% de la SHON totale du logement, avec un minimum de 12 m<sup>2</sup> par logement . Ils ne devront pas comporter de sous-sols creusés (totalement ou partiellement ) sous le niveau du terrain naturel.

- Le changement de destination des moulins, anciens moulins ou lavoirs et de leurs bâtiments annexes en bâtiment destiné à une des activités suivantes : activités touristiques, culturelles, sportives ou de loisirs hors hébergement, activités traditionnelles liées à la présence de l'eau (moulins), micro-centrales électriques. Ce changement est admis sous réserve de diminuer la vulnérabilité et de disposer d'un niveau accessible au dessus des PHEC.
- les constructions et installations nouvelles listées ci-dessous sous réserve d'être aptes à résister structurellement aux remontées de nappe et à une inondation dont le niveau serait égal aux plus hautes eaux connues.
  - o les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics, et qui ne pourraient être implantées en d'autres lieux, tels que : pylônes, postes de transformation électrique, captage d'eau potable, etc.
  - o les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics d'assainissement et d'alimentation en eau potable y compris les remblaiements strictement indispensables, à l'exclusion des installations de traitement des déchets, des usines de traitement d'eau potable et des réservoirs d'eau potable.
- les abris de jardins isolés d'une superficie inférieure à 6 m<sup>2</sup> nécessaires à l'exploitation des jardins potagers des particuliers. La création d'abris de jardins familiaux n'est pas autorisée.
- les aménagements sommaires (ponton d'une surface inférieure à 6 m<sup>2</sup> et dont l'avancée sur la rivière ne dépasse pas 1,50 mètres) permettant aux pêcheurs d'accéder aux rives de l'Indre et de ses bras, en dehors des périodes de crue , et de pêcher en sécurité. Les cabanes de pêche ne sont pas admises.
- les structures provisoires (tentes, parquets, structures gonflables, etc.) à l'occasion de manifestations liées au tourisme ou aux loisirs. Celles-ci peuvent accueillir des activités commerciales directement associées à des activités de loisirs ou de tourisme, à l'exclusion de l'hébergement. Ces structures doivent être démontables dans un délai de 24 heures à la première réquisition du maire ou des services de l'Etat.
- les constructions et installations destinées au fonctionnement des activités de loisirs nautiques et de navigation . Les installations autres que les constructions autorisées doivent être démontables dans un délai de 24 heures. En cas de cessation d'activité, il sera procédé à la démolition des constructions, au démontage des autres installations et à la remise en état du site.
- les endiguements justifiés par la protection de lieux fortement urbanisés,
- les travaux d'infrastructures publiques, leurs équipements et les remblaiements strictement indispensables à condition :
  - o que leurs fonctions rendent impossible toute solution d'implantation en dehors de la zone inondable,
  - o que le parti retenu, parmi les différentes solutions techniques envisageables, soit le meilleur compromis entre les enjeux hydrauliques, économiques et environnementaux,
  - o que toutes les mesures soient prises pour ne pas aggraver les risques et les effets des crues en amont et en aval.
- les aménagements divers, espaces verts, aménagements de terrains de plein air, de sports et loisirs, aires de stationnement, réseaux, non susceptibles d'avoir un effet négatif direct ou indirect sur la préservation des champs d'expansion des crues, l'écoulement des eaux et la sécurité des personnes et des biens.

**Ui2-3 DANS LE SECTEUR UiA4**

Des prescriptions supplémentaires ou des contraintes complémentaires peuvent être imposées par le règlement du PPRi du Val de l'Indre. Il est rappelé que le PPRi comporte également des mesures de prévention obligatoires pour les bâtiments existants. Aussi, il est essentiel de se référer au PPRi et en particulier à son règlement pour tout projet situé dans ce secteur.

Seuls sont admis, dans les limites notamment de l'article Ui9 (emprise au sol) :

- les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements et modifications de façades et réfections de toitures, sous réserve de réduire la vulnérabilité aux inondations. Les constructions, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des anciens moulins ou permettant d'y accéder sont concernés par cette disposition.
- les réparations après inondation sous réserve de réduire la vulnérabilité.
- les surélévations de construction à usage d'habitation, sous réserve de ne pas créer un logement supplémentaire, de diminuer la vulnérabilité et de doter l'habitation d'un étage habitable au-dessus des plus hautes eaux connues, avec des ouvertures suffisantes, aisément accessibles de l'intérieur et de l'extérieur, pour permettre l'évacuation des habitants en cas d'inondation. Cet espace-refuge aura une SHON au moins égale à 15% de la SHON totale du logement, avec un minimum de 12 m<sup>2</sup> par logement .
- les reconstructions de bâtiments régulièrement autorisés, sinistrés pour des causes autres que l'inondation, sans augmentation d'emprise au sol, sous réserve de diminuer leur vulnérabilité. Les bâtiments à usage d'habitation reconstruits après sinistre autre que l'inondation doivent comporter un niveau de plancher à 0,50 mètres au moins au-dessus du terrain naturel et un étage habitable au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues doté d'ouvertures suffisantes, aisément accessibles de l'intérieur et de l'extérieur, pour permettre l'évacuation des habitants en cas d'inondation. Cet espace-refuge aura une SHON au moins égale à 15% de la SHON totale du logement, avec un minimum de 12 m<sup>2</sup> par logement .Ils ne devront pas comporter de sous-sols creusés (totalement ou partiellement ) sous le niveau du terrain naturel.
- Le changement de destination des moulins, anciens moulins et de leurs bâtiments annexes en bâtiment destiné à une des activités suivantes : activités touristiques, culturelles, sportives ou de loisirs hors hébergement, activités traditionnelles liées à la présence de l'eau (moulins), micro-centrales électriques. Ce changement est admis sous réserve de diminuer la vulnérabilité et de disposer d'un niveau accessible au-dessus des PHEC .
- sous réserve d'être aptes à résister structurellement aux remontées de nappe et à une inondation dont le niveau serait égal aux plus hautes eaux connues.
  - o les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics, et qui ne pourraient être implantées en d'autres lieux, tels que : pylônes, captage d'eau potable....Les postes de transformation électrique ne sont pas admis.
  - o les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics d'assainissement et d'alimentation en eau potable y compris les remblaiements strictement indispensables, à l'exclusion des stations d'épuration des eaux usées , des installations de traitement des déchets, des usines de traitement d'eau potable et des réservoirs d'eau potable.
  - o les constructions et installations destinées au fonctionnement des activités de loisirs nautiques et de navigation à condition qu'elles soient situées en dehors de la zone d'écoulement principale de l'Indre et de ses bras. Les installations autres que les constructions autorisées doivent être démontables dans un délai de 24 heures. En cas de cessation d'activité, il sera procédé à la démolition des constructions, au démontage des autres installations et à la remise en état du site.
  - o les travaux d'infrastructures publiques, leurs équipements et les remblaiements strictement indispensables à condition :
    - que leurs fonctions rendent impossible toute solution d'implantation en dehors de la zone inondable,



- que le parti retenu, parmi les différentes solutions techniques envisageables, soit le meilleur compromis entre les enjeux hydrauliques, économiques et environnementaux,
- que toutes les mesures soient prises pour ne pas aggraver les risques et les effets des crues en amont et en aval.
- les aménagements d'espaces verts et de terrains de plein air et de loisirs non susceptibles d'avoir un effet négatif direct ou indirect sur la préservation des champs d'expansion des crues, l'écoulement des eaux et la sécurité des personnes et des biens.

**Ui2-4 DANS LES SECTEURS UiB1 et UiB1b**

Des prescriptions supplémentaires ou des contraintes complémentaires peuvent être imposées par le règlement du PPRi du Val de l'Indre. Il est rappelé que le PPRi comporte également des mesures de prévention obligatoires pour les bâtiments existants. Aussi, il est essentiel de se référer au PPRi et en particulier à son règlement pour tout projet situé dans ce secteur.

Toutes les occupations ou utilisations du sol sont admises, à l'exception de celles interdites à l'article Ui1, sous réserve de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et au milieu naturel ou que des dispositions soient prises pour limiter ces risques et ces nuisances, et dans les limites prévues notamment à l'article Ui9 (emprise au sol) .

Sont ainsi notamment admis dans les secteurs UiB1 et UiB1b :

- les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements et modifications de façades et réfections de toitures. Les constructions, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des anciens moulins ou permettant d'y accéder sont concernés par cette disposition.
- les réparations après inondation,
- l'extension des constructions,
- les surélévations de construction à usage d'habitation, sous réserve de ne pas créer un logement supplémentaire, de diminuer la vulnérabilité et de doter l'habitation d'un étage habitable au-dessus des plus hautes eaux connues, avec des ouvertures suffisantes, aisément accessibles de l'intérieur et de l'extérieur, pour permettre l'évacuation des habitants en cas d'inondation. Cet espace-refuge aura une SHON au moins égale à 15% de la SHON totale du logement, avec un minimum de 12 m<sup>2</sup> par logement .
- les reconstructions de bâtiments, sinistrés pour des causes autres que l'inondation, sous réserve de diminuer leur vulnérabilité. Les bâtiments à usage d'habitation reconstruits après sinistre autre que l'inondation doivent comporter un niveau de plancher à 0,50 mètre au moins au-dessus du terrain naturel et un étage habitable au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues doté d'ouvertures suffisantes, aisément accessibles de l'intérieur et de l'extérieur, pour permettre l'évacuation des habitants en cas d'inondation. Cet espace-refuge aura une SHON au moins égale à 15% de la SHON totale du logement, avec un minimum de 12 m<sup>2</sup> par logement. Ils ne devront pas comporter de sous-sols creusés (totalement ou partiellement ) sous le niveau du terrain naturel.
- la reconstruction des bâtiments sinistrés. La reconstruction peut également bénéficier des possibilités d'extension offerte par le présent article, sous réserve de respecter les prescriptions applicables aux habitations nouvelles concernant les hauteurs de plancher.
- La reconstruction après démolition volontaire de bâtiments d'activités (industrielles, artisanales, commerciales, agricoles, etc.) et de service. Quelle qu'en soit l'emprise au sol, le nouveau bâtiment peut occuper une emprise au sol équivalente s'il permet de diminuer la vulnérabilité de l'activité.
- Le changement de destination d'une construction existante en habitation n'est admis que s'il est possible de créer un étage habitable au-dessus des plus hautes eaux connues, doté d'ouvertures suffisantes, aisément accessibles de l'intérieur et de l'extérieur, pour permettre l'évacuation des

habitants en cas d'inondation. Cet espace-refuge aura une SHON au moins égale à 15% de la SHON totale du logement, avec un minimum de 12 m<sup>2</sup> par logement. Des mesures constructives permettant de réduire la vulnérabilité devront être adoptées.

- les constructions et installations nouvelles listées ci-dessous sous réserve d'être aptes à résister structurellement aux remontées de nappe et à une inondation dont le niveau serait égal aux plus hautes eaux connues.
  - o Les constructions nouvelles à usage d'habitation. Elles comporteront un premier niveau de plancher à 0,50 mètre au moins au-dessus du niveau du terrain naturel et un étage habitable au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues ( pour chaque logement ), doté d'ouvertures suffisantes, aisément accessibles de l'intérieur et de l'extérieur, pour permettre l'évacuation des habitants en cas d'inondation. Cet espace-refuge aura une SHON au moins égale à 15% de la SHON totale du logement, avec un minimum de 12 m<sup>2</sup> par logement.
  - o Les constructions nouvelles à usage d'activités artisanales, commerciales et de service
- les piscines couvertes ou non.

#### **Ui2-5      DANS LES SECTEURS UiB3, UiB3b et UiB3v**

Des prescriptions supplémentaires ou des contraintes complémentaires peuvent être imposées par le règlement du PPRi du Val de l'Indre. Il est rappelé que le PPRi comporte également des mesures de prévention obligatoires pour les bâtiments existants. Aussi, il est essentiel de se référer au PPRi et en particulier à son règlement pour tout projet situé dans ce secteur.

Toutes les occupations ou utilisations du sol sont admises, à l'exception de celles interdites à l'article Ui1 (concernant le secteur UiB3v notamment), sous réserve de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et au milieu naturel ou que des dispositions soient prises pour limiter ces risques et ces nuisances, et dans les limites prévues notamment à l'article Ui9 (emprise au sol) .

Sont ainsi notamment admis :

- les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements et modifications de façades et réfections de toitures. Les constructions, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des anciens moulins ou permettant d'y accéder sont concernés par cette disposition.
- les réparations après inondation des constructions ayant une existence juridique,
- l'extension des constructions,
- les travaux de restructuration lourde et d'extension de l'hôpital de Loches (démolitions partielles ou totales, reconstructions après démolitions, extension de bâtiments existants), sans augmentation de la capacité d'hébergement de 68 lits début 2003, ainsi que les installations classées strictement nécessaires au bon fonctionnement de l'hôpital,
- les surélévations de construction à usage d'habitation, sous réserve de ne pas créer un logement supplémentaire, de diminuer la vulnérabilité et de doter l'habitation d'un étage habitable au-dessus des plus hautes eaux connues, avec des ouvertures suffisantes, aisément accessibles de l'intérieur et de l'extérieur, pour permettre l'évacuation des habitants en cas d'inondation. Cet espace-refuge aura une SHON au moins égale à 15% de la SHON totale du logement, avec un minimum de 12 m<sup>2</sup> par logement,
- les reconstructions de bâtiments, sinistrés pour des causes autres que l'inondation, sous réserve de diminuer leur vulnérabilité . Les bâtiments à usage d'habitation reconstruits après sinistre autre que l'inondation doivent comporter un niveau de plancher à 0,50 mètre au moins au-dessus du terrain naturel et un étage habitable au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues doté d'ouvertures suffisantes, aisément accessibles de l'intérieur et de l'extérieur, pour permettre l'évacuation des habitants en cas d'inondation. Cet espace-refuge aura une SHON au moins égale à 15% de la

SHON totale du logement, avec un minimum de 12 m<sup>2</sup> par logement. Ils ne devront pas comporter de sous-sols creusés (totalement ou partiellement ) sous le niveau du terrain naturel.

- la reconstruction des bâtiments sinistrés. La reconstruction peut également bénéficier des possibilités d'extension offerte par le présent article, sous réserve de respecter les prescriptions applicables aux habitations nouvelles concernant les hauteurs de plancher.
- la reconstruction après démolition volontaire de bâtiments d'activités (industrielles, artisanales, commerciales, agricoles, etc.) et de service,
- Le changement de destination d'une construction existante en habitation dans les secteurs UiB3 et UiB3b s'il est possible de créer un étage habitable au-dessus des plus hautes eaux connues, doté d'ouvertures suffisantes, aisément accessibles de l'intérieur et de l'extérieur, pour permettre l'évacuation des habitants en cas d'inondation. Cet espace-refuge aura une SHON au moins égale à 15% de la SHON totale du logement, avec un minimum de 12 m<sup>2</sup> par logement. Des mesures constructives permettant de réduire la vulnérabilité devront être adoptées.
- les constructions et installations nouvelles listées ci-dessous sous réserve d'être aptes à résister structurellement aux remontées de nappe et à une inondation dont le niveau serait égal aux plus hautes eaux connues :
  - o Les constructions nouvelles à usage d'habitation dans les secteurs UiB3 et UiB3b. Elles comporteront un premier niveau de plancher à 0,50 mètre au moins au-dessus du niveau du terrain naturel et un étage habitable au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues (pour chaque logement ), doté d'ouvertures suffisantes, aisément accessibles de l'intérieur et de l'extérieur, pour permettre l'évacuation des habitants en cas d'inondation. Cet espace-refuge aura une SHON au moins égale à 15% de la SHON totale du logement, avec un minimum de 12 m<sup>2</sup> par logement,
  - o Les constructions nouvelles à usage d'activités économiques, artisanales, commerciales et de service,
  - o Les serres dans les secteurs UiB3 et UiB3b.
- les piscines couvertes ou non.

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

### **Article Ui3 ACCES ET VOIRIE**

#### **Ui 3-1 GENERALITES**

Tout terrain non desservi par des voies publiques ou privées est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur les fonds de ses voisins constitué dans les conditions fixées par le Code Civil.

Les accès et voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et ceux de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

#### **Ui 3-2 ACCES**

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

Les accès (position, configuration, largeur) doivent être adaptés à l'opération et permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (automobile, cycliste ou piétonne) et de sécurité (défense contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères, etc.).

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès peut être imposé sur la voie qui présenterait la moindre gêne ou risque pour la circulation.

### Ui 3-3 VOIRIE

Les voies publiques ou privées doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent.

La largeur des voies principales doit répondre aux besoins de la circulation des piétons, des cycles et des automobiles, tout en permettant le stationnement de véhicules et le traitement paysager de la voie (plantations en particulier).

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...) de faire demi-tour .

## **Article Ui4 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### Ui 4-1 ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction et installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Ce réseau doit avoir les caractéristiques répondant à la destination de la construction ou installation.

### Ui 4-2 ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

Le rejet, dans le réseau d'eaux pluviales, d'eaux usées non épurées par un système de traitement conforme à la réglementation en vigueur est interdit.

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert, en respectant ses caractéristiques.

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

### Ui 4-3 ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdit.

Les eaux pluviales doivent être recueillies et rejetées au réseau public (fossé ou collecteur) lorsqu'il existe. A défaut de réseau, les eaux pluviales doivent être évacuées conformément aux prescriptions de la collectivité gestionnaire du réseau.

### Ui 4-4 ELECTRICITE, GAZ, TELEPHONE

Les extensions privées des réseaux (électricité, téléphone, ...), ainsi que les branchements aux constructions, doivent obligatoirement être enterrés et/ou dissimulés en façade, sauf impossibilité technique dûment justifiée.

### Ui 4-5 ANTENNES PARABOLIQUES, RATEAUX ET TREILLIS

Les antennes paraboliques, râteaux, treillis, ... destinés à la réception d'émission radios ou télévisuelles, publiques ou privées, doivent autant que possible être dissimulés pour n'être que peu visible depuis le domaine public.

Les antennes paraboliques adopteront de préférence la couleur du fond sur lequel elles sont accrochées (gris ardoise, blanc cassé, ...) ou être transparentes. Dans le rayon de protection des Monuments Historiques, une déclaration est à déposer en mairie.

**Article Ui5 SUPERFICIE DES TERRAINS**

La superficie des terrains n'est pas réglementée.

**Article Ui6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES****Ui6-1 DANS LES SECTEURS UiB1b ET UiB3b**

Les constructions doivent être édifiées :

- à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer
- ou avec un élément de façade en retour sur l'alignement

Une implantation en retrait de l'alignement est autorisée si un mur de clôture est construit à l'alignement pour assurer une continuité bâtie.

Une implantation différente justifiée par des impératifs techniques ou architecturaux pourra être imposée ou autorisée dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agit de modifier, d'étendre ou de reconstruire un bâtiment existant.
- lorsqu'il existe des constructions différemment implantées sur les parcelles voisines.
- pour les constructions annexes (garages, abris de jardin, remises)

L'implantation des constructions, ouvrages, installations et travaux liés ou nécessaires au fonctionnement des services publics est autorisée jusqu'à l'alignement.

**Ui6-2 DANS LES SECTEURS UiB1, UiB3, UiB3v, UiA1, UiA3 ET UiA4**

L'implantation des constructions est autorisée jusqu'à l'alignement.

Lorsque le terrain d'assiette de l'opération est situé à cheval sur un secteur UiB1 et un secteur Uc, les constructions doivent s'implanter à 10 mètres de l'alignement des voies publiques. Une implantation différente justifiée par des impératifs techniques ou architecturaux pourra être autorisée dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agit de modifier, d'étendre ou de reconstruire un bâtiment existant.
- lorsqu'il existe déjà des constructions différemment implantées sur les parcelles voisines.
- pour les constructions annexes (garages, abris de jardin, remises).

Une implantation spécifique, justifiée par des impératifs techniques ou architecturaux, pourra être imposée lorsqu'il existe déjà des constructions différemment implantées sur les parcelles voisines.

**Article Ui7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN****Ui7-1 DANS LES SECTEURS UiB1b ET UiB3b**

Les constructions doivent être implantées

- soit d'une limite séparative latérale à l'autre,
- soit sur une des limites en respectant de l'autre côté un recul au moins égal à 3 mètres.

Les abris de jardin doivent être implantés soit sur la limite séparative, soit à une distance minimale de 1 mètre de la limite.

Des implantations différentes de celles précisées ci-dessus pourront être autorisées pour la surélévation ou l'extension d'un bâtiment construit avant la date d'approbation du présent PLU et dont l'implantation ne respecte pas les dispositions du présent article.

L'implantation des constructions, ouvrages, installations et travaux liés ou nécessaires au fonctionnement des services publics est autorisée jusqu'en limite séparative.

#### Ui7-2      DANS LES SECTEURS UiB1, UiB3, UiB3v, UiA1, UiA3 ET UiA4

A moins que le bâtiment ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Lorsque le terrain d'assiette de l'opération est situé à cheval sur un secteur UiB1, UiB3, UiB3v, UiA1, UiA3 ou UiA4 et un secteur Ua, UiB1b ou UiB3b, le bâtiment pourra être implanté sur la limite parcellaire ou à une distance minimale de 3 mètres de la limite.

Les abris de jardin doivent être implantés soit sur la limite séparative, soit à une distance minimale de 1 mètre de la limite.

L'implantation des constructions, ouvrages, installations et travaux liés ou nécessaires au fonctionnement des services publics est autorisée jusqu'en limite séparative.

### **Article Ui8      IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE**

Article non réglementé.

### **Article Ui9      EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol est la projection verticale de la totalité des constructions, à l'exception des sous-sols, éléments en saillie et de modénature (corniches, balcons, terrasses, débords de toiture, marquises, auvents, ...).

L'emprise au sol initiale à prendre en compte pour l'application des règles de la zone Ui est celle des bâtiments existants à la date d'approbation du PPRi (28 avril 2005).

#### Ui 9-1      DANS LES SECTEURS UiA1 ET UiA3

Pour l'extension des constructions : une extension, attenante ou non, pourra être admise dans la limite des plafonds suivants :

- pour les constructions à usage d'habitation, annexes comprises : 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, l'extension de l'emprise des pièces d'habitation ne pouvant excéder 25 m<sup>2</sup>,
- pour les bâtiments à usage d'activités économiques, agricoles, industrielles, artisanales, commerciales ou de service, n'ayant pas vocation à l'hébergement : 30 % de leur emprise au sol, dans la limite de 150 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour l'extension.
- Ces possibilités d'extension peuvent être utilisées en une seule ou plusieurs fois sans pouvoir au total excéder les plafonds susvisés.

Pour les reconstructions de bâtiments, sinistrés pour des causes autres que l'inondation, il n'est pas autorisé d'augmentation d'emprise au sol supérieure à celles évoquées ci-dessus.

L'emprise au sol des constructions et installations destinées au fonctionnement des activités de loisirs nautiques et de navigation est limitée à 150 m<sup>2</sup>.

#### **Ui 9-2      DANS LE SECTEUR UiA4**

Pour les reconstructions de bâtiments, sinistrés pour des causes autres que l'inondation, il n'est pas autorisé d'augmentation d'emprise au sol

L'emprise au sol des constructions et installations destinées au fonctionnement des activités de loisirs nautiques et de navigation est limitée à 150 m<sup>2</sup>.

**Ui 9-3 DANS LES SECTEURS UiB1 et UiB1b**

Pour l'extension des constructions à usage d'habitation, annexes comprises :

- Dans le secteur UiB1b, il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol
- Dans le secteur UiB1, une extension, attenante ou non, pourra être admise dans la limite la plus favorable entre :
  - o une emprise au sol au plus égale à 30 % de la superficie du terrain (bâtiments existants + extension)
  - o 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, l'extension de l'emprise des pièces d'habitation ne pouvant excéder 25 m<sup>2</sup>

Pour l'extension des bâtiments à usage d'activités économiques, agricoles, industrielles, artisanales, commerciales ou de service, n'ayant pas vocation à l'hébergement, :

- Dans le secteur UiB1b, il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol
- Dans le secteur UiB1, une extension, attenante ou non, pourra être admise dans la limite la plus favorable entre :
  - o une emprise au sol totale au plus égale à 40 % de la superficie du terrain (bâtiments existants + extension),
  - o 30 % de l'emprise au sol des bâtiments existants.

Ces possibilités d'extension peuvent être utilisées en une seule ou plusieurs fois sans pouvoir au total excéder les plafonds susvisés.

L'emprise au sol initiale à prendre en compte pour l'application de ces plafonds est celle des bâtiments existants à la date d'approbation du PPRi.

Pour les terrains sur lesquels des constructions ont été autorisées depuis cette date, les extensions ne sont admises que dans la limite de :

- une emprise au sol totale au plus égale à 30 % de la superficie du terrain (bâtiments existants + extension) pour les constructions à usage d'habitation,
- une emprise au sol au plus égale à 40 % de la superficie du terrain (bâtiments existants + extension) pour les bâtiments à usage d'activités.

Les travaux d'extension et de modernisation des équipements de secours et de santé existants tels que centres de secours, hôpitaux, cliniques, maisons de retraite et centres accueillant de façon permanente des personnes à mobilité réduite sont soumis aux mêmes limites.

Est admise la reconstruction de bâtiments, sinistrés pour des causes autres que l'inondation, sans augmentation d'emprise au sol supérieure à celles évoquées ci-dessus.

Est également admise la reconstruction des bâtiments sinistrés régulièrement autorisés, y compris lorsque l'emprise initiale dépasse les limites fixées ci-dessus. La reconstruction peut également bénéficier des possibilités d'extension offerte par le présent article, sous réserve de respecter les prescriptions applicables aux habitations nouvelles concernant les hauteurs de plancher.

En cas de reconstruction après démolition volontaire de bâtiments d'activités (industrielles, artisanales, commerciales, agricoles, etc.) et de service, quelle qu'en soit l'emprise au sol, le nouveau bâtiment peut occuper une emprise au sol équivalente s'il permet de diminuer la vulnérabilité de l'activité.

L'emprise au sol des constructions nouvelles

- à usage d'habitation sera la plus réduite possible et au plus égale à 30 % de la surface du terrain en secteur UiB1
- à usage d'activités et de service (annexes comprises) sera la plus réduite possible et au plus égale à 40 % de la surface du terrain en secteur UiB1.

Pour les constructions nouvelles, il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol en secteur UiB1b.

**Ui 9-4 DANS LES SECTEURS UiB3 ET UiB3b**

Pour l'extension des constructions existantes à usage d'habitation et leurs annexes,

- Dans le secteur UiB3b, il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol
- Dans le secteur UiB3, une extension, attenante ou non, pourra être admise dans la limite la plus favorable entre :
  - o une emprise au sol totale au plus égale à 10 % de la superficie du terrain (bâtiments existants + extension),
  - o 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, l'extension de l'emprise des pièces d'habitation ne pouvant excéder 25 m<sup>2</sup>

Pour l'extension des constructions existantes à usage d'activités économiques et de service,

- Dans le secteur UiB3b, il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol
- Dans le secteur UiB3, une extension, attenante ou non, pourra être admise dans la limite la plus favorable entre :
  - o une emprise au sol totale au plus égale à 20 % de la superficie du terrain (bâtiments existants + extension)
  - o 30 % de l'emprise au sol existante pour les bâtiments à usage d'activités économiques et de service, annexes comprises, dans la limite de 150 m<sup>2</sup> pour l'extension.

Ces possibilités d'extension peuvent être utilisées en une seule ou plusieurs fois sans pouvoir au total excéder les plafonds susvisés.

Pour les terrains sur lesquels des constructions ont été autorisées depuis la date d'approbation du PPRi, les extensions ne sont admises que dans la limite des plafonds d'emprise au sol totale définies ci-dessus, sans dépasser 150 m<sup>2</sup> d'extension.

Est admise la reconstruction des bâtiments sinistrés, y compris lorsque l'emprise initiale dépasse les limites fixées ci-dessus. La reconstruction peut également bénéficier des possibilités d'extension offerte par le présent article.

En cas de reconstruction après démolition volontaire de bâtiments d'activités (industrielles, artisanales, commerciales, agricoles, etc.) et de service, quelle qu'en soit l'emprise au sol, le nouveau bâtiment peut occuper une emprise au sol équivalente s'il permet de diminuer la vulnérabilité de l'activité.

Est également autorisée la reconstruction de bâtiments, sinistrés pour des causes autres que l'inondation, sans augmentation d'emprise au sol supérieure à celles évoquées ci-dessus, sous réserve de diminuer leur vulnérabilité.

Dans le secteur UiB3, l'emprise au sol des constructions neuves

- o à usage d'habitation sera la plus réduite possible et au plus égale à 10 % de la surface du terrain
- o à usage d'activités économiques et de service, et leurs annexes, sera la plus réduite possible et au plus égale à 20 % de la surface du terrain.

Dans les secteurs UiB3b, il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol pour les constructions nouvelles.

L'emprise au sol des serres sera au plus égale à 30 % de la superficie du terrain.



**Ui 9-5      DANS LE SECTEUR UiB3v**

Les constructions nouvelles à usage d'habitation ne sont pas autorisées.

Pour l'extension des constructions existantes, une extension, attenante ou non, pourra être admise dans la limite de :

- 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation, annexes comprises, l'extension des pièces d'habitation ne pouvant dépasser 25 m<sup>2</sup> ;
- 30% de l'emprise au sol existante pour les bâtiments à usage d'activités économiques et de service, annexes comprises, dans la limite de 150 m<sup>2</sup> pour l'extension.

Ces possibilités d'extension peuvent être utilisées en une seule ou plusieurs fois sans pouvoir au total excéder les plafonds susvisés.

Pour les terrains sur lesquels des constructions ont été autorisées depuis la date d'approbation du PPRi, les extensions ne sont admises que dans la limite de 150 m<sup>2</sup> .

L'emprise au sol des constructions nouvelles à usage d'activités économiques (industrielles, artisanales, commerciales, agricoles...) et de service est limitée à 150 m<sup>2</sup> .

L'emprise de la reconstruction des bâtiments sinistrés est limitée à 10% (habitat ) ou 20 % (activités) de la surface du terrain située en zone UiB3v sans pouvoir dépasser l'emprise des bâtiments existants avant le sinistre.

Est également autorisée la reconstruction de bâtiments, sinistrés pour des causes autres que l'inondation, sans augmentation d'emprise au sol supérieure à celles évoquées ci-dessus, sous réserve de diminuer leur vulnérabilité.

**Article Ui10    HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée par la distance verticale séparant tout point de la construction au terrain naturel avant travaux.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions d'équipements publics.

Lorsqu'une construction existante a une hauteur supérieure à la hauteur maximale autorisée ci-après, la hauteur maximale autorisée pour des travaux portant sur le bâtiment ou pour une extension peut être celle du bâtiment existant.

En règle générale, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée si la construction doit s'insérer près de constructions existantes d'une hauteur différente.

**Ui10-1      DANS LES SECTEURS UiB1b ET UiB3b**

La hauteur des nouvelles constructions ne devra pas dépasser 9 mètres à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère pour les parties en terrasse.

**Ui10-2      DANS LES SECTEURS UiB1, UiB3, UiB3v, UiA1, UiA3 ET UiA4**

La hauteur des nouvelles constructions ne devra pas dépasser 6 mètres à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère pour les parties en terrasse.

Lorsque le terrain d'assiette de l'opération est situé à cheval sur un des secteurs concernés et sur un secteur Ua, UiB1b ou UiB3b, la hauteur des nouvelles constructions ne devra pas dépasser 9 mètres à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère pour les parties en terrasse.

Lorsque le terrain d'assiette de l'opération est situé à cheval sur un secteur UiB1 et un secteur Uc (Tivoli), la hauteur des nouvelles constructions ne devra pas dépasser 9 mètres au faîtage ou au sommet de l'acrotère pour les toitures terrasses.

Dans les secteurs UiB3 et UiB3v, il ne pourra être admis que trois niveaux habitables dans les bâtiments d'habitation.

## **Article Ui11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **Ui 11-1 GENERALITES**

Dans les périmètres de protection des monuments historiques, des prescriptions supplémentaires pourront être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France.

Des prescriptions supplémentaires ou des contraintes complémentaires peuvent être imposées par le règlement du PPRi de l'Indre . Il est essentiel de se référer à ce document pour tout projet situé dans le secteur.

Toute construction ou ouvrage doit s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes.

Les constructions existantes, qui présentent une qualité architecturale avérée, doivent être conservées, restaurées et mises en valeur. La trame de construction de ces immeubles doit être affirmée et conservée.

En cas d'extension d'une construction, l'hétérogénéité des matériaux, tant en façade qu'en toiture, pourra être acceptée dans la mesure où elle ne compromet pas l'esthétique du bâtiment ni son intégration dans le milieu environnant. Une justification architecturale sera alors demandée.

Tout pastiche d'un type d'architecture traditionnelle étranger à la région est interdit.

Sous réserve de faire l'objet d'une justification architecturale, notamment en ce qui concerne l'harmonie avec le site et les paysages naturels et urbains, certaines prescriptions énoncées dans les articles Ui 11-3 et Ui 11-4 peuvent ne pas être appliquées dans le cas de projets d'architecture contemporaine ou faisant appel à des techniques nouvelles.

### **Ui 11-2 ADAPTATION AU SOL**

L'adaptation au sol se fera en déblais. Les remblais sont interdits, sauf :

- s'ils sont nécessaires pour respecter les contraintes imposées par l'article Ui2 et permettre de limiter la vulnérabilité par rapport au risque d'inondation,
- en cas d'extension d'une construction existante sur remblais.

### **Ui 11-3 FACADES**

Toutes les façades devront être traitées avec soin et de manière harmonieuse, y compris les soubassements.

Lors des ravalements ou remises en état, la modénature et la sculpture des bâtiments ne doivent pas être altérées. Elles seront restaurées à l'identique dans la mesure du possible.

Les façades et éléments en pierre de taille doivent être restaurés avec des pierres de même nature et dureté. Le placage ou les matériaux de substitution peuvent être autorisés s'ils respectent, par l'aspect, la forme et la couleur, la structure d'origine.

Les murs en parpaings et matériaux bruts sans finition doivent être enduits. Les enduits seront réalisés de façon traditionnelle sur les murs anciens et les murs en pierres : enduit à la chaux et sable.

Les enduits auront une finition grattée ou brossée, dans la teinte des enduits locaux traditionnels (les couleurs ne sont pas trop claires). L'utilisation du blanc pur est interdite. Les enduits ne devront pas faire saillie par rapport au nu de la pierre de taille. Les enduits à relief trop rugueux sont interdits (enduit tyrolien notamment).

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

- les ouvertures en façades devront être de proportion plus haute que large, sauf pour les portes de garage, les ouvertures de pièces de séjour et les œils-de-bœuf,
- le cas échéant, les bardages devront être en bois ou en ardoises,
- Les ouvertures en façades devront être de proportion plus haute que large, sauf pour les portes de garage, les ouvertures de pièces de séjour et les oeils-de-boeuf.
- à l'exception des bardages, les menuiseries extérieures en bois seront peintes. Les vernis brillants sont interdits sur les menuiseries extérieures en bois.
- Les menuiseries extérieures seront de coloris blanc, gris clair, blanc cassé, brun, brun-rouge, vert sombre ou bleu marine. Les teintes pastel (ton clair et doux) sont également autorisées

Les coffres extérieurs de volets roulants sont interdits.

Les vitrines et devantures anciennes de qualité avérée doivent être conservées ou restaurées. Les vitrines doivent être placées en retrait entre les jambages par rapport au nu de la façade d'origine. Les façades commerciales doivent être établies dans la seule hauteur du rez-de-chaussée. Les glaces réfléchissantes sont à exclure.

Pour les menuiseries des vitrines, sont autorisées :

- soit les couleurs douces si les encadrements de vitrines sont larges,
- soit les couleurs vives si les encadrements de vitrines ont une largeur inférieure à 3 cm,
- si le bois est employé à l'état brut, seul le ton chêne est autorisé.

Les stores ne doivent pas excéder la longueur de la vitrine.

L'ossature des vérandas doit être constituée d'éléments fins, peints dans un ton blanc cassé, gris clair, vert-noir. Si le projet comporte un soubassement en maçonnerie, il sera réalisé en harmonie avec les matériaux constituant la façade principale, l'utilisation de briquettes en soubassement est interdite. La façade sera dans un plan vertical. Les extensions de vérandas existantes devront être réalisées avec des matériaux identiques à l'existant.

Les abris de jardin et annexes d'une superficie inférieure ou égale à 12 m<sup>2</sup> doivent être réalisés soit en matériaux traditionnels (pierres de taille, parpaings enduits ou moellons enduits), soit bardés de bois non vernis brillant ou de matériaux métalliques non brillants. Leur teinte devra être en harmonie avec le milieu environnant.

#### **Ui 11-4 TOITURES ET COUVERTURES**

##### **c) Constructions à usage d'habitation et leurs annexes**

Les constructions auront des toitures à 2 pans. Les pentes opposées auront la même inclinaison, avec une pente minimum de :

- 40° pour les bâtiments d'habitation
- 30° pour les annexes non jointives à l'habitation et les bâtiments autres qu'habitations.

Les toitures en croupe peuvent être autorisées sous réserve que la pente de la croupe soit supérieure ou égale à 45 ° et que la proportion de la croupe par rapport à l'ensemble de la toiture s'appuie sur une proportion traditionnelle.

Il est possible de créer une toiture à un seul pan si elle s'appuie sur une limite de propriété ou un autre bâtiment, à condition que la longueur du rampant n'excède pas 5 mètres. Dans ce cas, la pente minimum est de 25°.

D'autres types de couverture (terrasse par exemple) ou des pentes différentes de celles autorisées pourront être admis :

- dans le cas d'un aménagement ou d'une extension d'un bâtiment existant,
- sur des parties limitées de bâtiments
- pour les annexes, d'une emprise au sol inférieure ou égale à 12 m<sup>2</sup>

Le matériau de couverture à utiliser doit être :

- l'ardoise naturelle ou d'aspect naturel de taille 20 x 30 ou 22 x 40 cm environ, à pose non losangée, posée aux clous ou aux crochets inox foncé mat,
- la petite tuile plate (60-75/m<sup>2</sup>) d'aspect similaire à la tuile locale traditionnelle,
- le zinc prépatiné ou tout métal d'aspect similaire

Les rives de pignons seront réalisées par simple débord de la dernière rangée de tuiles ou d'ardoises et seront traitées avec un solin de rive ou un bardelis d'ardoises. Les tuiles cornières de rives sont interdites.

Pour les toitures en tuiles et ardoises, les façtages devront être réalisés en zinc prépatiné ou en tuiles demi-rondes de terre cuite avec crêtes et embarrures au mortier de chaux, sur deux rangées de petites tuiles plates.

Les châssis de toit doivent être de type encastré, sans présenter de saillie en toiture. Leur taille et leur nombre doivent être en harmonie avec les caractéristiques de la toiture. La taille maximum des châssis de toit est de 1,2 mètres pour la hauteur et 0,80 mètre pour la largeur.

Les lucarnes créées doivent reprendre toutes les composantes des lucarnes locales anciennes et comporter un fronton ou une croupe. L'ouverture doit affecter la forme d'un rectangle plus haut que large. La couverture de la lucarne doit posséder 2 ou 3 pans (les lucarnes retroussées ou rampantes sont interdites). La briquette dans le tympan des lucarnes est interdite. La pente des rampants de lucarne devra être de 45° maximum.

La toiture des vérandas sera obligatoirement en pente et en harmonie avec l'environnement. Le matériau de couverture devra être translucide, du même coloris que l'ossature de la véranda ou identique à celui de l'habitation.

La couverture des abris de jardin et annexes d'une superficie inférieure ou égale à 12 m<sup>2</sup> doit être réalisée soit en matériaux traditionnels (tuile, ardoise), soit avec des matériaux de teinte similaire à ceux précédemment cités.

#### b) Autres constructions

Il n'est pas imposé de formes de toiture

Les matériaux de couverture devront être d'aspect, de forme ou de couleur similaire à l'ardoise ou à la tuile de pays, comme bardages teintés, bacs métalliques peints.

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

### **Ui 11-5 CLOTURE**

#### Ui11-5-1 DANS LES SECTEURS UiB1, UiB1b, UiB3, UiB3b, UiB3v

La conception des clôtures sera discrète et en harmonie avec l'environnement. Elle ne comportera pas d'éléments inutilement compliqués.

La démolition d'un mur traditionnel existant est interdite sauf si un accès est réalisé ou si un bâtiment est édifié à l'alignement. Leur maintien ou leur restauration en totalité ou en partie doit au contraire être recherché.

Dans le cadre d'une création, la clôture sur rue doit être constituée par

- un mur en pierres de taille, en moellons enduits ou en parpaings enduits,
- ou un muret en pierres de taille, en moellons enduits ou en parpaings enduits, surmonté d'une grille ou d'un grillage
- ou une clôture entièrement ajourée de type 3 fils

Sur les limites séparatives, la clôture doit être constituée par :

- un mur en pierres de taille, en moellons enduits ou en parpaings enduits,
- ou un muret en pierres de taille, en moellons enduits ou en parpaings enduits, surmonté d'une grille ou d'un grillage
- ou un grillage vert, souple ou rigide, sur poteaux en métal ou en bois
- ou une clôture en bois de forme simple
- ou une clôture entièrement ajourée de type 3 fils

Les enduits des murs de clôture auront une finition grattée ou brossée, dans la teinte des enduits locaux traditionnels (les couleurs ne sont pas trop claires). L'utilisation du blanc pur est interdite. Les enduits à relief trop rugueux sont interdits (enduit tyrolien notamment).

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres par rapport au terrain naturel. En cas de différence de niveau entre les terrains de part et d'autre de la clôture, la hauteur maximale est comptée à partir du terrain le plus haut.

En cas de prolongation d'une clôture existante avant la date d'approbation du PLU, la clôture à édifier peut reprendre les composants de l'existant (hauteur, rythme, matériau).

#### Ui11-5-1 DANS LES SECTEURS UiA1, UiA3, UiA4

Les clôtures seront entièrement ajourées de type 3 fils ; cette règle s'applique également aux clôtures et autres éléments de séparation ou de protection intérieurs aux propriétés.

### **Article Ui12 STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Afin d'assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé la réalisation d'aires de stationnement en dehors des voies. Le stationnement des deux roues devra être intégré aux projets.

Le stationnement doit comporter au minimum :

- une place par logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat,
- deux places par logement, hors locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat,
- une place par emploi pour les constructions à usage d'activités,
- une place par salle de classe pour les établissements d'enseignement.

Le stationnement doit être prévu pour répondre à l'accueil de la clientèle, aux besoins des livraisons et aux besoins de stationnement des véhicules de l'entreprise (y compris véhicules lourds le cas échéant).

En cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre de places nécessaires sur le terrain des constructions projetées, le pétitionnaire peut être tenu quitte de cette obligation conformément à l'article L 421.3 du Code de l'Urbanisme.

### **Article Ui13 ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

Le PPRi dispose de règles particulières qu'il convient de respecter en matière de boisements, de création et d'exploitation des prairies, cultures, haies et jardins d'agrément.

Les aires de stockage et de dépôt doivent être aménagées et entretenues de telle manière que la propreté ou l'aspect de leur environnement ne soient pas altérés. Elles devront faire l'objet d'un aménagement paysager.

Les haies devront présenter une variété d'essences locales (charmes, noisetiers, néfliers, églantier, cornouiller sanguin, bourdaine, chèvrefeuilles...). Les haies composées exclusivement de thuyas, cyprès de leyland ou lauriers-palmes sont interdites.

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 à L 130-6 et R 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. En règle générale, toute construction neuve ou extension de bâtiment y est interdite.

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

### **Article Ui14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,9 dans le secteur UiB1.

Article non réglementé dans les autres secteurs.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

### CARACTERE ET DESTINATION DE LA ZONE 1AU

La zone 1AU correspond aux zones insuffisamment équipées destinées à l'urbanisation future à court, et moyen termes.

Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existent à proximité des terrains. Il n'y a pas de notion de priorité dans l'urbanisation de l'un ou l'autre des secteurs.

Le secteur 1AUc est réservé aux activités commerciales et de services.

Le secteur 1AUa des Bournais correspond aux terrains actuellement utilisés par un supermarché, dont le déplacement vers la zone de Vauzelles est envisagé. A l'occasion de ce transfert, le devenir de ces terrains devra faire l'objet d'une réflexion d'aménagement d'ensemble en cohérence avec l'environnement urbain du site.

Les secteurs 1AU1, 1AU2 et 1AU3 sont destinés prioritairement à l'habitat et se distinguent par les hauteurs maximales autorisées. Ainsi, le secteur 1AU3 autorise des immeubles comportant trois niveaux principaux (rez-de-chaussée + 2 niveaux supérieurs + combles), le secteur 1AU2 autorise deux niveaux principaux (rez-de-chaussée + 1 niveau supérieur + combles) et le secteur 1AU1 autorise un niveau principal (rez-de-chaussée + combles).

Les plans de zonage comporte la précision "5 lots mini" lorsque l'urbanisation du secteur ne peut se faire que par une opération produisant un minimum de 5 terrains à bâtir ou cinq logements.

### DISPOSITIONS GENERALES

Se rapporter aux articles DG 1 à DG 13 du règlement.

Sauf exception précisée dans le texte, la date de référence pour les constructions et installations existantes est la date d'approbation du PLU.

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

### ARTICLE 1AU 1 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Rappel : Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'Article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux plans de zonage.

#### 1AU 1-1 DANS LES SECTEURS 1AU1, 1AU2 ET 1AU3

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions nouvelles à usage industriel, agricole et d'entrepôt,
- les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs sous tentes ou en caravanes, ainsi que pour le stationnement des caravanes,
- les habitations légères de loisirs (chalets, bungalow) et les structures démontables ou transportables d'hébergement de loisirs,
- les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée,
- les carrières,
- les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition ou de déchets divers.

#### 1AU 1-2 DANS LES SECTEURS 1AUa et 1AUc

Toutes les occupations et utilisations des sols qui ne sont pas autorisées à l'article 1AU2-2 sont interdites.

**ARTICLE 1AU 2 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**RAPPELS

- Les installations et travaux divers sont soumis à une autorisation , prévue aux articles L 442.1. et R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément aux articles L 441.1 et R 441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du code forestier et à l'arrêté préfectoral du 17 février 2005, fixant le seuil de la superficie boisée à partir de laquelle tout défrichement est soumis à autorisation administrative.
- Toute découverte archéologique devra être immédiatement signalée conformément à la réglementation en vigueur.

1AU 2-1 GENERALITES

Dans les zones indiquées sur le plan annexé au PLU comme présumées sous-cavées, l'attention du constructeur est attirée sur les risques spécifiques. Il lui appartient de faire procéder à une étude préalable des sols et sous-sols et de prendre toutes les dispositions particulières pour adapter les fondations et les caractéristiques techniques de la construction à la nature du sol et du sous-sol relevées.

La fermeture ou la couverture des événements des cavités souterraines existantes ne sont autorisées que si toutes les dispositions sont prises pour maintenir le renouvellement de l'air tel qu'existant.

L'aménagement, les extensions attenantes ou non, les piscines et les annexes des bâtiments existants à usage d'habitation sont autorisés, qu'elles qu'en soit la surface, sous réserve de ne pas créer de logement supplémentaire.

Dans l'ensemble de la zone, les constructions ne pourront être autorisées :

- que lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble,
- ou à condition
  - o qu'elles ne compromettent pas ou ne rendent plus onéreux, par leur situation ou leur configuration, l'aménagement du reste de la zone,
  - o que les réseaux et les voiries soient étudiés en tenant compte de la desserte totale du secteur à urbaniser.

1AU 2-2 DANS LES SECTEURS 1AU1,1AU2 ET 1AU3

Des schémas d'orientations d'aménagement ont été établis pour les secteurs 1AU1 du Coteau du Roi, du Bas-Village, des Vauchaudières et de Bardine, ainsi que pour le secteur 1AU3 de la Vallée du Parc (cf. document 2-3 - Orientations d'aménagement). Tout aménagement intervenant dans ces secteurs devra être compatible dans l'esprit avec le schéma correspondant.

Dans les secteurs repérés sur les plans de zonage par l'inscription "5 lots mini", les constructions et opérations ne pourront être autorisées que si elles sont intégrées dans une opération d'aménagement intéressant un nombre minimum de cinq terrains à bâtir ou cinq logements, sauf pour l'opération permettant l'achèvement de la zone (il n'est pas fixé de seuil d'opérations dans ce dernier cas). Sont concernés les secteurs 1AU1 du Coteau du Roi, du Bas Village, de Bardine, des Vauchaudières, du Faubourg-Bourdillet ; une partie des secteurs 1AU1 de la Fontaine Charbonnelle et du Rocard ; les secteurs 1AU2 de Veautrompeaux et 1AU3 des Rabines et de la Vallée du Parc,

Pour les secteurs 1AU3 de la Vallée du Parc et 1AU1 des Vauchaudières, les réseaux et voiries devront être étudiés pour permettre la desserte de la zone 2AU mitoyenne (en prenant pour donnée de base que la zone 2AU sera destinées prioritairement à de l'habitat).

Les installations classées pour la protection de l'environnement ne sont autorisées que sous réserve d'être liées à une activité urbaine ne générant pas de nuisances incompatibles avec la proximité d'habitations.



Les constructions à usage artisanal ne peuvent être autorisées que si elles sont liées à une construction à usage d'habitation sur le même terrain, et sous réserve que l'emprise au sol des locaux à usage artisanal ne soit pas supérieure à l'emprise au sol de la construction à usage d'habitation.

Les commerces sont limités à une superficie de vente maximale de 299 m<sup>2</sup>.

Sous réserve de respecter les alinéas ci-dessus, et de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux logements prévus sur le secteur et à leurs habitants, aux biens et au milieu naturel, ou que des dispositions soient prises pour limiter ces risques et ces nuisances, toutes les occupations ou utilisations du sol sont admises, à l'exception de celles interdites à l'article 1AU1-1.

#### 1AU 2-3 DANS LE SECTEUR 1AUa

Seules les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises :

- les constructions à usage de commerce, de bureaux, de services, de restaurant ou salle de sport, et les annexes qui leurs sont liées,
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier,
- les constructions à usage d'entrepôts,
- les constructions à usage de logement, et leurs annexes si elles sont intégrées dans une opération d'aménagement intéressant un nombre minimum de cinq logements, sauf pour l'opération permettant l'achèvement de la zone (il n'est pas fixé de seuil d'opérations dans ce dernier cas),
- les installations classées sous réserve qu'elles ne présentent pas pour le voisinage immédiat de risques ou de nuisances particulières,
- les équipements publics et les équipements nécessaires aux services publics,
- les aires de stationnement et de stockage,
- les affouillements et exhaussements des sols rendus nécessaires par l'adaptation au sol des constructions et l'organisation rationnelle de leurs aires d'évolution et de stockage, la gestion des eaux pluviales.

#### 1AU 2-4 DANS LE SECTEUR 1AUc

Seules les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises :

- les constructions à usage de commerce, de bureaux, de services, de restaurant ou salle de sport, et les annexes qui leurs sont liées,
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier,
- les constructions à usage d'entrepôts,
- les constructions à usage de logement, et leurs annexes, destinées aux personnes dont la présence permanente est indispensable pour assurer la surveillance d'activités à raison d'un logement par établissement,
- les installations classées sous réserve qu'elles ne présentent pas pour le voisinage immédiat de risques ou de nuisances particulières,
- les équipements publics et les équipements nécessaires aux services publics,
- les aires de stationnement et de stockage,
- les affouillements et exhaussements des sols rendus nécessaires par l'adaptation au sol des constructions et l'organisation rationnelle de leurs aires d'évolution et de stockage, la gestion des eaux pluviales.

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

### **ARTICLE 1AU 3 ACCES ET VOIRIE**

#### **1AU 3-1 GENERALITES**

Tout terrain non desservi par des voies publiques ou privées est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur les fonds de ses voisins constitué dans les conditions fixées par le Code Civil.

Les accès et voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et ceux de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

#### **1AU 3-2 ACCES**

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

Les accès (position, configuration, largeur) doivent être adaptés à l'opération et permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (automobile, cycliste ou piétonne) et de sécurité (défense contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères, etc.).

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès peut être imposé sur la voie qui présenterait la moindre gêne ou risque pour la circulation.

#### **1AU 3-3 VOIRIE**

Les voies publiques ou privées doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent. La largeur des voies principales doit répondre aux besoins de la circulation des piétons, des cycles et des automobiles, tout en permettant le stationnement de véhicules et le traitement paysager de la voie (plantations notamment).

Dans les cas de création de voirie interne dans les lotissements ou les permis groupés, des cheminements piétons ou cyclistes doivent être prévus, notamment lorsqu'ils peuvent permettre des liaisons avec des cheminements publics contigus à l'opération.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...) de faire demi-tour.

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

#### **1AU 4-1 ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction et installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Ce réseau doit avoir les caractéristiques répondant à la destination de la construction ou installation.

#### **1AU 4-2 ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES**

Le rejet, dans le réseau d'eaux pluviales, d'eaux usées non épurées par un système de traitement conforme à la réglementation en vigueur est interdit.

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert, en respectant ses caractéristiques.

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

#### 1AU 4-3 ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

Le rejet des eaux pluviales dans un réseau d'eaux usées est interdit.

Les eaux pluviales doivent être recueillies et rejetées au réseau public (fossé ou collecteur) lorsqu'il existe. A défaut de réseau, les eaux pluviales doivent être évacuées conformément aux prescriptions de la collectivité gestionnaire du réseau.

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas modifier les axes et sens d'écoulement des eaux pluviales ; ces aménagements doivent garantir l'écoulement vers un exutoire particulier, réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel.

Pour les lotissements et permis groupés portant sur la création de cinq lots (ou logements) ou plus, ou avec une voirie interne au lotissement (ou au permis groupé) :

- Les eaux pluviales doivent être en règle générale et dans la mesure du possible stockées temporairement sur le terrain d'assiette ou infiltrées en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable. La maîtrise du ruissellement pluvial peut être gérée par des dispositifs de stockage enterrés ou par des bassins à ciel ouvert de type noues enherbées, créant des espaces verts publics de qualité.
- Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, ces eaux seront évacuées au caniveau de la rue ou dans le réseau d'assainissement pluvial public. La commune pourra éventuellement imposer certaines conditions en particulier un pré-traitement approprié.

#### 1AU 4-4 ELECTRICITE, GAZ, TELEPHONE

Les extensions privées des réseaux d'électricité, de téléphone et de gaz, le cas échéant, ainsi que les branchements aux constructions doivent obligatoirement être enterrés, sauf impossibilité technique dûment justifiée.

#### 1AU 4-5 ANTENNES PARABOLIQUES, RATEAUX ET TREILLIS

Les antennes paraboliques, râteaux, treillis, ... destinés à la réception d'émission radios ou télévisuelles, publiques ou privées, doivent autant que possible être dissimulés pour n'être que peu visible depuis le domaine public.

Les antennes paraboliques devront adopter la couleur du fond sur lequel elles sont accrochées (gris ardoise, blanc cassé, ...) ou être transparentes. Dans le rayon de protection des Monuments Historiques, une déclaration est à déposer en mairie.

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

La superficie des terrains n'est pas réglementée.

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

Dans tous les secteurs, l'implantation des constructions, ouvrages, installations et travaux liés ou nécessaires au fonctionnement des services publics est autorisée jusqu'en limite séparative, y compris lorsqu'il existe des marges de reculement sur le document graphique.

#### 1AU 6-1 DANS LES SECTEURS 1AUa, 1AU1, 1AU2 et 1AU3

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'alignement. Toutefois, si le document graphique mentionne des marges de reculement supérieures, les constructions doivent s'implanter au-delà de ces marges.

Sauf pour les cas où les plans de zonage mentionnent des marges de recul spécifiques, une implantation différente justifiée par des raisons techniques ou architecturales pourra être autorisée :

- pour les constructions publiques ou d'intérêt public (école, logements locatifs publics, etc.),
- pour les constructions situées sur des terrains situés à l'angle de plusieurs voies ou espaces publics. Sur ces terrains, les constructions devront être implantées à une distance minimale de 5 mètres par rapport à un des alignements et pourront s'implanter jusqu'à l'alignement des autres voies ou espaces publics,
- lorsque le respect du recul implique des mouvements de terrain incompatibles avec le caractère des lieux et la bonne insertion de la construction dans son environnement bâti ou naturel,
- lorsqu'il s'agit de modifier, d'étendre ou de reconstruire un bâtiment existant,
- lorsqu'il existe des constructions différemment implantées sur les parcelles voisines,
- pour les constructions annexes (garages, abris de jardin, remises).

#### 1AU 6-2 DANS LE SECTEUR 1AUc

L'implantation des constructions, ouvrages, installations et travaux liés ou nécessaires au fonctionnement des services publics est autorisée jusqu'à l'alignement.

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement des voies publiques.

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

L'implantation des constructions, ouvrages, installations et travaux liés ou nécessaires au fonctionnement des services publics est autorisée jusqu'en limite séparative.

#### 1AU 7-1 DANS LES SECTEURS 1AUa 1AU1, 1AU2 et 1AU3

A moins que le bâtiment ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Dans tous les cas, les constructions doivent s'implanter au delà des marges de recul figurant sur les plans de zonage.

Les abris de jardin d'une superficie inférieure ou égale à 12 m<sup>2</sup> doivent être implantés soit sur la limite séparative, soit à une distance minimale de 1 mètre de la limite.

L'implantation des constructions, ouvrages, installations et travaux liés ou nécessaires au fonctionnement des services publics est autorisée jusqu'en limite séparative

#### 1AU 7-2 DANS LE SECTEUR 1AUc

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à sa demi hauteur avec un minimum de 5 mètres. Ce minimum est porté à 10 mètres, en limite de zone d'activités.

Cependant, les constructions peuvent être autorisées en limite séparative à condition :

- que les mesures indispensables soient prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu par exemple),
- que cette limite ne coïncide pas avec la limite de la zone 1AUc proprement dite,
- que cette implantation ne concerne qu'une limite séparative.

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

Article non réglementé.

**ARTICLE 1AU 9 EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol est la projection verticale de la totalité des constructions, à l'exception des éléments en saillie et de modénature (corniches, balcons, terrasses, débords de toiture, marquises, auvents, ...).

Dans le secteur 1AUc, l'emprise au sol maximale est fixée à 60 % de la surface du terrain.

Dans les autres secteurs, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

**ARTICLE 1AU 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur ne comprend pas les ouvrages techniques, les antennes et les souches de cheminées.

Sur l'ensemble de la zone 1AU, il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions d'équipements publics.

Une hauteur différente de celles précisées ci-dessous pourra être autorisée ou imposée si la construction doit s'insérer près de constructions existantes d'une hauteur différente.

**1AU 10-1 DANS LES SECTEURS 1AUa 1AU1, 1AU2 et 1AU3**

La hauteur des constructions est mesurée par la distance verticale séparant tout point de l'égout de toiture de la construction (ou du sommet de l'acrotère pour les parties en terrasse) au terrain naturel avant travaux.

La hauteur des constructions ne devra pas dépasser :

- 3,5 mètres dans le secteur 1AU1
- 6,0 mètres dans le secteur 1AU2
- 9,0 mètres dans les secteur 1AUa et 1AU3.

Dans le cas de terrain possédant une pente supérieure à 10% (talus ou terrain naturel), une hauteur de 6.0 mètres dans le secteur 1AU1, de 9.0 mètres dans le secteur 1AU2 ou de 12 mètres dans le secteur 1AU3 pourra être autorisée pour la façade située en partie basse du terrain sous réserve que la hauteur de la façade située en partie haute du terrain soit au plus égale à 3.0 m en 1AU1, à 5.5 mètres en 1AU2 ou à 8.5 mètres en 1AU3.

**1AU 10-2 DANS LE SECTEUR 1AUc**

La hauteur des constructions est mesurée par la distance verticale séparant tout point du faîtage de la construction, ou du sommet de l'acrotère pour les parties en terrasse, au terrain naturel avant travaux.

La hauteur des constructions ne devra pas dépasser 9 mètres.

Pour prendre en compte la pente naturelle du terrain, une hauteur maximale de 11 mètres à l'extrémité du bâtiment situé en partie basse du terrain pourra être autorisée sous réserve que la hauteur du bâtiment ne dépasse pas 7 mètres en partie haute du terrain.

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

Dans les périmètres de protection des monuments historiques, des prescriptions supplémentaires pourront être imposées par l'architecte des Bâtiments de France.

Toute construction ou ouvrage doit s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes.

En cas d'extension d'une construction, l'hétérogénéité des matériaux, tant en façade qu'en toiture, pourra être acceptée dans la mesure où elle ne compromet pas l'esthétique du bâtiment ni son intégration dans le milieu environnant. Une justification architecturale sera alors demandée.

Tout pastiche d'un type d'architecture traditionnelle étranger à la région est interdit.

Sous réserve de faire l'objet d'une justification architecturale, notamment en ce qui concerne l'harmonie avec le site et les paysages naturels et urbains, certaines prescriptions énoncées dans les articles 1AU 11-3 et 1AU 11-4 peuvent ne pas être appliquées dans le cas de projets d'architecture contemporaine ou faisant appel à des techniques nouvelles.

#### 1AU 11-2 ADAPTATION AU SOL

L'adaptation au sol se fera en déblais. Les remblais sont interdits, sauf :

- avec une pente inférieure ou égale à 5 %, en équilibrant les remblais et les déblais,
- ou en cas d'intégration de la construction à la pente naturelle du terrain, en équilibrant les remblais et les déblais,
- ou en cas d'extension d'une construction sur remblais, ayant une existence légale à la date d'approbation du PLU.

#### 1AU 11-3 FACADES

##### a) Dans tous les secteurs

Toutes les façades devront être traitées avec soin et de manière harmonieuse, y compris les soubassements.

Les murs en parpaings et matériaux bruts sans finition doivent être enduits. Les enduits seront réalisés de façon traditionnelle sur les murs anciens et les murs en pierres : enduit à la chaux et sable.

Les enduits auront une finition grattée ou brossée, dans la teinte des enduits locaux traditionnels (les couleurs ne sont pas trop claires). L'utilisation du blanc pur est interdite. Les enduits ne devront pas faire saillie par rapport au nu de la pierre de taille. Les enduits à relief trop rugueux sont interdits (enduit tyrolien notamment).

Les bardages en plastique sont interdits. Les bardages devront adopter en harmonie avec le site, à l'exception du blanc pur. Les matériaux métalliques (bacs galvanisés, ...) ou synthétiques doivent être traités en surface afin d'éliminer les effets de brillance. Leur teinte doit être en harmonie avec le milieu environnant.

Les abris de jardin et annexes d'une superficie inférieure ou égale à 12 m<sup>2</sup> doivent être réalisés soit en matériaux traditionnels (pierres de taille, parpaings enduits ou moellons enduits), soit bardés de bois non vernis brillant ou de matériaux métalliques non brillants. Leur teinte devra être en harmonie avec le milieu environnant.

Les coffres extérieurs de volets roulants sont interdits.

##### b) De plus dans les secteurs 1AU1, 1AU2 et 1AU3 et pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes dans les secteurs 1AUa et 1AUc

Les bardages devront être en bois ou en ardoises.

Les ouvertures en façades devront être de proportion plus haute que large, sauf pour les portes de garage, les ouvertures de pièces de séjour, les vitrines commerciales et les oeils-de-boeuf.

A l'exception des bardages, les menuiseries extérieures en bois seront peintes. Les vernis brillants sont interdits sur les menuiseries extérieures en bois.

Les menuiseries extérieures seront de coloris gris clair, blanc cassé, beige, brun, brun-rouge, vert sombre ou bleu marine (le blanc pur est à éviter).

L'ossature des vérandas doit être constituée d'éléments fins, peints dans un ton blanc cassé, gris clair, vert-noir. Si le projet comporte un soubassement en maçonnerie, il sera réalisé en

harmonie avec les matériaux constituant la façade principale, l'utilisation de briquettes en soubassement est interdite. La façade sera dans un plan vertical. Les extensions de vérandas existantes devront être réalisées avec des matériaux identiques à l'existant.

#### 1AU 11-4 TOITURES ET COUVERTURES

##### a) Dans les secteurs 1AU1, 1AU2 et 1AU3 et pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes dans les secteurs 1AUa et 1AUc

Les constructions à usage d'habitation auront des toitures à 2 pans. Les pentes opposées auront la même inclinaison, avec une pente minimum de :

- 40° pour les bâtiments d'habitation,
- 30° pour les annexes non jointives à l'habitation et les bâtiments autres qu'habitations.

Les toitures en croupe peuvent être autorisées sous réserve que la pente de la croupe soit supérieure ou égale à 45° et que la proportion de la croupe par rapport à l'ensemble de la toiture s'appuie sur une proportion traditionnelle.

Il est possible de créer une toiture à un seul pan si elle s'appuie sur une limite de propriété ou un autre bâtiment, à condition que la longueur du rampant n'excède pas 5 mètres. Dans ce cas, la pente minimum est de 25°.

D'autres types de couverture (terrasse par exemple) ou des pentes différentes de celles autorisées pourront être admis :

- dans le cas d'un aménagement ou d'une extension d'un bâtiment existant,
- sur des parties limitées de bâtiments,
- pour les annexes, d'une emprise au sol inférieure ou égale à 12 m<sup>2</sup>.

Le matériau de couverture à utiliser doit être :

- l'ardoise naturelle ou d'aspect naturel de taille 20 x 30 ou 22 x 40 cm environ, à pose non losangée, posée aux clous ou aux crochets inox foncé mat,
- la petite tuile plate (60-75/m<sup>2</sup>) d'aspect similaire à la tuile locale traditionnelle,
- le zinc prépatiné ou tout métal d'aspect similaire,

Les rives de pignons seront réalisées par simple débord de la dernière rangée de tuiles ou d'ardoises et seront traitées avec un solin de rive ou un bardelis d'ardoises. Les tuiles cornières de rives sont interdites.

Pour les toitures en tuiles et ardoises, les faitages devront être réalisés en zinc prépatiné ou en tuiles demi-rondes de terre cuite avec crêtes et embarrures au mortier de chaux, sur deux rangées de petites tuiles plates.

Les châssis de toit doivent être de type encastré, sans présenter de saillie en toiture. Leur taille et leur nombre doivent être en harmonie avec les caractéristiques de la toiture. La taille maximum des châssis de toit est de 1,2 mètres pour la hauteur et 0,80 mètre pour la largeur.

Les lucarnes créées doivent reprendre toutes les composantes des lucarnes locales anciennes et comporter un fronton ou une croupe. L'ouverture doit affecter la forme d'un rectangle plus haut que large. Les lucarnes retroussées ou rampantes, les "chiens-assis" sont interdits. La briquette dans le tympan des lucarnes est interdite. La pente des rampants de lucarne devra être de 45° maximum.

La toiture des vérandas sera obligatoirement en pente et en harmonie avec l'environnement. Le matériau de couverture devra être translucide, du même coloris que l'ossature de la véranda ou identique à celui de l'habitation.

La couverture des abris de jardin et annexes d'une superficie inférieure ou égale à 12 m<sup>2</sup> doit être réalisée soit en matériaux traditionnels (tuile, ardoise), soit avec des matériaux de teinte similaire à ceux précédemment cités.

b) pour les constructions à usage autre que l'habitation dans les secteurs 1AUa et 1AUc

Il n'est pas imposé de formes de toiture

Les matériaux de couverture devront être d'aspect, de forme ou de couleur similaires à l'ardoise ou à la tuile de pays, comme bardages teintés, bacs métalliques peints.

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

1AU 11-5 CLOTURES

La conception des clôtures sera discrète et en harmonie avec l'environnement. Elle ne comportera pas d'éléments inutilement compliqués.

La démolition d'un mur traditionnel existant ou d'une haie bocagère est interdite sauf si un accès est réalisé ou si un bâtiment est édifié à l'alignement. Leur maintien, ou leur restauration en totalité ou en partie, doivent au contraire être recherchés.

Dans le cadre d'une création, la clôture doit être constituée par :

- un mur en pierres de taille, en moellons enduits ou en parpaings enduits,
- ou un muret en pierres de taille, en moellons enduits ou en parpaings enduits, surmonté d'une grille ou d'un grillage,
- ou un grillage vert, souple ou rigide, éventuellement sur soubassement en béton
- ou une clôture en bois de forme simple.

Les enduits auront une finition grattée ou brossée, dans la teinte des enduits locaux traditionnels (les couleurs ne sont pas trop claires). L'utilisation du blanc pur est interdite. Les enduits ne devront pas faire saillie par rapport au nu de la pierre de taille. Les enduits à relief trop rugueux sont interdits (enduit tyrolien notamment).

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres par rapport au terrain naturel. En cas de différence de niveau entre les terrains de part et d'autre de la clôture, la hauteur maximale est comptée à partir du terrain le plus haut.

Pour les équipements publics et les entreprises soumises à des conditions particulières de sécurité, la hauteur de la clôture n'est pas limitée.

**ARTICLE 1AU 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Afin d'assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé la réalisation d'aires de stationnement en dehors des voies. Le stationnement des deux roues devra être intégré aux projets.

Le stationnement doit comporter au minimum :

- une place par logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat,
- deux places par logement, hors locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat,
- une place de stationnement pour 60 m<sup>2</sup> SHON pour les constructions à usage d'activités,
- une place par chambre pour les hôtels.

Le stationnement doit être prévu pour répondre à l'accueil de la clientèle, aux besoins des livraisons et aux besoins de stationnement des véhicules de l'entreprise (y compris véhicules lourds le cas échéant).

**ARTICLE 1AU 13 ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

Dans les espaces communs (comprenant espaces verts communs et voiries) des lotissements et des permis groupés, et dans les projets de construction neuve (hors extension et aménagement de bâtiments existants), il sera planté au moins un arbre de haute tige ornemental ou d'essence locale (aulne, merisier, alisier, cormier, érable, charme, chêne par exemple), par 150 m<sup>2</sup> de terre libre de toute construction, sauf



si les plantations existantes correspondent déjà à cette densité. Les arbres pourront être groupés en bosquet.

Les haies devront présenter une variété d'essences locales (charmes, noisetiers, néfliers, églantier, cornouiller sanguin, bourdaine, chèvrefeuilles...). Les haies composées exclusivement de thuyas, cyprès de leyland ou de lauriers palmés sont interdites.

La réalisation d'espaces verts communs ou privatifs est exigée lors de la création de lotissement. Les lotissements et permis groupé portant sur la création de cinq lots (ou logements) ou plus, ou avec une voirie interne au lotissement (ou au permis groupé), devront comporter un minimum de 10% d'espaces verts communs (aires de jeux, chemins piétons, noues paysagées, haies ...).

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige ornemental ou d'essence locale pour

- quatre places dans les secteurs 1AU1, 1AU2 et 1AU3,
- six places dans les secteurs 1AUc et 1AUa.

Les aires de stockage et de dépôt doivent être aménagées et entretenues de telle manière que la propreté ou l'aspect de leur environnement ne soient pas altérés. Elles devront faire l'objet d'un aménagement paysager.

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 à L 130-6 et R 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. En règle générale, toute construction neuve ou extension de bâtiment y est interdite.

Sur les emprises repérées sur les plans de zonage comme "plantations à réaliser", il devra être planté une bande boisée formant écran végétal, associant plusieurs espèces d'essence locale (au minimum deux espèces d'arbres et deux espèces d'arbustes).

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

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

Dans le secteur 1AU1 du Rocard (1AU1 "5 lots mini" et 1AU1) il est fixé un coefficient d'occupation des sols maximal de 15 %.

Article non réglementé dans les autres secteurs.



## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

### CARACTERE ET DESTINATION DE LA ZONE 2AU

La zone 2AU correspond aux zones insuffisamment équipées destinées à l'urbanisation future à moyen ou long terme. Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à la création de voies publiques ou de réseaux et à une modification, révision simplifiée ou révision du PLU. Le secteur 2AUc est plus particulièrement destiné à recevoir une nouvelle zone d'activités.

### DISPOSITIONS GENERALES

Se rapporter aux articles DG 1 à DG 13 du règlement.

Sauf exception précisée dans le texte, la date de référence pour les constructions et installations existantes est la date d'approbation du PLU.

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

### **ARTICLE 2AU1     OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes les occupations et utilisations des sols qui ne sont pas autorisées à l'article 2AU2 sont interdites.

### **ARTICLE 2AU2     OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

#### RAPPELS

- Les installations et travaux divers sont soumis à une autorisation , prévue aux articles L 442.1. et R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément aux articles L 441.1 et R 441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du code forestier et à l'arrêté préfectoral du 17 février 2005, applicable au 15 mars 2005, fixant le seuil de la superficie boisée à partir de laquelle tout défrichement est soumis à autorisation administrative.
- Toute découverte archéologique devra être immédiatement signalée conformément à la réglementation en vigueur.

Seuls sont admis :

- les constructions, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires à des équipements ou ouvrages publics, collectifs ou d'intérêt général,
- les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements et modifications de façades et réfections de toitures.

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

### **ARTICLE 2AU3 ACCES ET VOIRIE**

Article non réglementé.

### **ARTICLE 2AU4 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **2AU 4-1 ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction et installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Ce réseau doit avoir les caractéristiques répondant à la destination de la construction ou installation.

#### **2AU 4-2 ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES**

Le rejet, dans le réseau d'eaux pluviales, d'eaux usées non épurées par un système de traitement conforme à la réglementation en vigueur est interdit.

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert, en respectant ses caractéristiques.

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

#### **2AU 4-3 ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES**

Le rejet des eaux pluviales dans un réseau d'eaux usées est interdit.

Les eaux pluviales doivent être recueillies et rejetées au réseau public (fossé ou collecteur) lorsqu'il existe. A défaut de réseau, les eaux pluviales doivent être évacuées conformément aux prescriptions de la collectivité gestionnaire du réseau.

#### **2AU 4-4 ELECTRICITE, GAZ, TELEPHONE**

Les extensions privées des réseaux d'électricité, de téléphone et de gaz, le cas échéant, ainsi que les branchements aux constructions doivent obligatoirement être enterrés, sauf impossibilité dûment justifiée.

### **ARTICLE 2AU5 SUPERFICIE DES TERRAINS**

Article non réglementé.

### **ARTICLE 2AU6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

L'implantation des constructions, ouvrages, installations et travaux liés ou nécessaires au fonctionnement des services publics est autorisée jusqu'en limite séparative.

Les autres constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'alignement. Une implantation différente justifiée par des impératifs techniques ou architecturaux pourra être autorisée lorsqu'il s'agit de modifier, d'étendre ou de reconstruire un bâtiment existant.

**ARTICLE 2AU7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN**

L'implantation des constructions est autorisée jusqu'en limite séparative.

**ARTICLE 2AU8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE**

Article non réglementé.

**ARTICLE 2AU9 EMPRISE AU SOL**

Article non réglementé.

**ARTICLE 2AU10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Article non réglementé.

**ARTICLE 2AU11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Dans les périmètres de protection des monuments historiques, des prescriptions supplémentaires pourront être imposées par l'architecte des Bâtiments de France.

Toute construction ou ouvrage doit s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes.

En cas d'extension d'une construction, l'hétérogénéité des matériaux, tant en façade qu'en toiture, pourra être acceptée dans la mesure où elle ne compromet pas l'esthétique du bâtiment ni son intégration dans le milieu environnant. Une justification architecturale sera alors demandée.

Tout pastiche d'un type d'architecture traditionnelle étranger à la région est interdit.

L'adaptation au sol se fera en déblais. Les remblais sont interdits, sauf :

- avec une pente inférieure ou égale à 5 %, en équilibrant les remblais et les déblais
- ou en cas d'intégration de la construction à la pente naturelle du terrain, en équilibrant les remblais et les déblais.

La conception des clôtures sera discrète et en harmonie avec l'environnement. Elle ne comportera pas d'éléments inutilement compliqués.

La démolition d'un mur traditionnel existant ou d'une haie bocagère est interdite sauf si un accès est réalisé ou si un bâtiment est édifié à l'alignement. Leur maintien, ou leur restauration en totalité ou en partie, doivent au contraire être recherchés.

Dans le cadre d'une création, la clôture doit être constituée par

- un mur en pierres de taille, en moellons enduits ou en parpaings enduits,
- ou un muret en pierres de taille, en moellons enduits ou en parpaings enduits, surmonté d'une grille ou d'un grillage,
- ou un grillage vert, souple ou rigide, sur poteaux en métal ou en bois, éventuellement sur soubassement
- ou une clôture en bois de forme simple.

Les enduits auront une finition grattée ou brossée, dans la teinte des enduits locaux traditionnels (les couleurs ne sont pas trop claires). L'utilisation du blanc pur est interdite. Les enduits ne devront pas faire saillie par rapport au nu de la pierre de taille. Les enduits à relief trop rugueux sont interdits (enduit tyrolien notamment).

En cas de prolongation d'une clôture existante avant la date d'approbation du PLU, la clôture à édifier peut reprendre les composants de l'existant (hauteur, rythme, matériau, etc.).

**ARTICLE 2AU12 STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Article non réglementé.

**ARTICLE 2AU13 ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 à L 130-6 et R 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. En règle générale, toute construction neuve ou extension de bâtiment y est interdite.

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

**ARTICLE 2AU14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Article non réglementé.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

### CARACTERE ET DESTINATION DE LA ZONE A

La zone A correspond aux zones agricoles de la commune. Les utilisations du sol autorisées correspondent à l'exploitation agricole ou forestière, ainsi qu'à la diversification de ces activités vers le tourisme vert.

### DISPOSITIONS GENERALES

Se rapporter aux articles DG 1 à DG 13 du règlement.

Sauf exception précisée dans le texte, la date de référence pour les constructions et installations existantes est la date d'approbation du PLU.

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

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

RAPPEL : Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'Article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux plans de zonage.

Toutes les occupations et utilisations des sols qui ne sont pas autorisées à l'article A 2 sont interdites.

### ARTICLE A 2 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

#### RAPPELS

- Les installations et travaux divers sont soumis à une autorisation , prévue aux articles L 442.1. et R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Dans les rayons de protection des monuments historiques, les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme.
- L'édification des clôtures non agricoles est soumise à déclaration préalable, conformément aux articles L 441.1 et R 441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'Article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux plans de zonage.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du code forestier et à l'arrêté préfectoral du 17 février 2005, fixant le seuil de la superficie boisée à partir de laquelle tout défrichement est soumis à autorisation administrative.
- Toute découverte archéologique devra être immédiatement signalée conformément à la réglementation en vigueur.

Dans les zones indiquées sur le plan annexé au PLU comme présumées sous-cavées, l'attention du constructeur est attirée sur les risques spécifiques. Il lui appartient de faire procéder à une étude préalable des sols et sous-sols et de prendre toutes les dispositions particulières pour adapter les fondations et les caractéristiques techniques de la construction à la nature du sol et du sous-sol relevée.

Sous réserve de ne pas compromettre les activités agricoles existantes, de garantir la sécurité et la tranquillité du voisinage et de ne pas nuire aux paysages naturels, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises :

- les constructions nécessaires à l'activité agricole ou forestière (hangar, grange, serre, silo, local de transformation et de conditionnement, moulins, etc.),
- les installations classées pour la protection de l'environnement uniquement liées à l'activité agricole et à l'élevage, sous réserve qu'elles ne présentent pas pour le voisinage immédiat de risques ou de nuisances particulières,

- les constructions neuves et leurs annexes destinées au logement des personnes travaillant sur l'exploitation agricole, sous réserve d'être implantées à proximité du siège d'exploitation,
- la restauration et l'extension dans la limite de 150 m<sup>2</sup> de Surface Hors Œuvre Nette des constructions existantes destinées au logement des personnes travaillant sur l'exploitation agricole et leurs annexes,
- la restauration et la rénovation des constructions existantes,
- sous réserve de ne pas compromettre l'exploitation agricole, le changement de destination à usage d'habitation et ses annexes, de services, d'artisanat ou d'activité touristique des bâtiments présentant une bonne qualité architecturale et repérés sur les plans de zonage.
- les bâtiments complémentaires nécessaires à la diversification de l'activité agricole comme les gîtes ruraux, chambres ou tables d'hôtes, fermes pédagogiques ou centres équestres, etc., sous réserve d'être implantées à proximité du siège d'exploitation (moins de 150 mètres),
- les campings à la ferme et les aires naturelles de camping sous réserve que leur surface soit inférieure à un hectare et que le nombre total d'emplacements ne dépasse pas 25,
- les ouvrages techniques (station d'épuration, transformateur, ...) et les constructions d'équipements publics ou d'intérêt général,
- les forages d'eau potable ou agricole,
- les éoliennes d'une hauteur de mat inférieure à 20 mètres,
- les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux occupations du sol autorisées, à la voirie et à la gestion des eaux pluviales, les retenues d'eau collinaires et les réserves d'eau pour la défense incendie ou le gibier,
- les carrières d'une superficie totale inférieure à 0,5 ha,
- la reconstruction à l'identique des constructions ou installations après sinistre.

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

### **ARTICLE A 3 ACCES ET VOIRIE**

#### **A 3-1 GENERALITES**

Tout terrain non desservi par des voies publiques ou privées est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur les fonds de ses voisins constitué dans les conditions fixées par le Code Civil.

Les accès et voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et ceux de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

#### **A 3-2 ACCES**

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

Les accès (position, configuration, largeur) doivent être adaptés à l'opération et permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (automobile, cycliste ou piétonne) et de sécurité (défense contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères, etc.).

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès peut être imposé sur la voie qui présenterait la moindre gêne ou risque pour la circulation.

#### **A 3-3 VOIRIE**

Les voies publiques ou privées doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent.



Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...) de faire demi-tour.

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

##### **A 4-1 ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction et installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Ce réseau doit avoir les caractéristiques répondant à la destination de la construction ou installation.

Pour les installations agricoles, le raccordement au réseau public susceptible de fournir les consommations prévisibles est obligatoire, à moins que les ressources en eaux agricoles puissent être trouvées sur l'unité foncière concernée, en accord avec les autorités compétentes.

##### **A 4-2 ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES**

Le rejet, dans le réseau d'eaux pluviales, d'eaux usées non épurées par un système de traitement conforme à la réglementation en vigueur est interdit.

Le branchement sur le réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe à proximité, est obligatoire, en respectant ses caractéristiques.

En l'absence d'un réseau public d'assainissement, les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement et de rejet respectant la réglementation en vigueur. Ces installations devront être conçues pour être branchées sur le réseau public d'assainissement des eaux usées s'il est mis en place ultérieurement.

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

##### **A 4-3 ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES**

Le rejet des eaux pluviales dans un réseau d'eaux usées est interdit.

Les eaux pluviales doivent être recueillies et rejetées au réseau public (fossé ou collecteur), lorsqu'il existe. A défaut de réseau, les eaux pluviales doivent être évacuées conformément aux prescriptions de la collectivité gestionnaire du réseau.

##### **A 4-4 ELECTRICITE, TELEPHONE**

Lorsque les lignes publiques électriques et téléphoniques sont enterrées, les branchements privés sont obligatoirement enterrés et/ou dissimulés en façade, sauf impossibilité dûment justifiée.

##### **A 4-5 ANTENNES PARABOLIQUES, RATEAUX ET TREILLIS**

Les antennes paraboliques, râteaux, treillis, ... destinés à la réception d'émission radios ou télévisuelles, publiques ou privées, doivent autant que possible être dissimulés pour n'être que peu visible depuis le domaine public.

**ARTICLE A 5 SUPERFICIE DES TERRAINS**

La superficie des terrains n'est pas réglementée.

Toutefois, en l'absence de réseaux collectifs d'assainissement et si la construction nécessite un assainissement des eaux usées, la surface du terrain devra être telle qu'elle permette un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur.

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

Par rapport aux routes départementales n° 31, n° 760 et à la route nationale 143:

Sauf indication différente portée sur les plans de zonage, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 75 mètres de l'axe de la voie. Cette règle ne s'applique pas :

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

Pour les autres voies

L'implantation des constructions, ouvrages, installations et travaux liés ou nécessaires au fonctionnement des services publics est autorisée jusqu'à l'alignement.

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres par rapport à l'alignement.

Une implantation différente justifiée par des impératifs techniques ou architecturaux pourra être autorisée dans les cas suivants :

- pour respecter des alignements bâtis existants,
- lorsqu'il s'agit de modifier, d'étendre ou de reconstruire un bâtiment existant,
- lorsqu'il existe déjà des constructions différemment implantées sur les parcelles voisines.

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

Les bâtiments devront être implantés avec un recul au moins égal à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

Une implantation différente de celles définies ci-dessus peut être autorisée dans les cas suivants :

- pour respecter des ensembles bâtis existants
- lorsqu'il s'agit de modifier, d'étendre ou de reconstruire un bâtiment existant.

L'implantation des ouvrages techniques d'une superficie hors oeuvre brute inférieure à 20 m<sup>2</sup> nécessaires au fonctionnement des services publics est autorisée jusqu'en limite séparative.

**ARTICLE A 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE**

Article non réglementé

**ARTICLE A 9 EMPRISE AU SOL**

Article non réglementé

**ARTICLE A 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée par la distance verticale séparant tout point de la construction au terrain naturel avant travaux. Cette hauteur ne comprend pas les ouvrages techniques et les cheminées.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions d'équipements publics et les équipements techniques.

Des hauteurs différentes de celles précisées ci-dessous pourront être autorisées ou imposées si la construction doit s'insérer près de constructions existantes.

La hauteur des nouvelles constructions à usage agricole ne devra pas dépasser 12 mètres au faîtage, sauf pour les constructions à usage de silos ou trémies, qui ne sont pas limitées.

La hauteur des nouvelles constructions à usage non agricole est limitée à 3,5 mètres à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère pour les parties en terrasse.

La hauteur du mat des éoliennes est limitée à 20 m.

Dans le cas de terrain possédant une pente supérieure à 10% (talus ou terrain naturel), une hauteur de 6.0 mètres pourra être autorisée pour la façade située en partie basse du terrain sous réserve que la hauteur de la façade située en partie haute du terrain soit au plus égale à 3.0 m.

Lorsqu'une construction existante a une hauteur supérieure à la hauteur maximale autorisée, la hauteur maximale autorisée pour des travaux portant sur le bâtiment, ou pour une extension peut être celle du bâtiment existant.

**ARTICLE A 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS****A 11-1 GENERALITES**

Dans les périmètres de protection des monuments historiques, des prescriptions supplémentaires pourront être imposées par l'architecte des Bâtiments de France.

Toute construction ou ouvrage doit s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes.

Les constructions existantes, qui présentent une qualité architecturale avérée, doivent être conservées, restaurées et mises en valeur. La trame de construction de ces immeubles doit être affirmée et conservée.

En cas d'extension d'une construction, l'hétérogénéité des matériaux, tant en façade qu'en toiture, pourra être acceptée dans la mesure où elle ne compromet pas l'esthétique du bâtiment ni son intégration dans le milieu environnant. Une justification architecturale sera alors demandée.

Tout pastiche d'un type d'architecture traditionnelle étranger à la région est interdit.

Sous réserve de faire l'objet d'une justification architecturale, notamment en ce qui concerne l'harmonie avec le site et les paysages naturels et urbains, certaines prescriptions énoncées dans les articles A11-3 et A11-4 peuvent ne pas être appliquées dans le cas de projets d'architecture contemporaine ou faisant appel à des techniques nouvelles.

A 11-2 ADAPTATION AU SOL

L'adaptation au sol se fera en déblais. Les remblais sont interdits, sauf :

- avec une pente inférieure ou égale à 5 %, en équilibrant les remblais et les déblais,
- ou en cas d'intégration de la construction à la pente naturelle du terrain, en équilibrant les remblais et les déblais,
- ou en cas d'extension d'une habitation sur remblais, ayant une existence légale à la date d'approbation du PLU.

Le relief est un élément important à prendre en compte, notamment dans les projets agricoles qui représentent fréquemment une masse importante. Les constructions en lignes de crête sont à éviter et pourront être interdites pour leur impact fort sur le paysage.

A 11-3 FACADESa) Bâtiments anciens et bâtiments d'habitation et leurs annexes :

Toutes les façades devront être traitées avec soin et de manière harmonieuse, y compris les soubassements.

Lors des ravalements ou remises en état, la modénature et la sculpture des bâtiments ne doivent pas être altérées. Elles seront restaurées à l'identique dans la mesure du possible.

Les façades et éléments en pierre de taille doivent être restaurés avec des pierres de même nature et dureté. Le placage ou les matériaux de substitution peuvent être autorisés s'ils respectent, par l'aspect, la forme et la couleur, la structure d'origine.

Les murs en parpaings et matériaux bruts sans finition doivent être enduits. Les enduits seront réalisés de façon traditionnelle sur les murs anciens et les murs en pierres : enduit à la chaux et sable.

Les enduits auront une finition grattée ou brossée, dans la teinte des enduits locaux traditionnels (les couleurs ne sont pas trop claires). L'utilisation du blanc pur est interdite. Les enduits ne devront pas faire saillie par rapport au nu de la pierre de taille. Les enduits à relief trop rugueux sont interdits (enduit tyrolien notamment).

Le cas échéant, les bardages devront être en bois ou en ardoises.

Les ouvertures en façades devront être de proportion plus haute que large, sauf pour les portes de garage, les ouvertures de pièces de séjour, les vitrines commerciales et les oeils-de-boeuf.

A l'exception des bardages, les menuiseries extérieures en bois des bâtiments à usage d'habitation seront peintes. Les vernis brillants sont interdits sur les menuiseries extérieures en bois.

Les menuiseries extérieures seront de coloris blanc, gris clair, blanc cassé, brun, brun-rouge, vert sombre ou bleu marine. Les teintes pastel (ton clair et doux) sont également autorisées

Les coffres extérieurs de volets roulants sont interdits.

L'ossature des vérandas doit être constituée d'éléments fins, peints dans un ton blanc cassé, gris clair, vert-noir. Si le projet comporte un soubassement en maçonnerie, il sera réalisé en harmonie avec les matériaux constituant la façade principale, l'utilisation de briquettes en soubassement est interdite. La façade sera dans un plan vertical. Les extensions de vérandas existantes devront être réalisées avec des matériaux identiques à l'existant.

Les abris de jardin et annexes d'une superficie inférieure ou égale à 12 m<sup>2</sup> doivent être réalisés soit en matériaux traditionnels (pierres de taille, parpaings enduits ou moellons enduits), soit bardés de bois non vernis brillant ou de matériaux métalliques non brillants. Leur teinte devra être en harmonie avec le milieu environnant.

b) Autres bâtiments

Toutes les façades devront être traitées avec soin et de manière harmonieuse, y compris les soubassements.

La qualité des matériaux et la sobriété des formes sera recherchée. La teinte des façades devra être en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes. L'utilisation du blanc pur est interdite.

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

Les murs en parpaings et matériaux bruts sans finition doivent être enduits, sauf exception architecturalement justifiée. Les enduits auront une finition grattée ou brossée, dans la teinte des enduits locaux traditionnels. Les enduits ne devront pas faire saillie par rapport au nu de la pierre de taille. Les enduits à relief trop rugueux sont interdits (enduit tyrolien notamment).

Les vernis brillants sont interdits sur les menuiseries extérieures en bois.

Les bardages seront réalisés de préférence en bois non vernis.

A 11-4 TOITURES ET COUVERTURESa) Bâtiments anciens et bâtiments d'habitation et leurs annexes :

Les constructions auront des toitures à 2 pans. Les pentes opposées auront la même inclinaison, avec une pente minimum de :

- 40° pour les bâtiments d'habitation
- 30° pour les annexes non jointives à l'habitation et les bâtiments autres qu'habitations.

Les toitures en croupe peuvent être autorisées sous réserve que la pente de la croupe soit supérieure ou égale à 45 ° et que la proportion de la croupe par rapport à l'ensemble de la toiture s'appuie sur une proportion traditionnelle.

Il est possible de créer une toiture à un seul pan si elle s'appuie sur une limite de propriété ou un autre bâtiment, à condition que la longueur du rampant n'excède pas 5 m. Dans ce cas, la pente minimum est de 25°.

D'autres types de couverture (terrasse par exemple) ou des pentes différentes de celles autorisées pourront être admis :

- dans le cas d'un aménagement ou d'une extension d'un bâtiment existant,
- sur des parties limitées de bâtiments
- pour les annexes, d'une emprise au sol inférieure ou égale à 12 m<sup>2</sup>

Le matériau de couverture à utiliser doit être:

- l'ardoise naturelle ou d'aspect naturel de taille 20 x 30 ou 22 x 40 cm environ, à pose non losangée, posée aux clous ou aux crochets inox foncé mat,
- la petite tuile plate (60-75/m<sup>2</sup>) d'aspect similaire à la tuile locale traditionnelle,
- le zinc prépatiné ou tout métal d'aspect similaire

Les rives de pignons seront réalisées par simple débord de la dernière rangée de tuiles ou d'ardoises et seront traitées avec un solin de rive ou un bardelis d'ardoises. Les tuiles cornières de rives sont interdites.

Pour les toitures en tuiles et ardoises, les faîtages devront être réalisés en zinc prépatiné ou en tuiles demi-rondes de terre cuite avec crêtes et embarrures au mortier de chaux, sur deux rangées de petites tuiles plates.

Les châssis de toit doivent être de type encastré, sans présenter de saillie en toiture. Leur taille et leur nombre doivent être en harmonie avec les caractéristiques de la toiture. La taille maximum des châssis de toit est de 1,2 mètres pour la hauteur et 0,80 mètre pour la largeur.

Les lucarnes créées doivent reprendre toutes les composantes des lucarnes locales anciennes et comporter un fronton ou une croupe. L'ouverture doit affecter la forme d'un rectangle plus haut que large. La couverture de la lucarne doit posséder 2 ou 3 pans (les lucarnes retroussées ou rampantes sont interdites). La briquette dans le tympan des lucarnes est interdite. La pente des rampants de lucarne devra être de 45° maximum.

La toiture des vérandas sera obligatoirement en pente et en harmonie avec l'environnement. Le matériau de couverture devra être translucide, du même coloris que l'ossature de la véranda ou identique à celui de l'habitation.

La couverture des abris de jardin et annexes d'une superficie inférieure ou égale à 12 m<sup>2</sup> doit être réalisée soit en matériaux traditionnels (tuile, ardoise), soit avec des matériaux de teinte similaire à ceux précédemment cités.

#### b) Autres bâtiments

Il n'est pas imposé de formes de toiture.

Les matériaux de couverture devront être d'aspect, de forme ou de couleur similaires à l'ardoise ou à la tuile de pays, comme bardages teintés, bacs métalliques peints. Les matériaux métalliques (bacs galvanisés) ou synthétiques doivent être traités en surface afin d'éliminer les effets de brillance.

#### A 11-5 CLOTURES

La démolition d'un mur traditionnel existant ou d'une haie bocagère est interdite sauf si un accès est réalisé ou si un bâtiment est édifié à l'alignement. Leur maintien, ou leur restauration en totalité ou en partie, doivent au contraire être recherchés.

La conception des clôtures sera discrète et en harmonie avec l'environnement. Elle ne comportera pas d'éléments inutilement compliqués. Dans le cadre d'une création, la clôture doit être constituée par

- un mur en pierres de taille, en moellons enduits ou en parpaings enduits,
- ou un muret en pierres de taille, en moellons enduits ou en parpaings enduits, surmonté d'une grille ou d'un grillage,
- ou un grillage vert, souple ou rigide, sur poteaux en métal ou en bois, éventuellement sur soubassement en béton
- ou une clôture en bois de forme simple.

Les enduits auront une finition grattée ou broyée, dans la teinte des enduits locaux traditionnels (les couleurs ne sont pas trop claires). L'utilisation du blanc pur est interdite. Les enduits à relief trop rugueux sont interdits (enduit tyrolien notamment).

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres par rapport au terrain naturel. En cas de différence de niveau entre les terrains de part et d'autre de la clôture, la hauteur maximale est comptée à partir du terrain le plus haut.

En cas de prolongation d'une clôture existante avant la date d'approbation du PLU, la clôture à édifier pourra éventuellement reprendre les composants de l'existant (hauteur, rythme, matériau, etc.).

Les clôtures agricoles ne sont pas réglementées.

### **ARTICLE A 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Afin d'assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé la réalisation d'aires de stationnement en dehors des voies.

Le stationnement doit comporter au minimum deux places par logement et répondre à l'accueil de la clientèle, aux besoins des livraisons et aux besoins de stationnement des véhicules de l'entreprise (y compris véhicules lourds). Elles doivent correspondre à la destination et à l'importance du projet.

**ARTICLE A 13 ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 à L 130-6 et R 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. En règle générale, toute construction neuve ou extension de bâtiment y est interdite, sauf les constructions et aménagements nécessaires à l'exploitation des bois (réserve d'eau pour la défense incendie ou le gibier, abris, etc.).

Tout projet de construction doit être accompagné d'un projet paysager précis et d'ensemble.

Tout espace restant libre doit être convenablement entretenu afin de ne pas constituer une gêne pour le voisinage.

Dans les projets de construction neuve (hors extension et aménagement de bâtiments existants), il sera planté au moins un arbre de haute tige par 150 m<sup>2</sup> de terre libre de toute construction, sauf si les plantations existantes correspondent déjà à cette densité. Les arbres pourront être groupés en bosquet.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige, d'essence locale fruitière ou forestière (merisier, châtaignier, alisier torminal, cormier, érable champêtre, charme, par exemple), pour six places.

Pour les constructions à usage agricole, les marges de recul par rapport aux voies doivent être plantés d'arbre de haute tige et comporter des espaces verts engazonnés.

Les aires de stockage et de dépôt doivent être aménagées et entretenues de telle manière que la propreté ou l'aspect de leur environnement ne soient pas altérés. Les marges de recul de ces aires de stockage, par rapport aux voies, emprises publiques et limites séparatives, devront être traitées en espaces verts plantés de haies et devront faire l'objet d'un aménagement paysager.

Les haies devront présenter une variété d'essences locales (charmes, noisetiers, néfliers, églantier, cornouiller sanguin, bourdaine, chèvrefeuilles...). Les haies composées exclusivement de thuyas, cyprès de leyland ou de lauriers-palmes sont interdits.

**SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE A 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Article non réglementé.





## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

### CARACTERE ET DESTINATION DE LA ZONE N

La zone N correspond aux zones naturelles ou forestières de la commune. Sont inclus dans cette zone les secteurs de la commune à protéger en raison :

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

Les différences de situation, de morphologie, de typologie architecturale ou encore de destination ont conduit à créer des secteurs permettant de prendre en compte les caractères propres de chacun des sites :

- **Secteur N** : zones naturelles.
- **Secteur Nh** : zones de hameaux peu denses où il est admis une densification des constructions existantes et quelques constructions neuves à usage d'habitation principalement.
- **Secteur Nt** : zones destinées à recevoir des équipements d'intérêt général, à vocation touristique, culturelle ou de loisirs, ou à caractère social ou éducatif.
- **Secteur Ngv** : zones réservées à la sédentarisation des gens du voyage, dans le cadre de la politique menée par la communauté de communes
- **Secteurs Ni** indicés correspondant aux secteurs non bâtis de la commune situés dans la vallée de l'Indre et susceptibles d'être touchés par des inondations de l'Indre.

L'ensemble de la zone Ni est inclus dans le Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRi) du Val de l'Indre approuvé par arrêté préfectoral du 28 avril 2005. Ce PPRi vaut servitude d'utilité publique.

Afin de faciliter la lecture du PLU, il a été décidé de transcrire exactement le zonage du PPRi dans le PLU. Pour la zone naturelle (au sens du PLU) il en découle un certain nombre de secteurs, dont l'appellation commence systématiquement par Ni, suivi d'un indice qui est l'appellation du secteur dans le PPRi. Ainsi

- le secteur NiA1 est classé A1 dans le PPRi
- le secteur NiA3 est classé A3 dans le PPRi
- le secteur NiA3t est classé A3 dans le PPRi
- le secteur NiiA4 est classé A4 dans le PPRi

La réglementation d'urbanisme du PLU concernant la zone Ni intègre les principales dispositions du PPRi. Toutefois, des prescriptions supplémentaires ou des contraintes complémentaires peuvent être imposées par le règlement du PPRi du Val de l'Indre. Par ailleurs, il convient de préciser que le PPRi comporte des mesures de prévention obligatoires pour les bâtiments existants. **Aussi, il est essentiel de se référer au PPRi et en particulier à son règlement pour tout projet situé dans la zone Ni indicée.**

### DISPOSITIONS GENERALES

Se rapporter aux articles DG 1 à DG 13 du règlement.

Pour les secteurs N, Nh et Nt, la date de référence pour les constructions, exploitations agricoles et installations existantes est la date d'approbation du PLU.

Pour les secteurs NiA1, NiA3, NiA3t et NiA4, la date de référence pour les constructions existantes est la date d'approbation du PPR, soit le 28 avril 2005. L'abréviation PHEC signifie "Plus Hautes Eaux Connues". Se référer à la cartographie du PPRi annexée au PLU.

En cas de différence entre le présent règlement et celui du PPRi, la plus contraignante des deux règles s'applique.

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

### **ARTICLE N 1 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

RAPPEL : Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'Article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux plans de zonage.

Les plantations d'arbres de haute tige sont interdites dans le secteur repéré sur les plans de zonage (secteurs NiA3 et NiA4). Toutefois, et dans les limites imposées par le PPRi, pour permettre la restauration ponctuelle de milieux dégradés, des plantations d'essence locales pourront être admises pour créer une ripisylve le long des berges de l'Indre et de ses annexes.

Toutes les occupations et utilisations des sols qui ne sont pas autorisées à l'article N 2 sont interdites.

Dans le secteur Ngv, les décharges, entreposages de matériaux et dépôts à l'air libre sont notamment interdits.

### **ARTICLE N 2 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

#### RAPPELS

- Les installations et travaux divers sont soumis à une autorisation, prévue aux articles L 442.1. et R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Dans les rayons de protection des monuments historiques, les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément aux articles L 441.1 et R 441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'Article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux plans de zonage.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du code forestier et à l'arrêté préfectoral du 17 février 2005, fixant le seuil de la superficie boisée à partir de laquelle tout défrichement est soumis à autorisation administrative.
- Toute découverte archéologique devra être immédiatement signalée conformément à la réglementation en vigueur.

Dans les zones identifiées comme sensibles au regard de la protection des ressources en eau potable dans les rapports géologiques du 31 mai 1976 et 3 mai 1985 (voir plan annexé), l'installation de canalisations, réservoirs ou dépôts de produits chimiques ou d'hydrocarbures liquides, les installations à usage domestique ne peuvent être tolérées que si les cuves sont à sécurité renforcée du type « en fosse », ou présentent une sécurité équivalente (réservoirs assimilés). Les réservoirs aériens devront être équipés d'une cuvette étanche.

#### N 2-1 DANS LES SECTEURS N, Nh et Nt

Sous réserve de garantir la sécurité et la tranquillité du voisinage et de ne pas nuire aux paysages naturels, seules les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises :

- les bâtiments nécessaires à l'exploitation des espaces forestiers,
- sous réserve d'être liés à une exploitation agricole existante, dont le siège d'exploitation est situé en mitoyenneté avec le terrain objet de la demande :
  - o les bâtiments complémentaires nécessaires à l'activité agricole comme un hangar, une grange, etc., à l'exclusion des constructions destinées à l'accueil des animaux d'une superficie hors œuvre brute supérieure à 50 m<sup>2</sup>,
  - o les constructions neuves destinées au logement des personnes travaillant sur l'exploitation agricole, et leurs annexes. Ces constructions devront être implantées à proximité du siège d'exploitation,

- les bâtiments nécessaires à la diversification de l'activité agricole comme les gîtes ruraux ou chambres d'hôtes, fermes pédagogiques, etc. Ces constructions devront être implantées à proximité du siège d'exploitation,
- les campings à la ferme et les aires naturelles de camping sous réserve que leur surface soit inférieure à un hectare et que le nombre total d'emplacements ne dépasse pas 25,
- les constructions destinées à l'accueil des animaux d'une superficie inférieure à 50 m<sup>2</sup> de superficie hors œuvre brute,
- la restauration des constructions existantes,
- le changement de destination à usage d'habitation et ses annexes, d'artisanat, de commerce, de services ou d'activité touristique des bâtiments existants à l'exclusion des abris de jardins et annexes non liés à une habitation, ainsi que des bâtiments isolés d'une superficie inférieure à 20 m<sup>2</sup>, des loges de vignes et des hangars isolés,
- dans les limites prévues à l'article N9 (emprise au sol) l'extension des bâtiments existants à l'exception des abris de jardins et annexes non liés à une habitation, des bâtiments isolés d'une superficie inférieure à 20 m<sup>2</sup>, des loges de vignes et des hangars isolés
- les annexes liées aux habitations (garages, piscines, etc.), à condition qu'elles soient implantées à une distance maximale de 50 mètres de l'habitation, même si celle-ci est située dans une autre zone du PLU,
- les ouvrages techniques (station d'épuration, transformateur, etc.) et les constructions d'équipements publics ou d'intérêt général,
- les réserves d'eau pour la défense incendie ou le gibier, les retenues collinaires, ainsi que tout ouvrage nécessaire à la gestion des eaux pluviales,
- les affouillements et exhaussements liés aux occupations et utilisations des sols autorisés,
- les reconstructions à l'identique des constructions ou installations après sinistre,
- les éoliennes d'une hauteur de mat inférieure à 20 mètres,
- les carrières d'une superficie totale inférieure à 0,5 ha.

Dans le secteur Nt, sont également admises :

- la création et l'extension de terrains de camping et de stationnement non permanent des caravanes, y compris les bâtiments et constructions annexes nécessaires à l'animation (piscine, club house, etc.),
- les habitations légères de loisirs (maisons mobiles, chalets ou bungalows).
- les équipements touristiques, de loisirs, sportifs et culturels, les installations équestres (manège, boxes, club-house, hangars),
- les équipements hôteliers et de logement saisonnier,
- les changements de destination et les constructions, installations, aménagements et équipements (par exemple serres, locaux techniques, annexes...), d'intérêt général ou collectif, publics ou privés, liés à l'enseignement et comprenant l'hébergement, ou à caractère social ou éducatif ainsi que les locaux nécessaires à la vente de l'éventuelle production de l'établissement.
- les habitations et leurs annexes destinées à la direction et au gardiennage d'une activité autorisée.

**Dans le secteur Nh, sont également admises les constructions neuves à usage d'habitation et leurs annexes.**

La fermeture ou la couverture des événements des cavités souterraines existantes ne sont autorisées que si toutes les dispositions sont prises pour maintenir le renouvellement de l'air tel qu'existant.

#### N2-2 DANS LE SECTEUR Ngv

Seules les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises :

- les terrains familiaux et de sédentarisation des gens du voyage et tous les équipements et constructions nécessaires à leur utilisation
- les constructions, ouvrages, installations ou travaux liés ou nécessaires à une infrastructure ou à un service public, collectif ou d'intérêt général, et les équipements d'accompagnement

#### N2-3 DANS LE SECTEUR NiA1

Des prescriptions supplémentaires ou des contraintes complémentaires peuvent être imposées par le règlement du PPRi du Val de l'Indre. Il est rappelé que le PPRi comporte également des mesures de prévention obligatoires pour les bâtiments existants. Aussi, il est essentiel de se référer au PPRi et en particulier à son règlement pour tout projet situé dans ce secteur.

Sous réserve de garantir la sécurité et la tranquillité du voisinage et de ne pas nuire aux paysages naturels, seules les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises, dans les limites prévues notamment à l'article Ni9 (emprise au sol):

- les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements et modifications de façades et réfections de toitures, Les constructions, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des anciens moulins ou permettant d'y accéder sont concernés par cette disposition.
- les réparations après inondation,
- l'extension des constructions,
- les surélévations de construction à usage d'habitation, sous réserve de ne pas créer un logement supplémentaire, de diminuer la vulnérabilité et de doter l'habitation d'un étage habitable au-dessus des plus hautes eaux connues, avec des ouvertures suffisantes, aisément accessibles de l'intérieur et de l'extérieur, pour permettre l'évacuation des habitants en cas d'inondation. Cet espace-refuge aura une SHON au moins égale à 15% de la SHON totale du logement, avec un minimum de 12 m<sup>2</sup> par logement
- les reconstructions de bâtiments régulièrement autorisés, sinistrés pour des causes autres que l'inondation, sous réserve de diminuer leur vulnérabilité
- les bâtiments à usage d'habitation reconstruits après sinistre autre que l'inondation doivent comporter un niveau de plancher à 0,50 mètres au moins au-dessus du terrain naturel et un étage habitable au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues doté d'ouvertures suffisantes, aisément accessibles de l'intérieur et de l'extérieur, pour permettre l'évacuation des habitants en cas d'inondation. Cet espace-refuge aura une SHON au moins égale à 15% de la SHON totale du logement, avec un minimum de 12 m<sup>2</sup> par logement. Ils ne devront pas comporter de sous-sols creusés (totalement ou partiellement ) sous le niveau du terrain naturel
- Le changement de destination d'une construction existante construite en pierre et / ou tuffeau (à l'exclusion du parpaing) en habitation, sous réserve :
  - o de ne créer qu'un seul logement,
  - o de ne pas remanier le gros œuvre, sauf pour le percement de portes et de fenêtres,
  - o de créer un étage habitable au-dessus des plus hautes connues, doté d'ouvertures suffisantes, aisément accessibles de l'intérieur et de l'extérieur, pour permettre l'évacuation des habitants en cas d'inondation. Cet espace-refuge aura une SHON au moins égale à 15% de la SHON totale du logement, avec un minimum de 12 m<sup>2</sup> par logement .
  - o de ne pas creuser de sous-sol,
  - o de prendre des mesures constructives permettant de réduire la vulnérabilité aux risques d'inondation.
- Le changement de destination d'un bâtiment, ancien moulin ou lavoir ou d'une habitation existante en bâtiment destiné à une des activités suivantes : activités touristiques, culturelles, sportives ou de loisirs hors hébergement, activités traditionnelles liées à la présence de l'eau (moulins), micro-centrales électriques. Ce changement est admis sous réserve de diminuer la vulnérabilité .
- La modernisation et l'extension modérée des stations d'épuration des eaux usées, publiques ou privées , existantes à la date de prescription du PPRi, dans le cadre d'un projet global
- les constructions et installations nouvelles listées ci-dessous sous réserve d'être aptes à résister structurellement aux remontées de nappe et à une inondation dont le niveau serait égal aux plus hautes eaux connues.
  - o les abris ouverts strictement nécessaires pour la protection des animaux. L'implantation de tels abris en zone inondable devra répondre aux critères suivants :
    - animaux élevés de manière extensive dans les prairies inondables ou vivant de façon continue dans des parcs ou enclos .
    - impossibilité pour un fonctionnement normal de l'exploitation agricole de construire cet abri hors zone inondable
  - o les châssis et serres démontables exemptés de permis de construire,
  - o les abris nécessaires aux installations de pompage pour l'irrigation,
  - o les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics, et qui ne pourraient être implantées en d'autres lieux, tels que : pylônes, postes de transformation électrique, captage d'eau potable, etc.
  - o les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics d'assainissement et d'alimentation en eau potable y compris les remblaiements strictement indispensables, à l'exclusion des installations de traitement des déchets, des usines de traitement d'eau potable et des réservoirs d'eau potable.
  - o les vestiaires et sanitaires non gardés nécessaires au fonctionnement des terrains de sport,

- les abris de jardins isolés d'une superficie inférieure à 6 m<sup>2</sup> nécessaires à l'exploitation des jardins potagers. La création d'abris de jardins familiaux n'est pas autorisée.
- les constructions nécessaires à l'observation du milieu naturel et ouvertes au public (observatoire ornithologique, etc.).
- les aménagements sommaires (ponton d'une surface inférieure à 6 m<sup>2</sup> et dont l'avancée sur la rivière ne dépasse pas 1,50 mètres) permettant aux pêcheurs d'accéder aux rives de l'Indre et de ses bras, en dehors des périodes de crue, et de pêcher en sécurité. Les cabanes de pêche ne sont pas admises.
- les structures provisoires (tentes, parquets, structures gonflables, etc.) à l'occasion de manifestations liées au tourisme ou aux loisirs. Celles-ci peuvent accueillir des activités commerciales directement associées à des activités de loisirs ou de tourisme, à l'exclusion de l'hébergement. Ces structures doivent être démontables dans un délai de 24 heures à la première réquisition du maire ou des services de l'Etat.
- les constructions et installations destinées au fonctionnement des activités de loisirs nautiques et de navigation. Les installations autres que les constructions autorisées doivent être démontables dans un délai de 24 heures. En cas de cessation d'activité, il sera procédé à la démolition des constructions, au démontage des autres installations et à la remise en état du site.
- les endiguements justifiés par la protection de lieux fortement urbanisés,
- les travaux d'infrastructures publiques, leurs équipements et les remblaiements strictement indispensables à condition :
  - que leurs fonctions rendent impossible toute solution d'implantation en dehors de la zone inondable,
  - que le parti retenu, parmi les différentes solutions techniques envisageables, soit le meilleur compromis entre les enjeux hydrauliques, économiques et environnementaux,
  - que toutes les mesures soient prises pour ne pas aggraver les risques et les effets des crues en amont et en aval.
- les plans d'eau, étangs et affouillements d'une superficie maximale de 1 000 m<sup>2</sup> à condition que les déblais soient évacués hors zones inondables,
- les plans d'eau destinés à un usage public s'intégrant dans un projet d'aménagement à usage de loisirs réalisé sous la maîtrise d'ouvrage d'une collectivité publique, à condition que les déblais soient évacués hors zone inondable.
- les aménagements divers, espaces verts, aménagements de terrains de plein air, de sports et loisirs, aires de stationnement, réseaux, non susceptibles d'avoir un effet négatif direct ou indirect sur la préservation des champs d'expansion des crues, l'écoulement des eaux et la sécurité des personnes et des biens.
- Les carrières soumises à autorisation au titre des I.C.P.E. (installation classée pour la protection de l'environnement) nécessaires à la réalisation de plans d'eaux s'intégrant dans un projet d'aménagement à usage de loisirs réalisé sous la maîtrise d'une collectivité publique. Le stockage de matériaux de carrière n'est pas admis.

#### N2-4 DANS LES SECTEURS NiA3 et NiA3t

Des prescriptions supplémentaires ou des contraintes complémentaires peuvent être imposées par le règlement du PPRi du Val de l'Indre. Il est rappelé que le PPRi comporte également des mesures de prévention obligatoires pour les bâtiments existants. Aussi, il est essentiel de se référer au PPRi et en particulier à son règlement pour tout projet situé dans ce secteur.

Sous réserve de garantir la sécurité et la tranquillité du voisinage et de ne pas nuire aux paysages naturels, seules les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises, dans les limites prévues notamment à l'article Ni9 (emprise au sol) :

- les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements et modifications de façades et réfections de toitures, sous réserve de réduire la vulnérabilité aux inondations. Les constructions, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des anciens moulins ou permettant d'y accéder sont concernés par cette disposition.
- les réparations après inondation.
- l'extension des constructions,
- la modernisation et l'extension des piscines publiques existantes à la date de prescription du PPRi

- La modernisation et l'extension modérée des stations d'épuration des eaux usées, publiques ou privées, existantes à la date de prescription du PPRi, dans le cadre d'un projet global
- les surélévations de construction à usage d'habitation, sous réserve de ne pas créer un logement supplémentaire, de diminuer la vulnérabilité et de doter l'habitation d'un étage habitable au-dessus des plus hautes eaux connues, avec des ouvertures suffisantes, aisément accessibles de l'intérieur et de l'extérieur, pour permettre l'évacuation des habitants en cas d'inondation. Cet espace-refuge aura une SHON au moins égale à 15% de la SHON totale du logement, avec un minimum de 12 m<sup>2</sup> par logement.
- les reconstructions de bâtiments régulièrement autorisés, sinistrés pour des causes autres que l'inondation, sous réserve de diminuer leur vulnérabilité. Les bâtiments à usage d'habitation reconstruits après sinistre autre que l'inondation doivent comporter un niveau de plancher à 0,50 mètre au moins au-dessus du terrain naturel et un étage habitable au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues doté d'ouvertures suffisantes, aisément accessibles de l'intérieur et de l'extérieur, pour permettre l'évacuation des habitants en cas d'inondation. Cet espace-refuge aura une SHON au moins égale à 15% de la SHON totale du logement, avec un minimum de 12 m<sup>2</sup> par logement. Ils ne devront pas comporter de sous-sols creusés (totalement ou partiellement) sous le niveau du terrain naturel.
- Le changement de destination des moulins, anciens moulins ou lavoirs et de leurs bâtiments annexes en bâtiment destiné à une des activités suivantes : activités touristiques, culturelles, sportives ou de loisirs hors hébergement, activités traditionnelles liées à la présence de l'eau (moulins), micro-centrales électriques. Ce changement est admis sous réserve de diminuer la vulnérabilité et de disposer d'un niveau accessible au dessus des PHEC.
- les constructions et installations nouvelles listées ci-dessous sous réserve d'être aptes à résister structurellement aux remontées de nappe et à une inondation dont le niveau serait égal aux plus hautes eaux connues.
  - o les abris ouverts strictement nécessaires pour la protection des animaux. L'implantation de tels abris en zone inondable devra répondre aux critères suivants :
    - animaux élevés de manière extensive dans les prairies inondables ou vivant de façon continue dans des parcs ou enclos.
    - impossibilité pour un fonctionnement normal de l'exploitation agricole de construire cet abri hors zone inondable
    - largeur de la zone inondable supérieure à 250 mètres.
    - construction solide et bien fondée pouvant résister à des courants importants sans être emportée, comportant une toiture au-dessus des plus hautes eaux connues et au moins deux façades complètement ouvertes
  - o les abris nécessaires aux installations de pompage pour l'irrigation,
  - o les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics, et qui ne pourraient être implantées en d'autres lieux, tels que : pylônes, postes de transformation électrique, captage d'eau potable, etc.
  - o les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics d'assainissement et d'alimentation en eau potable y compris les remblaiements strictement indispensables, à l'exclusion des installations de traitement des déchets, des usines de traitement d'eau potable et des réservoirs d'eau potable.
- les constructions nécessaires à l'observation du milieu naturel et ouvertes au public (observatoire ornithologique, etc.),
- les abris de jardins isolés d'une superficie inférieure à 6 m<sup>2</sup> nécessaires à l'exploitation des jardins potagers des particuliers. La création d'abris de jardins familiaux n'est pas autorisée.
- les aménagements sommaires (ponton d'une surface inférieure à 6 m<sup>2</sup> et dont l'avancée sur la rivière ne dépasse pas 1,50 mètres) permettant aux pêcheurs d'accéder aux rives de l'Indre et de ses bras, en dehors des périodes de crue, et de pêcher en sécurité. Les cabanes de pêche ne sont pas admises,
- les structures provisoires (tentes, parquets, structures gonflables, etc.) à l'occasion de manifestations liées au tourisme ou aux loisirs. Celles-ci peuvent accueillir des activités commerciales directement associées à des activités de loisirs ou de tourisme, à l'exclusion de l'hébergement. Ces structures doivent être démontables dans un délai de 24 heures à la première réquisition du maire ou des services de l'Etat
- les constructions et installations destinées au fonctionnement des activités de loisirs nautiques et de navigation. Les installations autres que les constructions autorisées doivent être démontables dans un délai de 24 heures. En cas de cessation d'activité, il sera procédé à la démolition des constructions, au démontage des autres installations et à la remise en état du site.

- les endiguements justifiés par la protection de lieux fortement urbanisés,
- les travaux d'infrastructures publiques, leurs équipements et les remblaiements strictement indispensables à condition :
  - o que leurs fonctions rendent impossible toute solution d'implantation en dehors de la zone inondable
  - o que le parti retenu, parmi les différentes solutions techniques envisageables, soit le meilleur compromis entre les enjeux hydrauliques, économiques et environnementaux
  - o que toutes les mesures soient prises pour ne pas aggraver les risques et les effets des crues en amont et en aval.
- les aménagements divers, espaces verts, aménagements de terrains de plein air, de sports et loisirs, aires de stationnement, réseaux, non susceptibles d'avoir un effet négatif direct ou indirect sur la préservation des champs d'expansion des crues, l'écoulement des eaux et la sécurité des personnes et des biens.
- Les plans d'eau, étangs et affouillements d'une superficie maximale de 1 000 m<sup>2</sup> à condition que les déblais soient évacués hors zones inondables,
- les plans d'eau destinés à un usage public s'intégrant dans un projet d'aménagement à usage de loisirs réalisé sous la maîtrise d'ouvrage d'une collectivité publique, à condition que les déblais soient évacués hors zone inondable.
- Les carrières soumises à autorisation au titre des I.C.P.E. ( installation classée pour la protection de l'environnement) nécessaires à la réalisation de plans d'eaux s'intégrant dans un projet d'aménagement à usage de loisirs réalisé sous la maîtrise d'une collectivité publique. Le stockage de matériaux de carrière n'est pas admis.

De plus dans le secteur NiA3t sont également admis, dans les limites prévues notamment à l'article Ni9 (emprise au sol) :

- L'augmentation de la capacité d'accueil des terrains de camping existants dans les conditions suivantes :
  - o Augmentation du nombre d'emplacements limitée à 30 % du nombre d'emplacements autorisés à la date de prescription du PPR.
  - o Interdiction de nouvelles habitations légères de loisirs (H.L.L.) et de mobil-homes qui, par leur mode d'installation, pourraient être assimilés à des H.L.L.
  - o Analyse détaillée de la vulnérabilité du terrain de camping (existant + projet d'extension). Identification et mise en œuvre, par l'exploitant ou le propriétaire des terrains, des mesures de réduction de vulnérabilité qui s'avèreraient nécessaires
  - o Un plan d'évacuation devra être établi et joint à la demande d'autorisation ; Il sera mis en œuvre sous le contrôle du maire, après accord du service départemental d'incendie et de secours
- les constructions et installations nouvelles listées ci-dessous sous réserve d'être aptes à résister structurellement aux remontées de nappe et à une inondation dont le niveau serait égal aux plus hautes eaux connues.
  - o les sanitaires nécessaires à la mise aux normes sanitaires de terrains de camping ou d'aires d'accueil des gens du voyage existants,
  - o les vestiaires et sanitaires non gardés nécessaires au fonctionnement des terrains de sport

#### N2-5 DANS LE SECTEUR NiA4

Des prescriptions supplémentaires ou des contraintes complémentaires peuvent être imposées par le règlement du PPRi du Val de l'Indre. Il est rappelé que le PPRi comporte également des mesures de prévention obligatoires pour les bâtiments existants. Aussi, il est essentiel de se référer au PPRi et en particulier à son règlement pour tout projet situé dans ce secteur.

Sous réserve de garantir la sécurité et la tranquillité du voisinage et de ne pas nuire aux paysages naturels, seules les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises, dans les limites prévues notamment à l'article Ni9 (emprise au sol) :

- les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements et modifications de façades et réfections de toitures, sous réserve de réduire la vulnérabilité aux inondations. Les constructions, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des anciens moulins ou permettant d'y accéder sont concernés par cette disposition.

- les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics d'assainissement et d'alimentation en eau potable y compris les remblaiements strictement indispensables, à l'exclusion des stations d'épuration des eaux usées, des installations de traitement des déchets, des usines de traitement d'eau potable et des réservoirs d'eau potable.
- les réparations après inondation sous réserve de réduire la vulnérabilité.
- les surélévations de construction à usage d'habitation, sous réserve de ne pas créer un logement supplémentaire, de diminuer la vulnérabilité et de doter l'habitation d'un étage habitable au-dessus des plus hautes eaux connues, avec des ouvertures suffisantes, aisément accessibles de l'intérieur et de l'extérieur, pour permettre l'évacuation des habitants en cas d'inondation. Cet espace-refuge aura une SHON au moins égale à 15% de la SHON totale du logement, avec un minimum de 12 m<sup>2</sup> par logement.
- les reconstructions de bâtiments régulièrement autorisés, sinistrés pour des causes autres que l'inondation, sous réserve de diminuer leur vulnérabilité. Les bâtiments à usage d'habitation reconstruits après sinistre autre que l'inondation doivent comporter un niveau de plancher à 0,50 mètres au moins au-dessus du terrain naturel et un étage habitable au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues doté d'ouvertures suffisantes, aisément accessibles de l'intérieur et de l'extérieur, pour permettre l'évacuation des habitants en cas d'inondation. Cet espace-refuge aura une SHON au moins égale à 15% de la SHON totale du logement, avec un minimum de 12 m<sup>2</sup> par logement. Ils ne devront pas comporter de sous-sols creusés (totalement ou partiellement) sous le niveau du terrain naturel.
- Le changement de destination des moulins, anciens moulins et de leurs bâtiments annexes en bâtiment destiné à une des activités suivantes : activités touristiques, culturelles, sportives ou de loisirs hors hébergement, activités traditionnelles liées à la présence de l'eau ( moulins), micro-centrales électriques. Ce changement est admis sous réserve de diminuer la vulnérabilité et de disposer d'un niveau accessible au-dessus des PHEC.
- sous réserve d'être aptes à résister structurellement aux remontées de nappe et à une inondation dont le niveau serait égal aux plus hautes eaux connues.
  - o les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics, et qui ne pourraient être implantées en d'autres lieux, tels que : pylônes, captage d'eau potable. Les postes de transformation électrique ne sont pas admis.
  - o les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics d'assainissement et d'alimentation en eau potable y compris les remblaiements strictement indispensables, à l'exclusion des stations d'épuration des eaux usées, des installations de traitement des déchets, des usines de traitement d'eau potable et des réservoirs d'eau potable.
  - o les constructions et installations destinées au fonctionnement des activités de loisirs nautiques et de navigation à condition qu'elles soient situées en dehors de la zone d'écoulement principale de l'Indre et de ses bras. Les installations autres que les constructions autorisées doivent être démontables dans un délai de 24 heures. En cas de cessation d'activité, il sera procédé à la démolition des constructions, au démontage des autres installations et à la remise en état du site.
  - o les travaux d'infrastructures publiques, leurs équipements et les remblaiements strictement indispensables à condition :
    - que leurs fonctions rendent impossible toute solution d'implantation en dehors de la zone inondable,
    - que le parti retenu, parmi les différentes solutions techniques envisageables, soit le meilleur compromis entre les enjeux hydrauliques, économiques et environnementaux,
    - que toutes les mesures soient prises pour ne pas aggraver les risques et les effets des crues en amont et en aval.
  - o les aménagements d'espaces verts et de terrains de plein air et de loisirs non susceptibles d'avoir un effet négatif direct ou indirect sur la préservation des champs d'expansion des crues, l'écoulement des eaux et la sécurité des personnes et des biens.

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



**ARTICLE N 3 ACCES ET VOIRIE****N 3-1 GENERALITES**

Tout terrain non desservi par des voies publiques ou privées est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur les fonds de ses voisins constitué dans les conditions fixées par le Code Civil.

Les accès et voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et ceux de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

**N 3-2 ACCES**

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

Les accès (position, configuration, largeur) doivent être adaptés à l'opération et permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (automobile, cycliste ou piétonne) et de sécurité (défense contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères, etc.).

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès peut être imposé sur la voie qui présenterait la moindre gêne ou risque pour la circulation.

**N 3-3 VOIRIE**

Les voies publiques ou privées doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...) de faire demi-tour.

**ARTICLE N 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX****N 4-1 ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction et installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Ce réseau doit avoir les caractéristiques répondant à la destination de la construction ou installation.

**N 4-2 ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES**

Le rejet des eaux usées dans un réseau d'eaux pluviales est interdit.

Le branchement sur le réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe à proximité, est obligatoire, en respectant ses caractéristiques.

En l'absence d'un réseau public d'assainissement, les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement et de rejet respectant la réglementation en vigueur. Ces installations devront être conçues pour être branchées sur le réseau public d'assainissement des eaux usées s'il est mis en place ultérieurement.

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

**N 4-3 ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES**

Le rejet des eaux pluviales dans un réseau d'eaux usées est interdit.

Les eaux pluviales doivent être recueillies et rejetées au réseau public (fossé ou collecteur), lorsqu'il existe. A défaut de réseau, les eaux pluviales doivent être évacuées conformément aux prescriptions de la collectivité gestionnaire du réseau.

#### **N 4-4 ELECTRICITE, TELEPHONE**

Lorsque les lignes publiques électriques et téléphoniques sont enterrées, les branchements privés sont obligatoirement enterrés et/ou dissimulés en façade, sauf impossibilité dûment justifiée.

#### **N 4-5 ANTENNES PARABOLIQUES, RATEAUX ET TREILLIS**

Les antennes paraboliques, râdeaux, treillis, ... destinés à la réception d'émission radios ou télévisuelles, publiques ou privées, doivent autant que possible être dissimulés pour n'être que peu visible depuis le domaine public.

### **ARTICLE N 5 SUPERFICIE DES TERRAINS**

La superficie des terrains n'est pas réglementée.

Toutefois, en l'absence de réseaux collectifs d'assainissement et si la construction nécessite un assainissement des eaux usées, la surface du terrain devra être telle qu'elle permette un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur.

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

Par rapport aux routes départementales n° 31, n° 760 et à la route nationale 143 :

Sauf indication différente portée sur les plans de zonage, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 75 mètres de l'axe de la voie.

Cette règle ne s'applique pas :

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

Pour les autres voies :

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Une implantation différente est autorisée dans les cas suivants :

- pour respecter des alignements bâtis existants,
- lorsqu'il s'agit de modifier, d'étendre ou de reconstruire un bâtiment existant,
- lorsqu'il existe déjà des constructions différemment implantées sur les parcelles voisines.

L'implantation des ouvrages techniques d'une superficie hors oeuvre brute inférieure à 20 m<sup>2</sup> nécessaires au fonctionnement des services publics est autorisée jusqu'à l'alignement.

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

Les bâtiments devront être implantés avec un recul au moins égal à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

Une implantation différente de celles définies ci-dessus sera autorisée dans les cas suivants :

- pour respecter des ensembles bâtis existants,
- lorsqu'il s'agit de modifier, d'étendre ou de reconstruire un bâtiment existant.

Les abris de jardin doivent être implantés soit sur la limite séparative, soit à une distance minimale de 1 mètre de la limite.

L'implantation des ouvrages techniques d'une superficie hors oeuvre brute inférieure à 20 m<sup>2</sup> nécessaires au fonctionnement des services publics est autorisée jusqu'en limite séparative.

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

Article non réglementé

**ARTICLE N 9 EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol est la projection verticale de la totalité des constructions, à l'exception des éléments en saillie et de modénature (corniches, balcons, terrasses, débords de toiture, marquises, auvents, etc.).

L'emprise au sol maximale autorisée pour les constructions à usage agricole est fixée à 20 % de la surface du terrain.

N9-1 DANS LES SECTEURS Nh et Nt

Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale

N9-2 DANS LE SECTEUR Ngv

Il est fixé une emprise au sol maximale de 30 %.

N9-3 DANS LE SECTEUR N

L'extension des bâtiments existants (à l'exception des abris de jardins et annexes non liés à une habitation, des bâtiments isolés d'une superficie inférieure à 20 m<sup>2</sup>, des loges de vignes et des hangars isolés dont l'extension est interdite) est autorisée dans la limite la plus favorable de 30% de l'emprise au sol existante ou de 150 m<sup>2</sup> de Surface Hors Œuvre Nette.

Il n'est pas fixé d'emprise au sol dans les autres cas.

N9-4 DANS LE SECTEUR NiA1

Pour l'extension des constructions : une extension, attenante ou non, pourra être admise dans la limite des plafonds suivants :

- pour les constructions à usage d'habitation, annexes comprises : 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, l'extension de l'emprise des pièces d'habitation ne pouvant excéder 25 m<sup>2</sup>,
- pour les bâtiments à usage d'activités économiques, agricoles, industrielles, artisanales, commerciales ou de service, n'ayant pas vocation à l'hébergement : 30 % de leur emprise au sol, dans la limite de 150 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour l'extension.

Ces possibilités d'extension peuvent être utilisées en une seule ou plusieurs fois sans pouvoir au total excéder les plafonds susvisés.

Les reconstructions de bâtiments, sinistrés pour des causes autres que l'inondation, sont autorisées sans augmentation d'emprise au sol.

L'emprise au sol des vestiaires et sanitaires non gardés nécessaires au fonctionnement des terrains de sport est limitée à 50 m<sup>2</sup>.

L'emprise au sol des constructions et installations destinées au fonctionnement des activités de loisirs nautiques et de navigation ces constructions est limitée à 150 m<sup>2</sup>.

#### **N9-5      DANS LE SECTEUR NiA3 et NiA3t**

Une extension, attenante ou non, pourra être admise dans la limite des plafonds suivants :

- pour les constructions à usage d'habitation, annexes comprises : 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol , l'extension de l'emprise des pièces d'habitation ne pouvant excéder 25 m<sup>2</sup>,
- pour les bâtiments à usage d'activités économiques, agricoles, industrielles, artisanales, commerciales ou de service, n'ayant pas vocation à l'hébergement : 30 % de leur emprise au sol, dans la limite de 150 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour l'extension,
- ces possibilités d'extension peuvent être utilisées en une seule ou plusieurs fois sans pouvoir au total excéder les plafonds susvisés.

Les reconstructions de bâtiments, sinistrés pour des causes autres que l'inondation, sont autorisées sans augmentation d'emprise au sol.

Les constructions neuves de vestiaires et sanitaires non gardés nécessaires au fonctionnement des terrains de sport sont limitées à une emprise maximale de 50 m<sup>2</sup>.

Les abris ouverts strictement nécessaires pour la protection des animaux sont limités à une emprise au sol maximale de 150 m<sup>2</sup>.

Les constructions nécessaires à l'observation du milieu naturel et ouvertes au public (observatoire ornithologique, etc.) sont limitées à une emprise maximale de 50 m<sup>2</sup>.

L'emprise au sol des constructions et installations destinées au fonctionnement des activités de loisirs nautiques et de navigation est limitée à 150 m<sup>2</sup>. Les installations autres que les constructions autorisées doivent être démontables dans un délai de 24 heures. En cas de cessation d'activité, il sera procédé à la démolition des constructions, au démontage des autres installations et à la remise en état du site.

#### **N9-6      DANS LE SECTEUR NiA4**

Les reconstructions de bâtiments, sinistrés pour des causes autres que l'inondation, sont autorisées sans augmentation d'emprise au sol.

L'emprise au sol des constructions et installations destinées au fonctionnement des activités de loisirs nautiques et de navigation est limitée à 150 m<sup>2</sup>.

### **ARTICLE N 10    HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée par la distance verticale séparant tout point de l'égout de toiture de la construction (ou du sommet de l'acrotère pour les parties en terrasse) au terrain naturel avant travaux.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions d'équipements publics et les équipements techniques.

Lorsqu'une construction existante a une hauteur supérieure à la hauteur maximale autorisée ci-après, la hauteur maximale autorisée pour des travaux portant sur le bâtiment, y compris en cas de reconstruction complète, ou pour une extension peut être celle du bâtiment existant.

La hauteur des nouvelles constructions à usage agricole ne devra pas dépasser 12 mètres au faitage, sauf pour les constructions à usage de silos ou trémies, qui ne sont pas limitées.

La hauteur des nouvelles constructions à usage non agricole ne devra pas dépasser 3,5 mètres à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère pour les parties en terrasse.

Dans le secteur Ngv, la hauteur des constructions ne devra pas dépasser 3 mètres à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère pour les parties en terrasse.

Des hauteurs différentes de celles précisées ci-dessus pourront être autorisées ou imposées si la construction doit s'insérer près de constructions existantes d'une hauteur différente de celles autorisées.

Dans le cas de terrain possédant une pente supérieure à 10% (talus ou terrain naturel), une hauteur de 6.0 mètres pourra être autorisée pour la façade située en partie basse du terrain sous réserve que la hauteur de la façade située en partie haute du terrain soit au plus égale à 3.0 m.

La hauteur du mat des éoliennes est limitée à 20 m.

## **ARTICLE N 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

### N 11-1 GENERALITES

Dans les périmètres de protection des monuments historiques, des prescriptions supplémentaires pourront être imposées par l'architecte des Bâtiments de France.

Des prescriptions supplémentaires ou des contraintes complémentaires peuvent être imposées par le règlement du PPRi de l'Indre . Il est essentiel de se référer à ce document pour tout projet situé dans les secteurs NiA1, NiA3, NiA3t et NiA4.

Toute construction ou ouvrage doit s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes.

Les constructions existantes, qui présentent une qualité architecturale avérée, doivent être conservées, restaurées et mises en valeur. La trame de construction de ces immeubles doit être affirmée et conservée.

En cas d'extension d'une construction, l'hétérogénéité des matériaux, tant en façade qu'en toiture, pourra être acceptée dans la mesure où elle ne compromet pas l'esthétique du bâtiment ni son intégration dans le milieu environnant. Une justification architecturale sera alors demandée.

Tout pastiche d'un type d'architecture traditionnelle étranger à la région est interdit.

Sous réserve de faire l'objet d'une justification architecturale, notamment en ce qui concerne l'harmonie avec le site et les paysages naturels et urbains, certaines prescriptions énoncées dans les articles N 11-3 et N 11-4 peuvent ne pas être appliquées dans le cas de projets d'architecture contemporaine ou faisant appel à des techniques nouvelles.

### N 11-2 ADAPTATION AU SOL

#### a) Dans les secteurs N, Nh, Ngv et Nt :

L'adaptation au sol se fera en déblais. Les remblais sont interdits, sauf :

- avec une pente inférieure ou égale à 5 %, en équilibrant les remblais et les déblais,
- ou en cas d'intégration de la construction à la pente naturelle du terrain, en équilibrant les remblais et les déblais,
- ou en cas d'extension d'une habitation sur remblais, ayant une existence légale à la date d'approbation du PLU.

Le relief est un élément important à prendre en compte, notamment dans les projets agricoles qui représentent fréquemment une masse importante. Les constructions en lignes de crête sont à éviter et pourront être interdites pour leur impact fort sur le paysage.

#### b) Dans les secteurs NiA1, NiA3, NiA3t et NiA4 :

L'adaptation au sol se fera en déblais. Les remblais sont interdits, sauf :

- s'ils sont nécessaires pour respecter les contraintes imposées par l'article Ni2 et permettre de limiter la vulnérabilité par rapport au risque d'inondation,
- en cas d'extension d'une construction existante sur remblais.

### N 11-3 FACADES

#### a) Bâtiments anciens et bâtiments d'habitation et leurs annexes :

Toutes les façades devront être traitées avec soin et de manière harmonieuse, y compris les soubassements.

Lors des ravalements ou remises en état, la modénature et la sculpture des bâtiments ne doivent pas être altérées. Elles seront restaurées à l'identique dans la mesure du possible.

Les façades et éléments en pierre de taille doivent être restaurés avec des pierres de même nature et dureté. Le placage ou les matériaux de substitution peuvent être autorisés s'ils respectent, par l'aspect, la forme et la couleur, la structure d'origine.

Les murs en parpaings et matériaux bruts sans finition doivent être enduits. Les enduits seront réalisés de façon traditionnelle sur les murs anciens et les murs en pierres : enduit à la chaux et sable.

Les enduits auront une finition grattée ou brossée, dans la teinte des enduits locaux traditionnels (les couleurs ne sont pas trop claires). L'utilisation du blanc pur est interdite. Les enduits ne devront pas faire saillie par rapport au nu de la pierre de taille. Les enduits à relief trop rugueux sont interdits (enduit tyrolien notamment).

Le cas échéant, les bardages devront être en bois ou en ardoises.

Les ouvertures en façades devront être de proportion plus haute que large, sauf pour les portes de garage, les ouvertures de pièces de séjour, les vitrines commerciales et les oeils-de-boeuf.

A l'exception des bardages, les menuiseries extérieures en bois des bâtiments à usage d'habitation seront peintes. Les vernis brillants sont interdits sur les menuiseries extérieures en bois.

Les menuiseries extérieures seront de coloris blanc, gris clair, blanc cassé, brun, brun-rouge, vert sombre ou bleu marine. Les teintes pastel (ton clair et doux) sont également autorisées.

Les coffres extérieurs de volets roulants sont interdits.

L'ossature des vérandas doit être constituée d'éléments fins, peints dans un ton blanc cassé, gris clair, vert-noir. Si le projet comporte un soubassement en maçonnerie, il sera réalisé en harmonie avec les matériaux constituant la façade principale, l'utilisation de briquettes en soubassement est interdite. La façade sera dans un plan vertical. Les extensions de vérandas existantes devront être réalisées avec des matériaux identiques à l'existant.

Les abris de jardin et annexes d'une superficie inférieure ou égale à 12 m<sup>2</sup> doivent être réalisés soit en matériaux traditionnels (pierres de taille, parpaings enduits ou moellons enduits), soit bardés de bois non vernis brillant ou de matériaux métalliques non brillants. Leur teinte devra être en harmonie avec le milieu environnant.

#### b) Autres bâtiments

Toutes les façades devront être traitées avec soin et de manière harmonieuse, y compris les soubassements.

La qualité des matériaux et la sobriété des formes sera recherchée. La teinte des façades devra être en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes. L'utilisation du blanc pur est interdite.

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

Les murs en parpaings et matériaux bruts sans finition doivent être enduits, sauf exception architecturalement justifiée. Les enduits auront une finition grattée ou brossée, dans la teinte des enduits locaux traditionnels. Les enduits ne devront pas faire saillie par rapport au nu de la pierre de taille. Les enduits à relief trop rugueux sont interdits (enduit tyrolien notamment).

Les vernis brillants sont interdits sur les menuiseries extérieures en bois.

Les bardages seront réalisés de préférence en bois non vernis.

c) Tout bâtiment situé dans le secteur Ngv

Toutes les façades devront être traitées avec soin et de manière harmonieuse, y compris les soubassements.

La qualité des matériaux et la sobriété des formes sera recherchée. La teinte des façades devra être en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes. L'utilisation du blanc pur est interdite.

Les constructions devront avoir des bardages en bois non vernis, de teinte bois naturel ou teinte soutenue.

Les ouvertures en façades devront être de proportion plus haute que large, sauf pour les portes de garage, les baies vitrées et les oeils-de-boeuf.

Les vernis brillants sont interdits sur les menuiseries extérieures en bois.

Les menuiseries extérieures seront de coloris gris moyen à soutenu, brun, brun-rouge, vert sombre ou bleu marine. Les teintes pastel (ton clair et doux) sont également autorisées.

Les coffres extérieurs de volets roulants sont interdits.

N 11-4 TOITURES ET COUVERTURES

a) Bâtiments anciens et bâtiments d'habitation et leurs annexes :

Les constructions auront des toitures à 2 pans. Les pentes opposées auront la même inclinaison, avec une pente minimum de :

- 40° pour les bâtiments d'habitation,
- 30° pour les annexes non jointives à l'habitation et les bâtiments autres qu'habitations.

Les toitures en croupe peuvent être autorisées sous réserve que la pente de la croupe soit supérieure ou égale à 45 ° et que la proportion de la croupe par rapport à l'ensemble de la toiture s'appuie sur une proportion traditionnelle.

Il est possible de créer une toiture à un seul pan si elle s'appuie sur une limite de propriété ou un autre bâtiment, à condition que la longueur du rampant n'excède pas 5 mètres. Dans ce cas, la pente minimum est de 25°.

D'autres types de couverture (terrasse par exemple) ou des pentes différentes de celles autorisées pourront être admis :

- dans le cas d'un aménagement ou d'une extension d'un bâtiment existant,
- sur des parties limitées de bâtiments,
- pour les annexes, d'une emprise au sol inférieure ou égale à 12 m<sup>2</sup>.

Le matériau de couverture à utiliser doit être :

- l'ardoise naturelle ou d'aspect naturel de taille 20 x 30 ou 22 x 40 cm environ, à pose non losangée, posée aux clous ou aux crochets inox foncé mat,
- la petite tuile plate (60-75/m<sup>2</sup>) d'aspect similaire à la tuile locale traditionnelle,
- le zinc prépatiné ou tout métal d'aspect similaire,

Les rives de pignons seront réalisées par simple débord de la dernière rangée de tuiles ou d'ardoises et seront traitées avec un solin de rive ou un bardelis d'ardoises. Les tuiles cornières de rives sont interdites.

Pour les toitures en tuiles et ardoises, les faîtages devront être réalisés en zinc prépatiné ou en tuiles demi-rondes de terre cuite avec crêtes et embarrures au mortier de chaux, sur deux rangées de petites tuiles plates.

Les châssis de toit doivent être de type encastré, sans présenter de saillie en toiture. Leur taille et leur nombre doivent être en harmonie avec les caractéristiques de la toiture. La taille maximum des châssis de toit est de 1,2 mètres pour la hauteur et 0,80 mètre pour la largeur.

Les lucarnes créées doivent reprendre toutes les composantes des lucarnes locales anciennes et comporter un fronton ou une croupe. L'ouverture doit affecter la forme d'un rectangle plus haut que large. La couverture de la lucarne doit posséder 2 ou 3 pans (les lucarnes retroussées ou rampantes sont interdites). La briquette dans le tympan des lucarnes est interdite. La pente des rampants de lucarne devra être de 45° maximum.

La toiture des vérandas sera obligatoirement en pente et en harmonie avec l'environnement. Le matériau de couverture devra être translucide, du même coloris que l'ossature de la véranda ou identique à celui de l'habitation.

La couverture des abris de jardin et annexes d'une superficie inférieure ou égale à 12 m<sup>2</sup> doit être réalisée soit en matériaux traditionnels (tuile, ardoise), soit avec des matériaux de teinte similaire à ceux précédemment cités.

#### b) Autres bâtiments

Il n'est pas imposé de formes de toiture.

Les matériaux de couverture devront être d'aspect, de forme ou de couleur similaires à l'ardoise ou à la tuile de pays, comme bardages teintés, bacs métalliques peints. Les matériaux métalliques (bacs galvanisés) ou synthétiques doivent être traités en surface afin d'éliminer les effets de brillance.

#### c) Tout bâtiment situé dans le secteur Ngv

Les constructions auront des toitures à 2 pans. Les pentes opposées auront la même inclinaison, avec une pente comprise entre 30° et 40°.

Il est possible de créer une toiture à un seul pan si elle s'appuie sur un autre bâtiment, à condition que la longueur du rampant n'excède pas 5 mètres. Dans ce cas, la pente minimum est de 25°.

D'autres types de couverture (terrasse par exemple) ou des pentes différentes de celles autorisées pourront être admis pour les bâtiments d'une emprise au sol inférieure ou égale à 12 m<sup>2</sup>.

Les matériaux de couverture devront être d'aspect, de forme ou de couleur similaires à l'ardoise ou à la tuile de pays, comme bardages teintés, bacs métalliques peints. Les matériaux métalliques (bacs galvanisés) ou synthétiques doivent être traités en surface afin d'éliminer les effets de brillance.

Pour les toitures en tuiles et ardoises :

- Les rives de pignons seront réalisées par simple débord de la dernière rangée de tuiles ou d'ardoises et seront traitées avec un solin de rive ou un bardelis d'ardoises. Les tuiles cornières de rives sont interdites.
- Les faîtages devront être réalisés en zinc prépatiné ou en tuiles demi-rondes de terre cuite avec crêtes et embarrures au mortier de chaux, sur deux rangées de petites tuiles plates.

### N 11-5 CLOTURES

#### a) Dans les secteurs N, Nh, Ngv et Nt



La démolition d'un mur traditionnel existant ou d'une haie bocagère est interdite sauf si un accès est réalisé ou si un bâtiment est édifié à l'alignement. Leur maintien ou leur restauration en totalité ou en partie, doivent au contraire être recherchés.

La conception des clôtures sera discrète et en harmonie avec l'environnement. Elle ne comportera pas d'éléments inutilement compliqués.

Dans le cadre d'une création dans les secteurs N, Nh et Nt, la clôture doit être constituée par

- un mur en pierres de taille, en moellons enduits ou en parpaings enduits,
- ou un muret en pierres de taille, en moellons enduits ou en parpaings enduits, surmonté d'une grille ou d'un grillage,
- ou un grillage vert, souple ou rigide, sur poteaux en métal ou en bois, éventuellement sur soubassement en béton
- ou une clôture en bois de forme simple,

Dans le cadre d'une création dans le secteur Ngv, la clôture doit être constituée par :

- un grillage vert, souple ou rigide, sur poteaux en métal ou en bois, éventuellement sur soubassement en béton, pouvant être doublé d'une haie d'essences locales.
- ou une clôture en bois de forme simple, pouvant être doublé d'une haie d'essences locales.

Les enduits auront une finition grattée ou brossée, dans la teinte des enduits locaux traditionnels (les couleurs ne sont pas trop claires). L'utilisation du blanc pur est interdite. Les enduits à relief trop rugueux sont interdits (enduit tyrolien notamment).

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres par rapport au terrain naturel. En cas de différence de niveau entre les terrains de part et d'autre de la clôture, la hauteur maximale est comptée à partir du terrain le plus haut.

En cas de prolongation d'une clôture existante avant la date d'approbation du PLU, la clôture à édifier pourra éventuellement reprendre les composants de l'existant (hauteur, rythme, matériau, etc.).

#### **b) Dans les secteurs NiA1, NiA3, NiA3t et NiA4**

Les clôtures seront entièrement ajourées de type 3 fils ; cette règle s'applique également aux clôtures et autres éléments de séparation ou de protection intérieurs aux propriétés.

### **ARTICLE N 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Afin d'assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé la réalisation d'aires de stationnement en dehors des voies.

Le stationnement doit comporter au minimum deux places par logement et répondre à l'accueil de la clientèle, aux besoins des livraisons et aux besoins de stationnement des véhicules de l'entreprise (y compris véhicules lourds). Il doit correspondre à la destination et à l'importance du projet.

Dans le secteur Ngv, le stationnement est limité à 5 emplacements de stationnement pour caravanes par terrain.

### **ARTICLE N 13 ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

Dans les secteurs inondables (NiA1, NiA3, NiA3t et NiA4) , le PPRi dispose de règles particulières qu'il convient de respecter en matière de boisements, de création et d'exploitation des prairies, cultures, haies et jardins d'agrément.

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 à L 130-6 et R 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. En règle générale, toute construction neuve ou extension de bâtiment y est interdite, sauf les constructions et aménagements nécessaires à l'exploitation des bois (réserve d'eau pour la défense incendie ou le gibier, abris, ...).

Tout projet de construction doit être accompagné d'un projet paysager précis et d'ensemble.

Tout espace restant libre doit être convenablement entretenu afin de ne pas constituer une gêne pour le voisinage ni une entrave à l'écoulement des eaux de crue dans la zone inondable.

Dans les secteurs N, Nh, Ngv et Nt :

- dans les projets de construction neuve (hors extension et aménagement de bâtiments existants), il sera planté au moins un arbre de haute tige par 150 m<sup>2</sup> de terre libre de toute construction, sauf si les plantations existantes correspondent déjà à cette densité. Les arbres pourront être groupés en bosquet.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige, d'essence locale fruitière ou forestière (merisier, châtaignier, alisier torminal, cormier, érable champêtre, charme, par exemple), pour quatre places.
- Les marges de recul par rapport aux voies doivent être plantés d'arbre de haute tige et comporter des espaces verts engazonnés.

Les aires de stockage et de dépôt doivent être aménagées et entretenues de telle manière que la propreté ou l'aspect de leur environnement ne soient pas altérés. Elles devront faire l'objet d'un aménagement paysager.

Les haies devront présenter une variété d'essences locales (charmes, noisetiers, néfliers, églantier, cornouiller sanguin, bourdaine, chèvrefeuilles...). Les haies composées exclusivement de thuyas, cyprès de leyland ou de lauriers-palmes sont interdits.

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

### **ARTICLE N 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Article non réglementé.