

Département de l'Indre et Loire (37)

**Commune d'Artannes sur Indre**

# PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n°2

Règlement

Dossier d'enquête publique

PLU révisé approuvé le : 13 avril 2007  
Modification n°1 approuvée le : 12 novembre 2013

# SOMMAIRE

NOTE LIMINAIRE .....	3
DISPOSITIONS GENERALES .....	7
TITRE I : « LES ZONES URBAINES » .....	13
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA .....	15
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB .....	25
TITRE II : « LES ZONES A URBANISER » .....	35
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU .....	37
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUC .....	45
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUz .....	54
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU .....	67
TITRE III : « LES ZONES AGRICOLES ».....	76
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES .....	78
TITRE IV : « LES ZONES NATURELLES ».....	90
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	91

# NOTE LIMINAIRE

## LE REGLEMENT DU P.L.U.

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

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

Article 1: Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

Article 2: Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions spéciales

### **SECTION 2: CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

Article 3: Accès et voirie

Article 4: Desserte par les réseaux

Article 5: Superficie minimum des terrains

Article 6: Implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et réseaux divers

Article 7: Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 8: Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Article 9: emprise au sol

Article 10: hauteur des constructions

Article 11: aspect extérieur des constructions

Article 12: stationnement

Article 13: Espaces libres - plantations - espaces boisés classés

### **SECTION 3: POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**

Article 14: Coefficient d'occupation des sols

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

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

**La section 3** définit les densités.

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

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

## DEFINITIONS

### LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

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

### LE COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

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

La surface du terrain est comptée comme dit précédemment.

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

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

Pour les lotissements, il pourra être admis que le coefficient d'emprise au sol soit déterminé globalement en rapportant la somme des surfaces occupées par la projection de l'ensemble des constructions autorisées à la surface du terrain. L'emprise maximale sur chaque lot étant déterminée par les documents du lotissement (plans et règlement).

### LES HAUTEURS D'IMMEUBLE

Sauf dispositions spécifiques prévues à l'article 10, la hauteur maximale est calculée, à la date du dépôt de la demande d'autorisation, à partir du sol existant (moyenne des points altimétriques le plus haut et le plus bas) jusqu'au faîtage, pris dans l'axe de la façade.

Ne sont pas pris en compte dans la hauteur, les cheminées, lucarnes ou divers éléments annexes à la construction.

### UNITE FONCIERE OU TERRAIN

Est considéré comme unité foncière ou terrain, tout bien foncier d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire. Sont prises en compte, pour le calcul de la surface du terrain, les parties grevées par un emplacement réservé ou un espace boisé classé.

Par contre, les surfaces affectées à l'emprise d'une voie privée ouverte à la circulation générale ne sont pas comptabilisées dans le calcul de la surface du terrain.

### VOIES

Sauf dispositions différentes prévues par l'article 6, les dispositions de cet article s'appliquent à toutes les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale.

**BATIMENTS ANNEXES**

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



# DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément à l'article R.123.9 du Code de l'Urbanisme.

## ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION

Le règlement du plan local d'urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune d'**Artannes**

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

### **1. Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à celles des articles R111.1 à R 111.24 du code de l'Urbanisme, à l'exception des articles suivants qui restent applicables :**

**L'article R 111- 2** qui prévoit que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

**L' Article R 111-3-1** selon lequel le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions sont susceptibles, en raison de leur localisation, d'être exposées à des nuisances graves, dues notamment au bruit.

**L'article R 111- 3.2** qui prévoit que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont susceptibles de compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site archéologique.

**L'article R 111- 4** qui prévoit que le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.
- b) à la réalisation de voies privées ou de tout autre aménagement particulier nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

**L'article R 111-14.2** qui dispose que le permis est délivré dans le respect des prescriptions d'environnement, et peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

**L'article R 111-15** le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation, et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1er Octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b du deuxième alinéa de l'article R 122-22.

**L'article R 111-21** (D .n°77-755 du 7 juillet 1977, art. 14) en vertu duquel le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**2 - Les articles suivants du Code de l'Urbanisme restent applicables, nonobstant les dispositions de ce Plan Local d'Urbanisme :**

**L'article L 111-1-4** stipule qu'en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites sur une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- aux réseaux d'intérêt public.



Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le plan local d'urbanisme ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

**Les articles L 111-9 et L 111-10** : un sursis à statuer motivé peut être opposé aux demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans une opération soumise à déclaration d'utilité publique (dès l'ouverture de l'enquête préalable) ou affectés par un projet de travaux publics (dès la prise en considération du projet)., ou concernés soit par un projet de travaux publics, soit par un projet d'aménagement (dès la prise en considération de ceux-ci de la délimitation des terrains concernés). Il peut en être de même pour les demandes concernant des terrains situés à l'intérieur des périmètres de remembrement-aménagement en cours d'élaboration prévus à l'article 7 de la loi n°85-1496 du 31 décembre 1985 relative à l'aménagement rural.

**Les articles L 123-6, L 123-13 et L 313-2** : un sursis à statuer motivé peut être opposé aux demandes d'autorisation soit lorsqu'un P.L.U. est mis en élaboration ou en révision, soit lorsque le périmètre d'un secteur sauvegardé a été délimité en vue de son établissement dès lors que les installations, constructions ou opérations projetées seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan.

**L'article L 315-8** : dans les cinq ans à compter de l'achèvement d'un lotissement, constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'État, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement à l'autorisation du lotissement. Toutefois, les dispositions résultant des modifications des documents du lotissement en application des articles L 315-3, L 315-4 et L 315-7 sont opposables.

**L'article L 421-4** : le permis de construire peut être refusé pour les travaux ou les constructions à réaliser sur les terrains devant être compris dans une opération déclarée d'utilité publique.

La délivrance du Permis de construire est subordonnée aux dispositions de **l'article L 421-5** du Code de l'Urbanisme rappelé ci-après:

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

**L'article L.421-6** : conformément à l'article 13 bis de la loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques modifiée, lorsqu'un immeuble est situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit, il ne peut faire l'objet, tant de la part des propriétaires privés que des collectivités et établissements publics, d'aucune construction nouvelle, d'aucune démolition, d'aucun déboisement, d'aucune transformation ou modification de nature à en affecter l'aspect, sans une autorisation préalable. Le permis de construire en tient lieu s'il est revêtu du visa de l'Architecte des bâtiments de France.

**Articles R 444-1 à 444-4** qui définissent les conditions d'implantation des Habitations Légères de Loisirs (H.L.L.)

**3. Les dispositions prévues au présent règlement s'appliquent sans préjudice de prescriptions prises au titre des législations spécifiques suivantes :**

**3.1 - Se superposent aux règles du P.L.U. :**

Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières, reportées sur les plans et le tableau des servitudes.

**3.2 - S'ajoutent aux règles du P.L.U. :**

Toute règle ou disposition découlant de législations et réglementations particulières et notamment : code civil, code rural, code forestier, code des communes, code des impôts, code de l'environnement, code de la voirie routière, règlement sanitaire, code du domaine public fluvial et de la navigation intérieure...).

**3.3 - Sites archéologiques :**

Conformément à la loi validée du 27 septembre 1941 et aux termes de la loi du 17 janvier 2001 portant réglementation des fouilles archéologiques, toutes découvertes fortuites doivent être signalées au Service Régional de l'Archéologie.

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

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

**ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le plan d'occupation du sol est divisé en zones urbaines, à urbaniser, en zones naturelles et agricoles .

Les plans comportent également des espaces boisés classés et/ou protégés au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme.

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

La zone centrale UA délimitée au plan par un tireté et repérée par le sigle UA.

La zone d'extension UB délimitée au plan par un tireté et repérée par le sigle UB.

**2. Les zones agricoles et naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions du présent règlement sont:**

La zone A délimitée au plan par un tireté et repérée par le sigle A.

La zone N délimitée au plan par un tireté et repérée par le sigle N.

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

La zone à urbaniser à court terme 1AU délimitée au plan par un tireté et repérée par le sigle 1AU.

La zone à urbaniser à long terme 2AU délimitée au plan par un tireté et repérée par le sigle 2 AU.

**ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES**

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

**ARTICLE 5 - SECTEURS SOUMIS AU RISQUE D'INONDATION**

Soumis aux risques d'inondations de l'Indre. Ces secteurs sont repérés sur les plans par des tiretés horizontaux. Un Plan de Prévention des Risques Inondations est mise en place. Le règlement du P.P.R.I. se substitue au règlement du P.L.U. pour les secteurs concernés.

**ARTICLE 6 - RAPPELS****Clôtures :**

L'édification d'une clôture (hors exploitation forestière ou agricole) est soumise à déclaration de travaux préalable (article L.441.a du Code de l'Urbanisme).

Installations et travaux divers :

Les installations et travaux divers prévus à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation préalable, il s'agit :

- des aires de stationnements ouvertes au publics et les dépôts de véhicules de plus de 10 unités soumis par ailleurs à autorisation au titre du stationnement de caravanes ou de l'aménagement de camping,
- des terrains aménagés pour le garage collectif de caravanes (aménagement d'accès, de voiries ou de la surface au sol notamment),
- des affouillements et exhaussements du sol remplissant à la fois les conditions de 100 m<sup>2</sup> minimum de surface et de 2 m minimum de profondeur ou de hauteur.

Coupes et abattages d'arbres :

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les espaces classés (article L 130-1 du code de l'urbanisme).

Les coupes et abattages d'arbres, même isolés, sont soumises a accord préalable de l'Architecte des Bâtiments de France dans les périmètres de protection des monuments historiques classés ou inscrits et à l'intérieur des périmètres des sites classés ou inscrits.

Défrichement :

Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces classés (article L 130-1 du code de l'urbanisme).

Le défrichement des bois, non classés, est soumis à autorisation préalable en application des articles L 311-1, L 311-2 et L 312-1 du code forestier (bois de plus de 4 hectares ou issus d'un ensemble de plus de 4 hectares, parcs ou jardins clos d'une superficie de plus de 10 hectares attenants à une habitation principale...).

Autres travaux :

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le Plan Local d'Urbanisme en application du 7° de l'article L 123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers. Ces élément de paysage sont repérés au plan par une astérisque pour le patrimoine bâti et avec un tireté particulier pour le patrimoine végétal.

Permis de démolir :

Toute démolition d'un bâtiment est soumise à permis de démolir :

- dans les champs de visibilité d'un monument historique ou dans un site inscrit (article L 430-1-c du code de l'urbanisme).
- s'il est inscrit sur l'inventaire supplémentaire des monuments historiques (article L.430.1-f du Code de l'Urbanisme)

# **TITRE I : « LES ZONES URBAINES »**



## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

### GENERALITES:

#### Caractère de la zone:

La zone UA est une zone urbaine correspondant au centre traditionnel de l'agglomération.

Il s'agit d'une zone mixte qui accueille à la fois, de l'habitat, des commerces et services, des équipements publics et administratifs et des activités.

Cette zone est soumise à des risques d'éboulements dus à des cavités souterraines. La constructibilité devra être soumise aux résultats d'une **étude de terrain spécifique**. Les études devront être réalisées au cas par cas et devront définir la faisabilité de la construction et dans quelles conditions.

#### Objectif recherché:

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

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

### Article UA 1 - Les occupations et utilisations des sols interdites

#### Sont interdites:

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

#### Sont notamment interdits :

- Les affouillements et exhaussements du sol qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.
- Les dépôts de véhicules usagés, de vieilles ferrailles et les décharges d'ordures, ainsi que les dépôts de matériaux de toute nature, visibles de l'extérieur de la propriété.
- Les campings et aires de stationnement de caravanes
- Les bâtiments d'exploitation agricole

- Les installations produisant de l'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent
- L'ouverture de carrières
- L'habitat précaire, les maisons mobiles
- Les sous-sols

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

### Sont admis sous conditions particulières:

- Les constructions à usage de commerce à condition de ne pas dépasser une superficie de 500 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement aux conditions suivantes:  
qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (boulangerie, droguerie, chaufferie...) que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants
- L'extension, la modification, ou la transformation des installations classées existantes à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances
- Les constructions et installations techniques d'intérêt public, de toute nature sous réserve d'une bonne intégration dans le site.
- Les démolitions. Elles sont soumises à permis de démolir.
- La reconstruction des biens sinistrés, sur la même emprise qu'avant sinistre, en respectant le plan d'alignement ou dans le respect des règles fixées aux articles 3 à 14 du présent règlement.
- La restauration des bâtiments dont il reste l'essentiel des murs porteurs si son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve d'en respecter les principales caractéristiques.
- Les aires de jeux, de sports et de loisirs, ouvertes au public
- Les abris de jardins d'une superficie maximum de 20 m<sup>2</sup> et un seul abri par unité foncière
- Toutefois, en raison de l'existence de risques de mouvements de terrain dans certains secteurs de la commune, les pétitionnaires de toute



autorisation de construire sont vivement incités à prendre toute disposition pour s'assurer de la stabilité du sol

- Dans le secteur inondable, les règles du PPRI s'imposent au règlement du PLU

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

### **Article UA 3 - Accès et voirie**

#### **3.1 - Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application des articles 682 & suivants du code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions et installations à desservir et ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers.

L'espace permettant l'accès d'une parcelle à partir d'une voie publique ou privée, doit satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères.

#### **3.2 - Voirie**

Les terrains seront desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions et installations qui doivent être créées, notamment satisfaire aux règles minimales de desserte des services de défense contre l'incendie.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon telle que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

La largeur d'emprise de toute voie nouvelle desservant une parcelle ou plus est de 4,00 mètres minimum.

### **Article UA 4 - Desserte par les réseaux**

#### **4.1 - Eau potable**

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

#### **4.2 - Eaux usées**

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

#### **4.3 - Eaux pluviales**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public communal, en respectant ses caractéristiques.

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

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

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

#### **4.4 Eaux résiduaires industrielles**

Les installations « industrielles » ne doivent évacuer vers le réseau public que des effluents pré-épurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

A défaut de possibilité de rejet de ces eaux traitées, la construction ne peut être autorisée.

#### **4.5 - Autres réseaux**

Les branchements privés sur les lignes électriques et téléphoniques doivent être enterrés, sauf contraintes techniques.

### **Article UA 5 - Superficie minimum des terrains**

La superficie minimale des terrains n'est pas réglementée.

### **Article UA 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.**

Les constructions nouvelles de toute nature (sauf abri de jardin) doivent être implantées:

- soit à l'alignement des voies publiques ou en limite de toute autre emprise publique, ou d'usage public
- Soit suivant l'alignement de l'une des deux constructions voisines.

#### **Règles alternatives**

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées pour l'implantation des constructions et installations nécessaires à la mise en place ou au fonctionnement d'équipements publics ou d'intérêt général liés aux divers réseaux

Pour toute reconstruction après sinistre, l'implantation de l'ancien bâtiment peut être conservée, dans la mesure où cette implantation ne fait pas saillie par rapport à l'alignement.

Des implantations différentes peuvent être admises, sous réserves de justifications suffisantes apportées par le demandeur, pour :

- des raisons de sécurité (visibilité,...),
- tenir compte d'une topographie très accidentée (talus,...) ou d'une configuration parcellaire particulière (façade très étroite sur rue,...),
- étendre une habitation existante qui n'est pas à l'alignement de la voie,
- des opérations d'ensemble dont le parti urbanistique est justifié à condition de démontrer des qualités d'intégration urbaine,
- des démarches bioclimatiques justifiées et globales (intégrant une réflexion à la fois sur la volumétrie, les matériaux, l'isolation, le positionnement des ouvertures, la protection d'ombres portées de constructions voisines)

## **Article UA 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.**

Les constructions doivent s'implanter sur au moins une limite séparative.

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

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

## **Article UA 9 - Emprise au sol**

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

## **Article UA 10 - Hauteur des constructions**

### **10.1 - Règle générale**

La hauteur est mesurée à partir du sol existant (moyenne des points altimétriques le plus haut et le plus bas) jusqu'au faîtage, pris dans l'axe de la façade principale.

Ne sont pas pris en compte dans la hauteur les cheminées, lucarnes ou divers éléments annexes à la construction.

### **10.2 - Hauteur maximale**

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder :  
12 mètres pour les habitations et leurs annexes accolées  
6 mètres pour les annexes et dépendances non accolées  
10 mètres pour les bâtiments d'activités.

### **10.3 Hauteur relative**

Les constructions édifiées en continuité du bâti existant auront des hauteurs à la corniche et au faîtage sensiblement identiques aux hauteurs des constructions latérales. Une différence de plus ou moins 50 cm est tolérée pour les hauteurs de corniche et de plus ou moins 1 mètre pour les hauteurs de faîtage, dans la limite des 12 mètres de hauteur maximale.

## **Article UA 11 - Aspect extérieur: prescriptions architecturales et paysagères**

### **11.1 - Dispositions générales**

L'implantation ou l'aspect des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains..

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

Pour des démarches relevant d'une architecture contemporaine et/ou d'une démarche environnementale et énergétique poussée, on pourra admettre d'autres matériaux que ceux définis au présent article 11 :

- en toiture : vitrages, zinc, matériaux translucides, toitures végétales, panneaux solaires
- en façades : bardages, notamment pour les isolations thermiques extérieures

On pourra également admettre des positionnements et dimensions différentes de celles définies au présent article 11 pour les ouvertures (fenêtres, baies, lucarnes,...) et les volumétries bâties (toitures terrasse, toitures courbes,...).

Ces dérogations ne sont possible qu'à condition que le projet :

- justifie d'une démarche globale intégrant une réflexion à la fois sur la volumétrie, les matériaux, l'isolation, le positionnement des ouvertures, la prise en compte des ombres portées des constructions,
- démontre une recherche et une qualité d'intégration dans le paysage et avec les constructions voisines.

### **11.2 - Restauration de bâtiments et extensions**

L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors des ravalements, réhabilitations, extensions.

Les constructions ou ouvrages en pierre de taille doivent être restaurés. Les façades doivent garder ou retrouver les dispositions anciennes.

**■ Percements:**

La création de nouveaux percements dans un bâtiment ancien doit être limitée au strict nécessaire afin de préserver l'harmonie des façades et des toitures. Ils doivent obligatoirement reprendre les proportions, le rythme de ceux existants, et s'intégrer à la composition des façades.

Pour les encadrements, les caractéristiques, le matériau et l'appareillage des baies anciennes existantes doivent être respectés (hauteurs d'assises, linteaux ,appuis...).

**■ Façades:****Pierre de taille:**

Sur les murs ou ouvrages en pierre de taille, l'enduit et la peinture sont interdits.

Les pierres dégradées ou manquantes doivent être remplacées par des pierres de même nature et dureté en respectant la finition et l'appareillage d'origine.

Le placage ou les matériaux de substitution sont autorisés s'ils respectent par la forme, l'aspect et la couleur, la structure d'origine.

**Moellons et enduits:**

Les ouvrages en moellons doivent recevoir soit un enduit couvrant, soit un enduit à pierres vues affleurant la tête des moellons.

Les enduits à réaliser doivent respecter la structure, l'aspect et la couleur des enduits traditionnels anciens.

Les enduits doivent être réalisés au mortier de chaux blanche et sable rond, de finition sobre sans effet de relief. Sont interdits: le ciment, la pierre reconstituée et la peinture.

**■ Menuiseries:**

Les menuiseries doivent être en bois de teinte « chêne » naturel ou peint de couleur douce. Le bois exotique dans sa teinte naturelle est interdit.

**■ Toitures:**

Les toitures existantes doivent conserver ou retrouver leurs caractéristiques d'origine (pente, matériau ...) afin que le bâtiment garde son allure générale.

Lors de la création de lucarnes et cheminées, ces éléments doivent respecter les formes, proportions et matériaux traditionnels.

Les châssis de toits doivent être encastrés et plus hauts que larges.

Leurs dimensions et leur quantité doivent également respecter la volumétrie du bâtiment et s'intégrer harmonieusement à la toiture.

### 11-3 - Commerces (centre ancien)

La vitrine, ainsi que les bandeaux-enseignes, doivent être placés en retrait entre jambage par rapport au nu de la façade d'origine.

Les façades commerciales doivent être établies dans la seule hauteur du rez-de-chaussée.

Les éléments composant la structure de l'immeuble doivent être mis en valeur.

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

Les menuiseries doivent être en bois ou en métal peint, de couleur douce.

### 11.4 - Constructions nouvelles à usage d'habitation

#### ■ Adaptation au sol

La construction doit s'adapter au terrain naturel et reprendre le même type d'implantation que les constructions contiguës.

Les constructions à rez-de-chaussée sur sous-sol apparent sont interdites

#### ■ Façades

Seuls les matériaux naturels ou enduits sont autorisés.

La teinte des enduits doit correspondre à celle des enduits traditionnels (sable blond et chaux blanche).

Le blanc pur est interdit.

Les soubassements et façades doivent être traités avec une même unité de matériaux ou de couleur.

Les enduits à relief trop accusé, ainsi que la peinture des façades sont interdits.

#### ■ Percements

Les percements doivent être de forme plus haute que large. Ils doivent reprendre les mêmes proportions, matériaux, rythmes des bâtiments traditionnels anciens.

Les menuiseries doivent être en bois naturel ou peint de couleur douce. Les portes d'entrée peuvent être de couleur foncée. Le bois exotique dans sa teinte naturelle est interdit.

Les dimensions des ouvertures de type « baies de séjour » non visible de la voie publique ne sont pas réglementées.

#### ■ Toitures

Les toitures doivent être constituées de deux pentes au minimum.

La pente des toitures doit être comprise entre 40° et 50°.

Le matériau de couverture doit être l'ardoise naturelle rectangulaire traditionnelle (22x32) ou de la petite tuile plate à 60-75 par m<sup>2</sup>.

Les tuiles de rives sont interdites.

Le débord de toiture en pignon est limité à la largeur d'un chevron (8cm).

Si des lucarnes sont réalisées, elles doivent respecter les formes, proportions, matériaux (pierre, bois) et aspect du bâti ancien.

Les lucarnes en bois doivent être peintes de la couleur des autres menuiseries, lorsqu'elles sont peintes.

Les chiens assis, les lucarnes rampantes et les outeaux sont interdits.

Les châssis de toits doivent être encastrés et doivent être plus hauts que larges. Leurs dimensions et leur quantité doivent également respecter la volumétrie du bâtiment et s'intégrer harmonieusement à la toiture.

## **11.5 - Extension des constructions à usage d'habitation**

Les extensions doivent respecter le caractère et l'architecture de l'habitation principale à laquelle elles sont accolées.

Les matériaux de constructions et les enduits (texture et couleur) doivent être les mêmes que ceux de l'habitation.

Les percements doivent reprendre les mêmes proportions, matériaux que ceux de l'habitation.

Les matériaux de couverture sont les mêmes que la toiture de l'habitation (ardoise ou tuile). Un toit à une pente peut être autorisé pour les extensions de largeur inférieure à 5 mètres.

## **11.6 - Annexes, dépendances et autres bâtiments**

Ils doivent reprendre la forme (volumétrie...), l'aspect (matériaux, couleurs...) du bâti ancien.

### **■ Façades**

Elles doivent être traitées de la même façon que la construction principale.

### **■ Toitures**

Les toitures des annexes et dépendances doivent comporter deux pentes au minimum.

La pente minimale est fixée à 35°.

Un toit à une pente peut être autorisé pour les bâtiments de largeur inférieure à 5 mètres, lorsqu'il y a appui sur un autre bâtiment ou en limite de propriété, à condition que la hauteur du pignon s'intègre aux constructions voisines.

Le matériau de couverture est l'ardoise naturelle (32x22) ou la tuile plate à 60-75 par m<sup>2</sup>.

## **11.7 - Les vérandas:**

Elles sont autorisées à condition que :

- Elles ne soient pas visibles de la voie publique ou d'un monument classé,
- Elles ne dénaturent pas le caractère du bâtiment sur lequel elles doivent s'appuyer.

Lors de la création d'un bâtiment, la véranda est autorisée si elle fait partie intégrante du projet.

**11.8 - Les abris de jardins**

L'emprise au sol doit être inférieure à 20 m<sup>2</sup>

Ils doivent être masqués le plus possible par un écran constitué de plantations.

Le matériau bois est autorisé dans sa teinte naturelle.

La toiture doit comporter 2 pentes ou 1 seule pente si l'abri s'appuie sur un bâtiment existant.

Le bardage métallique aussi bien sur les façades que pour la toiture est interdit.

**11.9 - Clôtures**

Elles doivent respecter l'ambiance créée par les clôtures environnantes.

Clôtures et portails doivent être traités avec simplicité et harmonie.

S'il y a continuité minérale, la clôture à édifier doit reprendre les composants des clôtures voisines (hauteur, rythme, matériau...).

La démolition d'une clôture traditionnelle existante est interdite sauf si:

- un accès est réalisé
- un bâtiment est édifié à l'alignement

Les clôtures doivent être composées:

- soit d'un mur plein en maçonnerie traditionnelle. (en pierre ou enduit)
- soit d'un mur-bahut en maçonnerie traditionnelle, surmonté d'un système à claire-voie

La hauteur totale ne doit pas dépasser 2,00 mètres.

Les plaques, poteaux ciment et PVC sont interdits.

En cas de restauration ou de reconstruction d'un mur traditionnel, une hauteur supérieure à celle énoncée ci-dessus est autorisée afin de respecter les proportions originelles de l'ouvrage.

Dans le secteur inondable, les règles du PPRI de l'Indre s'imposent au règlement du PLU.

**Article UA 12 – Stationnement**

Le stationnement doit être réalisé hors des voies publiques et être adapté à la destination, à l'importance et à la localisation des constructions. Un minimum d'une place par logement est exigé.

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

**Article UA 13 - Espaces libres, plantations et espaces boisés**

Les arbres existants doivent être conservés ou remplacés par des plantations de haute tige en nombre au moins équivalent.



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

**Article UA 14 - Coefficient d'occupation des sols**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB**

### **GENERALITES:**

#### Caractère de la zone :

La zone UB est caractérisée par une urbanisation récente mixte (habitat et activités artisanales), elle correspond aux extensions urbaines du centre bourg.

Elle présente un tissu urbain moins dense, plus éparse et dont le bâti est globalement plus récent que celui du centre bourg.

Des activités sans nuisance, des commerces, de l'artisanat et des bureaux peuvent toutefois y être implantés.

Une partie de cette zone est couverte par le périmètre de protection de l'église et du château des Archevêques. A l'intérieur de ce périmètre, l'architecte des bâtiments de France donne un avis conforme sur toute demande d'occupations et d'utilisations du sol.

Cette zone est soumise à des risques d'éboulements potentiels dus à des cavités souterraines. Le constructeur devra, préalablement à la réalisation de la construction, mener toute opération jugée utile (sondages du sol etc...), afin de s'assurer de la stabilité du sol.

#### Cette zone comprend le sous-secteur :

UBh qui couvre les parties urbanisées sous forme de hameaux et desservies par le réseau d'assainissement public : Les Briants., la Baudinière

Une partie de cette zone est soumise aux crues de l'Indre. Les règles du P.P.R. I. de l'Indre s'imposent au règlement du P.L.U.

#### Objectif recherché :

Cette zone urbaine destinée essentiellement à l'habitat doit pouvoir offrir un cadre de vie agréable et harmonieux.

Ainsi, le règlement doit permettre une harmonisation des constructions et du paysage urbain,

une qualification et une valorisation des espaces publics.

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

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

#### Sont interdits:

- Les constructions et installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
- Les affouillements et exhaussements du sol qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de voirie, de construction et de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.
- Les dépôts de véhicules usagés, de vieilles ferrailles et les décharges d'ordures, ainsi que les dépôts de matériaux de toute nature, visibles de l'extérieur de la propriété.
- Les campings et aires de stationnement de caravanes
- Les bâtiments d'exploitation agricole
- Les installations produisant de l'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent
- L'habitat précaire, les maisons mobiles.

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

Sont admis sous conditions particulières, sous réserve de ne pas porter atteinte à la salubrité, à la sécurité et à l'esthétique du milieu environnant :

- Les constructions et installations techniques d'intérêt public de toute nature sous réserve d'une bonne intégration dans le site.
- La reconstruction des biens sinistrés, dans le respect des règles fixées aux articles 3 à 14 du présent règlement.
- La restauration des bâtiments en ruine, ainsi que leur changement de destination aux conditions suivantes:  
que la structure initiale (murs porteurs) soit apparente  
que l'architecture traditionnelle soit respectée
- Les abris de jardin d'une superficie maximum de 20 m<sup>2</sup>

- Sur le secteur de mixité sociale identifié au plan de zonage, toute opération d'aménagement devra comprendre 20% de logements en accession à la propriété et 30% de logements locatifs sociaux financés par des prêts aidés par l'Etat de type PLS, PLAI ou dispositif équivalent à intervenir.

Dans le cas où le pourcentage minimum fixé ci-dessus ne donnent pas un nombre entier au regard du nombre total de logements prévus, le nombre de logements aidés ou d'un certain type à réaliser sera :

- le nombre entier immédiatement supérieur au produit de la proportion retenue par le nombre total de logements prévus, si la décimale est supérieure à 0.5.
- le nombre entier immédiatement inférieur au produit de la proportion retenue par le nombre total de logements prévus, si la décimale est inférieure ou égale à 0.5.

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

### **Article UB 3 - Accès et voirie**

#### **3.1 - Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application des articles 682 & suivants du code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions et installations à desservir et ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers.

L'espace permettant l'accès d'une parcelle à partir d'une voie publique ou privée doit satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile et ramassage des ordures ménagères.

#### **3.2 - Voirie**

Les terrains seront desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions et installations qui doivent être créées, notamment satisfaire aux règles minimales de desserte des services de défense contre l'incendie.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon telle que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

La largeur d'emprise de la voirie nouvelle sera d'au moins

- 4 mètres pour un logement.
- 6 mètres pour une voie desservant entre 2 et 5 logements
- 8 mètres au-delà de 5 logements.

**Article UB 4 - Desserte par les réseaux****4.1 - Eau potable**

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

**4.2 - Eaux usées**

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

**4.3 - Eaux pluviales**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public communal lorsqu'il existe, en respectant ses caractéristiques.

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

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

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

**4.4 - Autres réseaux**

Les branchements privés sur les lignes électriques et téléphoniques doivent être enterrés, sauf contraintes techniques.

**Article UB 5 - Superficie minimum des terrains**

La superficie minimale des terrains n'est pas réglementée.

**Article UB 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.**

Les constructions nouvelles de toute nature doivent être implantées avec un retrait minimal de 5,00 mètres par rapport à l'alignement.

Règles alternatives aux règles édictées ci-dessus :

Des implantations différentes de celles édictées ci-dessus seront autorisées pour l'implantation des constructions et installations nécessaires à la mise en place ou au fonctionnement d'équipements publics ou d'intérêt général liés aux divers réseaux.

Dans le secteur UBh :

Les constructions de toute nature doivent être implantées :

- soit à l'alignement constructif de fait (suivant l'alignement de l'une des deux constructions voisines.
- soit avec un retrait minimal de 5,00 mètres par rapport à l'alignement.

## **Article UB 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.**

Les constructions nouvelles doivent être implantées:

- soit en limite séparative
- soit à une distance égale à la moitié de la hauteur des constructions mesurées au faîtage, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres

### Exceptions:

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées pour l'implantation des constructions et installations nécessaires à la mise en place ou au fonctionnement d'équipements publics ou d'intérêt général liés aux divers réseaux.

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

La distance entre deux constructions doit permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie, soit une distance minimale de 4 mètres.

## **Article UB 9 - Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50% de la superficie de la parcelle située en zone UB.

Dans le secteur inondable, les règles du PPRI de l'Indre s'imposent au règlement du PLU

### Règle alternative

En UBh aux Briants, l'emprise au sol ne devra pas excéder 60 % de l'emprise au sol de la parcelle.

## **Article UB 10 - Hauteur des constructions**

### **10.1 - Règle générale**

La hauteur est mesurée à partir du sol existant jusqu'au faîtage, pris dans l'axe de la façade principale. Ne sont pas pris en compte dans la hauteur les cheminées, lucarnes ou divers éléments annexes à la construction.

### **10.2 - Hauteur maximale**

La hauteur maximale des constructions nouvelles y compris les annexes accolées, ne doit pas excéder 9 mètres au faîtage.

La hauteur maximale des annexes et dépendances isolées ne doit pas excéder 6 mètres au faîtage.

## **Article UB 11 - Aspect extérieur: prescriptions architecturales et paysagères**

### **11.1 - Dispositions générales**

L'implantation ou l'aspect des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.

Les projets d'architecture contemporaine peuvent être autorisés et déroger aux règles suivantes, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

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

Pour des démarches relevant d'une architecture contemporaine et/ou d'une démarche environnementale et énergétique poussée, on pourra admettre d'autres matériaux que ceux définis au présent article 11 :

- en toiture : vitrages, zinc, matériaux translucides, toitures végétales, panneaux solaires
- en façades : bardages, notamment pour les isolations thermiques extérieures

On pourra également admettre des positionnements et dimensions différentes de celles définies au présent article 11 pour les ouvertures (fenêtres, baies, lucarnes,...) et les volumétries bâties (toitures terrasse, toitures courbes,...).

Ces dérogations ne sont possible qu'à condition que le projet :

- justifie d'une démarche globale intégrant une réflexion à la fois sur la volumétrie, les matériaux, l'isolation, le positionnement des ouvertures, la prise en compte des ombres portées des constructions,
- démontre une recherche et une qualité d'intégration dans le paysage et avec les constructions voisines.

### **11.2 - Restauration de bâtiments et extensions**

L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors des ravalements, réhabilitations, extensions...

Les constructions ou ouvrages en pierre de taille doivent être restaurés. Les façades doivent garder ou retrouver les dispositions anciennes.

**■ Percements**

La création de nouveaux percements dans un bâtiment ancien doit être limitée au strict nécessaire afin de préserver l'harmonie des façades et des toitures. Ils doivent obligatoirement reprendre les proportions, le rythme de ceux existants, et s'intégrer à la composition des façades.

Pour les encadrements, les caractéristiques, le matériau et l'appareillage des baies anciennes existantes doivent être respectés (hauteurs d'assises, linteaux ,appuis...).

**■ Façades:**Pierre de taille:

Sur les murs ou ouvrages en pierre de taille, l'enduit et la peinture sont interdits.

Les pierres dégradées ou manquantes doivent être remplacées par des pierres de même nature et dureté en respectant la finition et l'appareillage d'origine.

Le placage ou les matériaux de substitution sont autorisés s'ils respectent par la forme, l'aspect et la couleur, la structure d'origine. Notamment, les pierres reconstituées sont autorisées en encadrement ou en pierres d'angle, sous réserve d'être de même aspect que les pierres naturelles.

Moellons et enduits:

Les ouvrages en moellons doivent recevoir soit un enduit couvrant, soit un enduit à pierres vues affleurant la tête des moellons.

Les enduits à réaliser doivent respecter la structure, l'aspect et la couleur des enduits traditionnels anciens.

Les enduits doivent être réalisés au mortier de chaux blanche et sable blond, de finition sobre sans effet de relief. Sont interdits: le ciment, la pierre reconstituée et la peinture.

Les façades en bois sont autorisées, à condition qu'elles soient peintes de même teinte que celle des enduits traditionnels de la région : tuffeau, sable blond ou beige

**■ Menuiseries:**

Les menuiseries doivent être peintes de couleur blanche ou dans une teinte douce. Le bois naturel est autorisé, le bois exotique dans sa teinte naturelle est interdit.

Les portes d'entrée peuvent être de couleur foncée.

**■ Toitures:**

Les toitures existantes doivent conserver ou retrouver leurs caractéristiques d'origine (pente, matériau ...) afin que le bâtiment garde son allure générale.

Lors de la création de lucarnes et cheminées, ces éléments doivent respecter les formes, proportions et matériaux traditionnels.

Les chiens assis, les lucarnes rampantes et les outeaux sont interdits.

Les châssis de toits doivent être encastrés et doivent être plus hauts que larges.



### 11.3 - Constructions nouvelles à usage d'habitation

#### ■ Adaptation au sol

Les garages doivent être réalisés à niveau de sol. Les constructions à rez-de-chaussée sur sous-sol apparent sont interdites.

L'adaptation au sol doit correspondre le plus possible au terrain naturel.

Si le terrain est plat (pente inférieure à 5%), le plancher de rez-de-chaussée ne doit pas dépasser de plus de 0,50 mètre le niveau du terrain naturel à son point le plus défavorable.

Les remblais sont interdits.

Si le terrain est en pente, le plancher du rez-de-chaussée ne doit pas dépasser de plus de 1 mètre le niveau du terrain naturel à son point le plus défavorable.

Si une terrasse est réalisée, elle doit prendre appui sur un muret de soutènement. Le surplomb de celle-ci ne doit pas dépasser de plus de 1 mètre le niveau du terrain naturel à son point le plus défavorable.

Un léger mouvement de terre de pente très douce, inférieure à 10%, peut être autorisé s'il permet de parfaire l'adaptation d'une construction au terrain naturel.

#### ■ Façades:

Seuls les matériaux naturels ou enduits sont autorisés.

La teinte des enduits doit correspondre à celle des enduits traditionnels (sable beige et chaux blanche).

Le blanc pur est interdit.

Les soubassements et façades doivent être traités avec une même unité de matériaux ou de couleur.

Les enduits à relief trop accusé, ainsi que la peinture des façades sont interdits.

#### ■ Percements :

Les menuiseries seront peintes de couleur blanche ou dans une teinte douce.

Les portes d'entrée peuvent être de couleur foncée.

#### ■ Toitures

Les pentes opposées doivent avoir une inclinaison équivalente.

La pente des toitures doit être comprise entre 40° et 50°.

Le matériau de couverture doit être l'ardoise naturelle rectangulaire traditionnelle (22x32) et la petite tuile plate 55-75 u par m<sup>2</sup>.

Les tuiles de rives sont interdites.

Les panneaux solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration à la toiture

Les lucarnes en bois doivent être peintes de la couleur des autres menuiseries, lorsqu'elles sont peintes.

Les chiens assis, les lucarnes rampantes et les outeaux sont interdits.

Les châssis de toits doivent être encastrés. Ils doivent être plus hauts que larges.

Leurs dimensions et leur quantité doivent également respecter la volumétrie du bâtiment et s'intégrer harmonieusement à la toiture.

#### 11.4 Extension des constructions à usage d'habitation

Les extensions doivent respecter le caractère et l'architecture de l'habitation principale à laquelle elles sont accolées.

#### 11.5- Annexes, dépendances et autres bâtiments

##### ■ Façades

Elles doivent être traitées de la même façon que la construction principale.

##### ■ Toitures

Les toitures des annexes et dépendances doivent comporter deux pentes.

La pente minimale est fixée à 35°.

Un toit à une pente peut être autorisé pour les bâtiments de largeur inférieure à 5 mètres, lorsqu'il y a appui sur un autre bâtiment ou en limite de propriété, à condition que la hauteur du pignon s'intègre aux constructions voisines.

Le matériau de couverture est l'ardoise naturelle (32x22) ou artificielle teintée dans la masse, et la petite tuile plate 55-75 par m<sup>2</sup> ou matériau similaire.

Les panneaux solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration à la toiture.

#### 11.6 Les vérandas

Elles sont autorisées à condition qu'elles ne portent pas atteintes au bâtiment sur lequel elles s'appuient.

#### 11.7 Les abris de jardins

L'emprise au sol doit être inférieure à 20 m<sup>2</sup>.

Le matériau bois est autorisé dans sa teinte naturelle.

Les matériaux métalliques doivent être traités afin d'éliminer tout effet de brillance.

Les matériaux de couverture seront identiques à ceux de l'habitation principale ou constitués de matériaux de substitution de même aspect et couleur que les matériaux de l'habitation principale.

#### 11.8 - Clôtures

Elles doivent respecter l'ambiance créée par les clôtures environnantes.

Clôtures et portails doivent être traités avec simplicité et harmonie.

S'il y a continuité minérale, la clôture à édifier doit reprendre les composants des clôtures voisines (hauteur, rythme, matériau...).

La démolition d'une clôture traditionnelle existante est interdite sauf si:

- un accès est réalisé
- un bâtiment est édifié à l'alignement

La clôture n'est pas obligatoire,

Quand elle existe, elle doit être composée :

- Soit d'un mur-bahut en maçonnerie traditionnelle ou enduit, surmonté ou non d'une grille ou d'un grillage sur poteau métallique ou d'une lice
- Soit d'une clôture grillagée sur poteau métallique doublée ou non d'une haie vive
- Soit d'une haie vive

Les plaques et poteaux ciment sont interdits.

La hauteur maximale de l'ensemble est fixée à 2,00 mètres.

En cas de restauration ou de reconstruction d'un mur traditionnel, une hauteur supérieure à celle énoncée ci-dessus est autorisée afin de respecter les proportions originelles de l'ouvrage.

Le portail doit être implanté avec un retrait minimal de 3,00 mètres par rapport à l'alignement sur la voie publique, sauf contraintes techniques particulières.

Dans le secteur inondable, les règles du PPRI de l'Indre s'imposent au règlement du PLU.

## **Article UB12 – Stationnement**

Le stationnement doit être réalisé hors des voies publiques et être adapté à la destination, à l'importance et à la localisation des constructions.

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

## **Article UB 13 - Espaces libres, plantations et espaces boisés**

### **13.1 Espaces libres**

Tout espace restant libre doit être convenablement entretenu, afin de ne pas constituer une gêne pour le voisinage. Tout dépôt à l'air libre est notamment interdit.

### **13.2 - Espaces boisés classés**

Les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 et R. 130-1 du Code de l'urbanisme.

L'abattage partiel ou total des éléments végétaux repérés au titre de l'article L. 123.1 7° du Code de l'urbanisme et figurant sur les documents graphiques est subordonné à la délivrance d'une autorisation en application de l'article L. 442-2 du Code de l'urbanisme.

**13.3 - Plantations**

Les arbres existants doivent être conservés ou remplacés par des plantations en nombre au moins équivalent.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 150 m<sup>2</sup> de leur surface.

**SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D' OCCUPATION  
DU SOL****Article UB 14 - Coefficient d'occupation des sols**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols

## **TITRE II : « LES ZONES A URBANISER »**



## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

### GENERALITES

#### Caractère de la zone:

La zone 1AU est une zone naturelle à urbaniser équipée ou située à proximité immédiate des réseaux existants. Elle est destinée à répondre aux besoins d'extensions de l'urbanisation à court et moyen terme. Elle est affectée essentiellement au développement de l'habitat, en continuité du tissu urbain existant (bourg ou hameaux).

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

Si l'urbanisation de la zone s'effectue par une succession d'opérations, chacune d'elles devra être conçue de manière à ne pas enclaver les terrains non urbanisés.

L'urbanisation de toute ou partie de la zone ne pourra se faire qu'après la réalisation ou la programmation des équipements publics primaires, donnant aux terrains un niveau d'équipement suffisant identique à celui de la zone UB, et selon les conditions particulières prévues par le présent règlement.

Cette zone est soumise à des risques d'éboulements dus à des cavités souterraines. Le constructeur devra, préalablement à la réalisation de la construction, mener toute opération jugée utile (sondages du sol etc...), afin de s'assurer de la stabilité du sol.

#### Objectif recherché:

Dégager et réserver les espaces nécessaires à l'extension de l'urbanisation et respecter les grandes orientations définies au sein du PLU. Assurer une cohérence du nouveau tissu dans le respect de la forme urbaine et architecturale du bâti existant et une meilleure qualification des futurs espaces urbains.

*N.B. : Sauf indication précise, les dispositions contenues dans les articles qui suivent sont applicables indifféremment à la zone et aux secteurs.*

Cependant, lorsque ces dispositions intéressent spécifiquement la zone ou un secteur, leur dénomination précède le contenu ou la partie de l'article considéré.

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

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

#### Sont interdites :

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

#### Sont notamment interdits :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement dont la présence ne se justifie pas dans la zone.
- Les affouillements et exhaussements du sol qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de voirie, de construction et de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.
- Les dépôts de véhicules usagés, de vieilles ferrailles et les décharges d'ordures, ainsi que les dépôts de matériaux de toute nature, visibles de l'extérieur de la propriété.
- Les campings et aires de stationnement de caravanes.
- Les bâtiments d'exploitation agricole.
- Les installations produisant de l'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent.

### Article 1AU 2 - Les occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières

Sont admis sous condition particulière, sous réserve de ne pas porter atteinte à la salubrité, à la sécurité et à l'esthétisme du milieu environnant :

- Les constructions et installations techniques d'intérêt public ou de toute nature sous réserve d'une bonne intégration dans le site.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préfectorale, aux conditions suivantes:
  - Qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (boulangerie, droguerie, pressing, chaufferie...)
  - Que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.



- Les sous-sols, à condition d'être réalisés de manière que le plancher bas du rez-de-chaussée soit situé à une hauteur maximum de 0.60 mètre, mesurée à partir de l'axe de la façade donnant sur la voie publique.
- Les abris de jardin d'une superficie maximum de 20 m<sup>2</sup>
- Les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient compatibles avec le schéma de zone

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

### **Article 1AU 3 - Accès et voirie**

#### **3.1 - Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, directement.

Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions et installations à desservir et ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers.

L'espace permettant l'accès d'une parcelle à partir d'une voie publique ou privée, doit satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile et ramassage des ordures ménagères.

Aucun accès direct de lot n'est autorisé sur les routes départementales n°8 et 17

#### **3.2 - Voirie**

Les terrains seront desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions et installations qui doivent être créées, notamment satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie et ramassage des ordures ménagères.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon telle que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

La largeur d'emprise de la voirie nouvelle sera d'au moins

- 4 mètres pour un logement
- 6 mètres pour une voie desservant entre 2 et 5 logements
- 8 mètres au-delà de 5 logements.

### **Article 1AU 4 - Desserte par les réseaux**

#### **4.1 - Eau potable**

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

#### **4.2 - Eaux usées**

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

#### **4.3 - Eaux pluviales**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public communal lorsqu'il existe, en respectant ses caractéristiques.

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

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

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

#### **4.4 - Autres réseaux**

Les branchements sur les lignes électriques et téléphoniques doivent être enterrés.

### **Article 1AU 5 - Superficie minimum des terrains**

En 1AU, la superficie minimale des terrains n'est pas réglementée.

### **Article 1AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.**

Les constructions nouvelles de toute nature doivent être implantées:  
Soit à l'alignement des voies et emprises publiques  
Soit en retrait minimal de 3,00 mètres par rapport à l'alignement.

### **Article 1AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.**

Les constructions nouvelles doivent être implantées:

- Soit en limite séparative
- Soit à une distance égale à la moitié de la hauteur des constructions mesurées au faitage, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront également être autorisées pour l'implantation des constructions et installations nécessaires à la mise en place ou au fonctionnement d'équipements publics ou d'intérêt général liés aux divers réseaux

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

La distance entre deux constructions doit permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie, soit une distance minimale de 4 mètres.

## **Article 1AU 9 - Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60% de la superficie de la parcelle.

## **Article 1AU 10 - Hauteur des constructions**

### **10.1 - Règle générale**

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

## **Article 1AU 11 - Aspect extérieur: prescriptions architecturales et paysagères**

### **11.1 - Dispositions générales**

L'implantation ou l'aspect des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.

Les projets d'architecture contemporaine peuvent être autorisés et déroger aux règles suivantes, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

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

Pour des démarches relevant d'une architecture contemporaine et/ou d'une démarche environnementale et énergétique poussée, on pourra admettre d'autres matériaux que ceux définis au présent article 11 :

- en toiture : vitrages, zinc, matériaux translucides, toitures végétales, panneaux solaires
- en façades : bardages, notamment pour les isolations thermiques extérieures

On pourra également admettre des positionnements et dimensions différentes de celles définies au présent article 11 pour les ouvertures

(fenêtres, baies, lucarnes,...) et les volumétries bâties (toitures terrasse, toitures courbes,...).

Ces dérogations ne sont possible qu'à condition que le projet :

- justifie d'une démarche globale intégrant une réflexion à la fois sur la volumétrie, les matériaux, l'isolation, le positionnement des ouvertures, la prise en compte des ombres portées des constructions,
- démontre une recherche et une qualité d'intégration dans le paysage et avec les constructions voisines.

## 11.2 - Constructions nouvelles à usage d'habitation

### ■ Adaptation au sol

Les constructions à rez-de-chaussée sur sous-sol apparent sont interdites.

L'adaptation au sol doit correspondre le plus possible au terrain naturel. Si le terrain est plat (pente inférieure à 5%), le plancher de rez-de-chaussée ne doit pas dépasser de plus de 0,50 mètre le niveau du terrain naturel à son point le plus défavorable.

Les remblais sont interdits.

Si le terrain est en pente, le plancher du rez-de-chaussée ne doit pas dépasser de plus de 0,60 mètre le niveau du terrain naturel à son point le plus défavorable.

Si une terrasse est réalisée, elle doit prendre appui sur un muret de soutènement. Le surplomb de celle-ci ne doit pas dépasser de plus de 1 mètre le niveau du terrain naturel à son point le plus défavorable.

Un léger mouvement de terre de pente très douce, inférieure à 10%, peut être autorisé s'il permet de parfaire l'adaptation d'une construction au terrain naturel.

### ■ Façades:

Seuls les matériaux naturels ou enduits sont autorisés.

La teinte des enduits doit correspondre à celle des enduits traditionnels (sable beige et chaux blanche).

Le blanc pur est interdit.

Les soubassements et façades doivent être traités avec une même unité de matériaux ou de couleur.

Les enduits à relief trop accusé, ainsi que la peinture des façades sont interdits.

### ■ Percements :

Les menuiseries en bois naturel seront peintes de couleur douce,

Les menuiseries PVC sont autorisées à condition d'être de couleur blanche ou de couleur douce

Les menuiseries métalliques sont autorisées sous condition de couleur blanche, noire ou teinte grise « alu » ou couleur douce.

Les portes d'entrée peuvent être de couleur foncée.

## ■ Toitures

En cas de toiture à 2 pentes, le matériau de couverture est l'ardoise naturelle (32x22) ou artificielle teintée dans la masse, et la tuile plate 60-75 par m<sup>2</sup> ou matériau similaire.

Les chiens assis, les lucarnes rampantes et les outeaux sont interdits. Les châssis de toits doivent être encastrés. Ils doivent être plus hauts que larges.

Leurs dimensions et leur quantité doivent également respecter la volumétrie du bâtiment et s'intégrer harmonieusement à la toiture.

Les panneaux solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration à la toiture

### **11.3 - Extension des constructions à usage d'habitation :**

Les extensions doivent respecter le caractère et l'architecture de l'habitation principale à laquelle elles sont accolées.

### **11.4- Annexes, dépendances et autres bâtiments**

#### ■ Façades

Elles doivent être traitées de la même façon que la construction principale.

#### ■ Toitures

Les toitures des annexes et dépendances doivent comporter deux pentes.

La pente minimale est fixée à 35°.

Un toit à une pente peut être autorisé pour les bâtiments de largeur inférieure à 5 mètres, lorsqu'il y a appui sur un autre bâtiment ou en limite de propriété, à condition que la hauteur du pignon s'intègre aux constructions voisines.

Le matériau de couverture est l'ardoise naturelle (32x22) ou artificielle teintée dans la masse, et la tuile plate 21-22 par m<sup>2</sup> ou matériau similaire.

Les panneaux solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration à la toiture.

### **11.5 Les abris de jardins**

L'emprise au sol doit être inférieure à 20 m<sup>2</sup>.

Le matériaux bois est autorisé dans sa teinte naturelle.

Les matériaux métalliques doivent être traités afin d'éliminer tout effet de brillance.

## **Article 1AU 12 – Stationnement**

Le stationnement doit être réalisé hors des voies publiques et être adapté à la destination, à l'importance et à la localisation des constructions.

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

## **Article 1AU 13 - Espaces libres, plantations et espaces boisés**

### **13.1 Espaces libres**

Tout espace restant libre doit être convenablement entretenu, afin de ne pas constituer une gêne pour le voisinage. Tout dépôt à l'air libre est notamment interdit.

### **13.2 - Plantations**

Les arbres existants doivent être conservés ou remplacés par des plantations en nombre au moins équivalent.

Chaque parcelle doit être plantée en raison d'au moins un arbre par 100 m<sup>2</sup> de terrain libre.

Dans les lotissements ou groupement d'habitations réalisés sur un terrain d'une superficie supérieure à 1 hectare, 10% du terrain doit être traité en espace vert commun à tous les lots et planté. Chaque lot doit être planté à raison d'au moins un arbre par 50 m<sup>2</sup> de terrain restant libre avec un minimum de 3 arbres.

Les aires de stationnement doivent être plantées.

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

### **Article 1AU 14 - Coefficient d'occupation des sols**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUC

### GENERALITES

#### Caractère de la zone:

La zone 1AUC est une zone naturelle destinée à accueillir des activités commerciales, artisanales ou de service, de rayonnement local. Elle est destinée à répondre aux besoins des entreprises locales, cherchant des terrains équipés pour l'installation de leur activité située à proximité immédiate des réseaux existants.

Ce secteur est implanté le long de la RD 8 au lieu-dit « Le Bois Mélier »

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

Si l'urbanisation de la zone s'effectue par une succession d'opérations chacune d'elles devra être conçue de manière à ne pas enclaver les terrains non urbanisés.

L'urbanisation de toute ou partie de la zone ne pourra se faire qu'après la réalisation ou la programmation des équipements publics primaires, donnant aux terrains un niveau d'équipement suffisant identique à celui de la zone UB, et selon les conditions particulières prévues par le présent règlement.

Cette zone est soumise à des risques d'éboulements dus à des cavités souterraines. Le constructeur devra, préalablement à la réalisation de la construction, mener toute opération jugée utile (sondages du sol etc...), afin de s'assurer de la stabilité du sol.

#### Objectif recherché :

Dégager et réserver des espaces nécessaires pour l'accueil d'entreprises de rayonnement local.

Assurer une bonne intégration paysagère de cette nouvelle zone.

Assurer une parfaite sécurité par rapport à la R.D. 8

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

### Article 1AUC 1 - Les occupations et utilisations des sols interdites

#### Sont interdits :

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

#### Sont notamment interdits :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement dont la présence ne se justifie pas dans la zone.
- Les affouillements et exhaussements du sol qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.
- Les dépôts de véhicules usagés, de vieilles ferrailles et les décharges d'ordures,
- Les campings et aires de stationnement de caravanes.
- Les bâtiments d'exploitation agricole.
- Les installations produisant de l'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent.
- Les constructions à usage d'habitations et les annexes associées à l'habitation.

### Article 1AUC 2 - Les occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières

Sont admis sous condition particulière, sous réserve de ne pas porter atteinte à la salubrité, à la sécurité et à l'esthétisme du milieu environnant :

- Les constructions et installations techniques d'intérêt public, de toute nature sous réserve d'une bonne intégration dans le site.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préfectorale , à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.



## 1AUC

- Les dépôt de matériau de toute nature, à condition que soit mise en œuvre toute disposition pour les intégrer à la zone et les masquer, notamment par rapport à la R.D. 8
- Les constructions sous réserve qu'elles soient compatibles avec le schéma de zone
- Les locaux pour gardiennage, à condition qu'ils soient intégrés dans le bâtiment d'activité.

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

### Article 1AUC 3 - Accès et voirie

#### 3.1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application des articles 682 & suivants du code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions et installations à desservir et ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers.

L'espace permettant l'accès d'une parcelle à partir d'une voie publique ou privée, doit satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères.

Aucun accès direct de lot n'est autorisé sur la route départementale n°8

#### 3.2 - Voirie

Les terrains seront desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions et installations qui doivent être créées, notamment satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie et ramassage des ordures ménagères.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon telle que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

La largeur d'emprise de la voirie nouvelle principale sera d'au moins 10,00 mètres, avec une largeur de chaussée minimale de 6,00 mètres.

### Article 1AUC 4 - Desserte par les réseaux

#### 4.1 - Eau potable

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

#### 4.2 - Eaux usées

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

#### 4.3 - Eaux pluviales

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public communal lorsqu'il existe, en respectant ses caractéristiques.

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

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

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

#### **4.4 - Autres réseaux**

Les branchements privés sur les lignes électriques et téléphoniques doivent être enterrés, sauf contraintes techniques.

### **Article 1AUC 5 - Superficie minimum des terrains**

La superficie des terrains ne doit pas être inférieure à 500 m<sup>2</sup>.

### **Article 1AUC 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.**

Toute construction nouvelle sera implantée avec un retrait minimal de

- 10,00 mètres par rapport à l'alignement de la RD 8
- 5,00 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques internes à la zone.

### **Article 1AUC 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.**

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance égale à la moitié de la hauteur des constructions mesurées au faîtage, sans toutefois pouvoir être inférieur à 5,00 mètres

Des implantions différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées pour l'implantation des constructions et installations nécessaires à la mise en place ou au fonctionnement d'équipements publics ou d'intérêt général liés aux divers réseaux

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

La distance entre deux constructions doit permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie, soit une distance minimale de 4 mètres.

## **Article 1AUC 9 - Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60% de la superficie de la parcelle.

## **Article 1AUC 10 - Hauteur des constructions**

### **10.1 - Règle générale**

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

### **10.2 - Hauteur maximale**

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

## **Article 1AUC 11 - Aspect extérieur: prescriptions architecturales et paysagères**

### **11.1 - Dispositions générales**

L'implantation ou l'aspect des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier ne doit être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains..

Pour des démarches relevant d'une architecture contemporaine et/ou d'une démarche environnementale et énergétique poussée, on pourra admettre d'autres matériaux que ceux définis au présent article 11 :

- en toiture : vitrages, zinc, matériaux translucides, toitures végétales, panneaux solaires
- en façades : bardages, notamment pour les isolations thermiques extérieures

On pourra également admettre des positionnements et dimensions différentes de celles définies au présent article 11 pour les ouvertures (fenêtres, baies, lucarnes,...) et les volumétries bâties (toitures terrasse, toitures courbes,...).

Ces dérogations ne sont possible qu'à condition que le projet :

- justifie d'une démarche globale intégrant une réflexion à la fois sur la volumétrie, les matériaux, l'isolation, le positionnement des ouvertures, la prise en compte des ombres portées des constructions,
- démontre une recherche et une qualité d'intégration dans le paysage et avec les constructions voisines.

## 11.2 Les constructions à usage d'activités

### ■ Façades

Elles doivent être traitées en matériaux enduits ou en bardage (métallique ou bois). Les façades entièrement vitrées sont autorisées.

L'utilisation de plusieurs couleurs est autorisée, afin de permettre d'alléger les volumes, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

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

Seul le blanc pur est interdit.

### ■ Les toitures

Les toitures en terrasse ou à faible pente sont autorisées, l'acrotère doit être de même nature (matériau et couleur) que le bardage du bâtiment.

Les matériaux admis sont :

- L'ardoise naturelle ou artificielle rectangulaire La pose losangée est interdite.

(L'ardoise artificielle sera de couleur ardoise et pour en garantir son aspect dans la durée, elle sera teintée dans la masse.

- La tuile plate de teinte ocre rouge

- La tôle métallique traitée en surface afin d'éliminer les effets de brillance et de couleur ardoise.

- La tôle fibro-ondulée mate, teintée dans la masse, de couleur ardoise.

## 11.3 Les clôtures

Elles doivent être de conception simple et d'une hauteur de 1,60 mètres maximum sur la façade de la RD n°8.

## 11.4 Dépôts et zone de stockage

Ils ne doivent pas être visibles depuis la RD n°8.

## Article 1AUC 12 – Stationnement

Le stationnement doit être réalisé hors des voies publiques et être adapté à la destination, à l'importance et à la localisation des constructions.

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

## Article 1AUC 13 - Espaces libres, plantations et espaces boisés

### 13.1 Espaces libres

Tout espace restant libre doit être convenablement entretenu, afin de ne pas constituer une gêne pour le voisinage. Tout dépôt à l'air libre est notamment interdit.

### 13.2 - Plantations

Chaque parcelle doit être plantée en raison d'au moins un arbre par 100 m<sup>2</sup> de terrain libre.

Les aires de stationnement doivent être plantées.

La plantation de haies de peupliers ou de saules est interdite en limite de toute emprise publique.

Des plantations sous forme de haie-écran, avec un mélange d'essences indigènes et d'une hauteur de 5,00 mètres minimum, doivent être plantées sur les limites de la zone.

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

**Article 1AUC 14 - Coefficient d'occupation des sols**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUz

### GENERALITES

#### Caractère de la zone :

La zone 1AUZ est une zone à urbaniser située à proximité immédiate des réseaux existants. Elle est destinée à répondre aux besoins d'extensions de l'urbanisation à court ou moyen terme. Elle est affectée essentiellement au développement de l'habitat, en continuité du tissu existant. Il convient d'y encourager la création d'opérations d'ensemble permettant un développement rationnel et harmonieux de l'urbanisation.

Si l'urbanisation de la zone s'effectue par une succession d'opérations, chacune d'elles devra être conçue de manière à ne pas enclaver les terrains non urbanisés.

L'urbanisation de toute ou partie de la zone ne pourra se faire qu'après la réalisation ou la programmation des équipements publics primaires, donnant aux terrains un niveau d'équipement suffisant pour accueillir de l'habitat.

#### Objectif recherché :

Dégager et réserver les espaces nécessaires à l'extension de l'urbanisation à court et moyen terme. Respecter les grandes orientations définies au sein du PLU. Assurer une cohérence du nouveau tissu dans le respect de la forme urbaine et architecturale du bâti existant et une meilleure qualification des futurs espaces urbains.



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

### Article 1AUz 1 - Les occupations et utilisations des sols interdites

Sont interdits :

- Les constructions et installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
- Toute construction n'étant pas réalisée dans le cadre d'une opération d'ensemble. Dans tous les cas, les constructions, installations, aménagements et travaux autorisés dans la zone devront s'inscrire dans le projet urbain d'aménagement de la ZAC et devront répondre aux prescriptions urbaines, architecturales, paysagères et environnementales de la ZAC (pièces écrites et graphiques).

### Article 1AUz 2 - Les occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières

Sont admis sous condition particulière, sous réserve de ne pas porter atteinte à la salubrité, à la sécurité et à l'esthétisme du milieu environnant :

- Les locaux d'activités en rez-de-chaussée : services, activités libérales, travail à domicile, artisanales (boulangerie, pressing, plomberie, etc.) sous réserve de ne pas engendrer de nuisances (sonores, olfactives, etc.) pour la bonne tenue des quartiers voisins et d'être en accord avec les dispositions de l'Orientation d'Aménagement. La réalisation, à la construction, de locaux avec 3.20 m de hauteur sous plafond et sous poutre, pouvant accueillir des activités, est obligatoire sur les zones définies à l'Orientation d'Aménagement, à l'exception des espaces abritant des stationnements automobiles intégrés aux constructions ;
- Les constructions et installations techniques d'intérêt publics ou de toute nature ;
- Les équipements publics d'intérêt général ;
- Au titre de l'article L.123-1-5 16° du Code de l'Urbanisme, les différentes tranches de l'aménagement de la zone doivent permettre d'atteindre au minimum 25% de logements sociaux à l'échelle de l'ensemble de l'opération, soit sous la forme de l'accession à la propriété, soit sous la forme de logements locatifs sociaux financés par des prêts aidés par l'Etat de type PLS, PLAI, PLUS ou dispositif équivalent à intervenir.

Dans le cas où le pourcentage minimum fixé ci-dessus ne donnent pas un nombre entier au regard du nombre total de logements prévus, le nombre de logements aidés ou d'un certain type à réaliser sera :

- Le nombre entier immédiatement supérieur au produit de la proportion retenue par le nombre total de logements prévus, si la décimale est supérieure à 0.5.
  - Le nombre entier immédiatement inférieur au produit de la proportion retenue par le nombre total de logements prévus, si la décimale est inférieure ou égale à 0.5.
- Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur où des orientations d'aménagement et de programmation sont définies, tout projet doit être compatible avec ces orientations

**SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL****Article 1AUz 3 - Accès et voirie****3.1 - Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions et installations à desservir et ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers.

L'espace permettant l'accès d'une parcelle à partir d'une voie publique ou privée, doit satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères.

**3.2 - Voirie**

Les voies à créer tant publiques que privées doivent quant à leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Toute voie nouvelle doit donner une place adaptée aux modes de déplacement « doux » (vélo, piéton).

En cas d'impossibilité avérée, il peut être admis exceptionnellement des voies ou accès en impasse. Dans ce cas, leur partie terminale devra être aménagée de façon telle que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

En cas d'absence de local collectif pour le stockage des déchets directement accessibles depuis la voie publique, les voies de desserte des îlots seront dimensionnées pour permettre l'accès et les manœuvres des engins de collecte.

**Article 1AUz 4 - Desserte par les réseaux****4.1 - Eau potable**

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

**4.2 - Eaux usées**

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

**4.3 - Eaux pluviales**

Le système de gestion des eaux pluviales devra se conformer au Schéma Général des Eaux Pluviales de la ZAC. Un débit de fuite maximum prédéterminé par l'aménageur devra être conforme au document d'Incidence Loi sur l'Eau.

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public communal lorsqu'il existe, en respectant ses caractéristiques.

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

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

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

La récupération et la rétention des eaux pluviales de toitures ou de surfaces extérieures rendues imperméables est encouragée.

#### **4.4 – Réseaux divers (électricité, téléphone, distribution, numérique)**

La création, l'extension, le remplacement et le branchement des réseaux électriques, téléphoniques, de télédistribution et numériques devront être établis en souterrain. Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement à la construction ou dans les clôtures.

#### **4.5 – Gestion des déchets**

Pour tout nouveau projet, à partir de 2 logements au sein d'un même volume bâti, un espace destiné au stockage des déchets, en attente de collecte, de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet, doit être aménagé au sein de l'îlot.

Les locaux de stockage des déchets nécessaires à chaque bâtiment pourront être regroupés en un seul local par îlot, d'une surface correspondant à la somme des surfaces nécessaires à chaque construction, y compris les lots d'habitat individuel. Dans ce cas, ces locaux seront implantés de manière judicieuse par rapport à l'organisation de l'îlot et pour être facilement accessible pour les engins de collecte. Pour permettre le tri sélectif, ces locaux seront dimensionnés de manière à pouvoir recevoir le nombre de conteneurs nécessaire et leur surface sera égale ou supérieure à  $5.5\text{m}^2 + (0.15\text{m}^2 \times \text{nombre d'habitants})$ .

Le nombre d'habitants est défini en fonction des types de logements, de la manière suivante :

- T1 : 1 habitant
- T2 : 2 habitants
- T3 : 3 habitants
- T4 : 4 habitants
- T5 : 5 habitants
- T6 : 6 habitants

Les locaux poubelles doivent être conçus et placés en vue de faciliter la sortie et le rangement des containers, ainsi que le tri sélectif.

## **Article 1AUz 5 - Superficie minimum des terrains**

La superficie minimale des terrains n'est pas réglementée.

## **Article 1AUz 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.**

Les constructions, installations, aménagements et travaux peuvent être implantés :

- en limite de voie ou d'emprise publique
- en recul par rapport à la voie ou emprise publique

Le débord d'ouvrages et éléments en saillie sur l'espace public est autorisé dans la limite de 1.50 m à compter de la limite de la voie ou emprise publique.

Dans tous les cas, les projets doivent respecter les alignements imposés en limite de voie ou d'emprise publique pour les constructions situées sur certains extérieurs d'îlots, comme figuré sur l'Orientation d'Aménagement et de Programmation portant sur le secteur du « Clos Bruneau ». Les alignements imposés dans l'OAP concernent les constructions ou les clôtures.

Les constructions implantées sur les alignements imposés au sein de l'Orientation d'Aménagement ne sont pas tenues d'en occuper toute la longueur. Les linéaires de ces alignements imposés non occupés par des constructions devront être constitués de clôtures réalisées en continuité de la façade de la construction, avec un traitement et des matériaux identiques au bâtiment.

Au sein des alignements imposés dans l'orientation d'aménagement, des ouvertures ou interruptions ponctuelles pourront être ménagées entre deux constructions ou dans le mur de clôture.

## **Article 1AUz 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.**

Les constructions, installations, aménagements et travaux peuvent être implantés :

- en ordre continu, d'une limite séparative latérale à l'autre
- en ordre semi-continu, sur une des deux limites séparatives latérales

- en ordre discontinu, en retrait des deux limites séparatives latérales

En cas de retrait par rapport à une ou les deux limites séparatives latérales, la construction devra s'implanter à une distance minimale correspondant à la moitié de la hauteur de la construction, sans toutefois pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

En 1AUz, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée.

## **Article 1AUz 9 - Emprise au sol**

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50%.

Les équipements publics et d'intérêt général ne sont pas soumis aux dispositions de la règle précédente.

## **Article 1AUz 10 - Hauteur des constructions**

### **10.1 - Règle générale**

La hauteur maximale correspond à la limite dans laquelle doivent s'inscrire tous les volumes bâtis (façade, toiture, faîtage, garde-corps pleins ou ajourés...).

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur les souches, conduits de cheminées, éléments architecturaux de petite dimension, auvents, édicules abritant des escaliers d'accès aux toitures terrasses, petites éoliennes...

En revanche, sont pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale les équipements techniques et les locaux ou édicules les abritant : machinerie d'ascenseur, équipements de ventilation...

### **10.2 - Hauteur maximale**

La hauteur maximale des constructions, mesurées au point le plus haut de la construction, est fixée à 15 mètres.

Toutefois, lorsque la construction intégrera au rez-de-chaussée un ou des locaux d'activités, la hauteur maximale au faîtage pourra être majorée de 1 mètre. Pour les linéaires prévoyant l'implantation d'activités, identifiés au sein de l'Orientation d'Aménagement « Clos Bruneau », la hauteur sous-plafond sera obligatoirement de 3,20 mètres, à l'exception des espaces abritant des stationnements automobiles intégrés aux constructions.

Les hauteurs sous plafond des constructions seront de 2.50 m minimum.  
Des hauteurs inférieures pourront être ponctuellement autorisées pour les pièces en combles, les retombées sous poutres, niveaux de stationnement en sous-sol, locaux techniques notamment.

Les hauteurs sous plafond des rez-de-chaussée pouvant recevoir des activités (et identifiés au sein de l'Orientation d'Aménagement spécifique au secteur du Clos Bruneau) seront de 3.20 m minimum.

## **Article 1AUz 11 - Aspect extérieur : prescriptions architecturales et paysagères**

### **11.1 - Dispositions générales**

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

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

Pour des démarches relevant d'une architecture contemporaine et/ou d'une démarche environnementale et énergétique poussée, on pourra admettre d'autres matériaux que ceux définis au présent article 11 :

- en toiture : vitrages, zinc, matériaux translucides, toitures végétales, panneaux solaires
- en façades : bardages, notamment pour les isolations thermiques extérieures

On pourra également admettre des positionnements et dimensions différentes de celles définies au présent article 11 pour les ouvertures (fenêtres, baies, lucarnes,...) et les volumétries bâties (toitures terrasse, toitures courbes,...).

Ces dérogations ne sont possible qu'à condition que le projet :

- justifie d'une démarche globale intégrant une réflexion à la fois sur la volumétrie, les matériaux, l'isolation, le positionnement des ouvertures, la prise en compte des ombres portées des constructions,
- démontre une recherche et une qualité d'intégration dans le paysage et avec les constructions voisines.

### **11.2 Les constructions nouvelles, extensions et réhabilitations**

#### **■ Façades**

Le traitement architectural des façades devra être de qualité équivalente pour toutes les faces des bâtiments.

Le traitement architectural des façades et les matériaux seront définis dans un souci de cohérence architecturale et technique.

Les façades aveugles sont interdites.

Les différents volumes ou parties d'un même bâtiment, ainsi que les annexes, pourront être traitées avec des matériaux de nature ou de couleur distinctes, en particulier si ces différences contribuent à faire ressortir la structure architecturale du bâtiment, comme par exemple : sous-ensemble volumétrique, socle ou soubassement, attique, circulations communes verticales ou horizontales, affectations différentes, etc...

Les abris de jardin devront être conçus et réalisés comme de petites constructions et devront être traités en cohérence avec la construction principale, en utilisant des registres de matériaux et d'aspect de celle-ci : façades, toitures, baies...

## ■ Les toitures

Toutes les formes et types de toitures sont autorisés, hormis les toitures à brisis de type comble à la "Mansart", les toitures à croupes et les "faux brisis" formant acrotères ou garde-corps.

Les matériaux de couverture suivants sont interdits :

- les bardeaux bitumineux ou lés de matériaux bitumineux
- les protections d'étanchéité par gravillon
- les étanchéités auto-protégées par granulats ou chape métallique apparentes
- les membranes PCV
- les bacs ou panneaux en acier protégés par simple galvanisation
- les tuiles à emboîtement non plates
- les tuiles canal, romaine ou tige de botte

En toiture, les percements et ouvrages suivants sont interdits :

- les lucarnes meunières, les lucarnes à pignon, les lucarnes hollandaises
- les chiens assis et les tabatières
- les lucarnes rentrantes
- les balcons intégrés à la toiture

Les édicules et équipements techniques en toiture, tel que machinerie d'ascenseur, gaines, extracteurs et équipements de ventilation, réservoirs, groupe ou caisson de climatisation, pompes à chaleur, etc... devront être intégrés à la construction ou à des ouvrages architecturaux formant et délimitant des volumes clos ou à l'air libre, couverts ou non (pergolas, claustras, etc...).

Les traînasses et les tourelles VMC, les conduits de climatisation ou rafraîchissement d'air, les canalisations de pompes à chaleurs apparents en toiture ne sont pas autorisés.



Les cheminées et souches devront faire l'objet d'un traitement architectural cohérent (volumétrie, matériaux, couleurs...) avec l'ensemble des façades et toitures du bâtiment.

Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés sous réserve :

- qu'ils forment un plan équivalent à une toiture (surtoiture), s'ils prolongent ou composent une partie toiture, s'ils s'appuient sur des pignons ou des faîtages ;
- qu'ils soient intégrés à des pergolas, marquises, verrière, écrans, treilles ou autres ouvrages architecturaux particuliers, ayant dans la construction ou l'aménagement une fonction autre que celle de support des panneaux.

### **Toitures terrasses**

Les toitures terrasses seront traitées :

- Soit en terrasses accessibles et circulables, avec revêtement minéral ou bois
- Soit en terrasses végétalisées, accessibles au minimum pour l'entretien

### **11.4 Les ouvertures**

Les coffres de grille ou volets roulants apparents en extérieur sont interdits.

### **11.5 Les clôtures**

#### ***En limite de voie ou d'emprise publique (hors alignements imposés par l'OA)***

Les clôtures seront opaques et pourront être ponctuellement percées afin de permettre la vue ou le passage.

Sont interdits :

- les clôtures en grillage souple ou tendu, quelle que soit leur matériaux et forme, en panneaux de grillage rigide préfabriqué ou industrialisés, les claustras de toute nature ou matériaux (béton, terre cuite...).
- les clôtures préfabriquées en ciment ou béton
- les grilles sur mur bahut

La hauteur maximale de la clôture est fixée à 1.80 mètre.

#### ***En limite de voie ou d'emprise publique (secteurs où l'alignement est imposé au sein de l'Orientation d'Aménagement du Clos Bruneau)***

Les clôtures seront opaques (80% minimum) et assureront une continuité de géométrie et de matériau avec la construction à laquelle se rattache la clôture.

La hauteur maximale de la clôture est fixée à 2.20 mètres.

## Article 1AUz 12 – Stationnement

Le stationnement doit être réalisé hors des voies publiques et être adapté à la destination, à l'importance et à la localisation des constructions.

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

Les aires de stationnement individuelles seront accompagnées de plantations.

<b>Destination projetée</b>	<b>Nombre minimum de places requises</b>
Habitat individuel	2 places par logement
Habitat individuel groupé	1 place par logement + 1.5 place par tranche de 75m <sup>2</sup> de surface de plancher
Habitat collectif	1 place par logement + 1.5 place par tranche de 75 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Activités / services	1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : <ul style="list-style-type: none"><li>- de leur nature ;</li><li>- du taux et du rythme de leur fréquentation ;</li><li>- de leur situation géographique au regard de leur desserte et des parcs publics</li></ul>

## Article 1AUz 13 - Espaces libres, plantations et espaces boisés

### 13.1 Espaces libres

Les équipements publics et d'intérêt général ne sont pas soumis aux dispositions de la règle suivante.

Les projets devront conserver 50% de la surface du lot en espaces libres (non construits).

Entrent dans le calcul de la surface des espaces libres :

- Les espaces extérieurs plantés
- Les surfaces de terrasses ou espaces minéraux
- Les surfaces extérieures de stationnement
- Les surfaces extérieures de stationnement protégées par une pergola, une treille ou tout autre dispositif ne formant pas une véritable couverture
- Les surfaces de toitures aménagées en terrasses plantées, si elles sont réalisées avec une couche de terre végétale de 30 cm minimum et sont accessibles

Au moins la moitié des espaces libres, représentant au moins 25% de la surface du terrain d'assiette du projet devra être traitée en espaces paysagers.

Sont considérées comme espaces paysagers, les surfaces aménagées avec un traitement à dominante végétale réalisées :

- soit en pleine terre
- soit en terrasse-jardin avec au minimum 30 cm de véritable terre végétale.

## **13.2 - Plantations**

Tant que possible, les espaces non bâtis devront être végétalisés, quelle que soit la taille de la parcelle, afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales et de réduire les pics thermiques.

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

**Article 1AUz 14 - Coefficient d'occupation des sols**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU**

### **GENERALITES:**

#### Caractère de la zone:

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

Elle suppose, pour être ouverte à l'urbanisation, une procédure de modification du PLU.

Cette zone est soumise à des risques d'éboulements dus à des cavités souterraines. Le constructeur devra, préalablement à la réalisation de la construction, mener toute opération jugée utile (sondages du sol etc...), afin de s'assurer de la stabilité du sol.

#### Objectif recherché:

La zone 2AU est une zone urbanisable à long terme, dont les modes d'occupation seront définis ultérieurement lors d'une modification du PLU.

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

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

#### Principe:

Toute occupation et utilisation des sols est interdite, à l'exception des occupations et utilisations admises sous conditions particulières, dans l'article 2AU 2.

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

#### Principe général :

Les occupations et utilisations du sol prévues ne doivent pas compromettre ou rendre plus onéreux, par leur situation, ou leur configuration, l'aménagement futur de la zone.

#### Sont admis:

Les constructions et installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics ou d'intérêt général liées aux divers réseaux et sous réserve de leur bonne intégration dans le site.

Les clôtures. Elles sont soumises à déclaration.

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

### **Article 2AU 3 - Accès et voirie**

#### **3.1 - Accès**

L'article 682 du Code civil et l'article R. 111-4 du Code de l'urbanisme s'appliquent :

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 l'article 682 du Code Civil.

L'espace permettant l'accès d'une parcelle à partir d'une voie publique ou privée, doit satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères.

Dans tous les cas, la largeur d'emprise des accès sera d'au moins 6 mètres.

### **Article 2AU 4 - Desserte par les réseaux**

#### **4.1 - Eau potable**

Le branchement sur le réseau public est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable.

Dans le cas d'une double alimentation "réseau public/puits privé", la protection du réseau d'eau potable doit être prise en compte (clapet anti-retour).

#### **4.2 - Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant un système d'assainissement, doit être raccordée au réseau public d'eaux usées, lorsque ce dernier dessert le terrain.

En cas d'absence de ce réseau, les constructions ou installations nouvelles doivent être assainies par un dispositif d'assainissement autonome agréé, et qui permette, le cas échéant, le raccordement ultérieur au réseau public.

Le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur.

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

#### **4.3 - Eaux pluviales**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est gravitairement possible.

Lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit assurer à sa charge les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) en réalisant les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, conformément à la réglementation en vigueur.

### **Article 2AU 5 - Superficie minimum des terrains**

Pour toute construction nécessitant la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome, la superficie du terrain ne devra pas être inférieure à 1500 m<sup>2</sup>.

Ces dispositions devront être prises dans tous les cas notamment lors des divisions de terrains et du changement de destination d'un bâtiment

### **Article 2AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.**

Toute construction nouvelle doit être implantée avec un retrait minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Le retrait peut cependant être diminué ou être nul dans les cas suivants:

- lorsqu'il s'agit de restaurer ou de reconstruire un ancien bâtiment d'implantation différente
- lorsqu'il s'agit d'une extension prenant appui sur une construction existante d'implantation différente
- lorsqu'il s'agit d'équipements publics

### **Article 2AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.**

Les constructions nouvelles doivent être implantées:

- soit en limite séparative
- soit à une distance égale à la moitié de la hauteur des constructions mesurées au faîtage, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres
- 

Le retrait peut cependant être diminué ou être nul dans les cas suivants:

- lorsqu'il s'agit de restaurer ou de reconstruire un ancien bâtiment d'implantation différente
- lorsqu'il s'agit d'une extension prenant appui sur une construction existante d'implantation différente
- lorsqu'il s'agit d'équipements publics

### **Article 2AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

La distance entre deux constructions doit permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie, soit une distance minimale de 4 mètres

### **Article 2AU 9 - Emprise au sol**

Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation, sont autorisées dans la limite de la surface maximale totale au sol de l'habitation de 200 m<sup>2</sup>

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 200 m<sup>2</sup>

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 50 % de la superficie de la parcelle

### **Article 2AU 10 - Hauteur des constructions**

En N, la hauteur des constructions annexes accolées ou non à l'habitation ne devront pas dépasser le faîtage de celle-ci.

Les extensions ou aménagement en vue d'habitation ne devront pas permettre la surélévation de la construction existante.

La hauteur des constructions à usage d'annexe et des abris pour animaux ne doit pas excéder 6 mètres au faîtage.

Des hauteurs différentes pourront être admises dans les cas suivants: afin de respecter la hauteur des constructions voisines dans le cas de restauration et extension de constructions d'une hauteur différente de celle admise au sein des règles générales lorsqu'il s'agit d'équipements publics

**En Nh:** la hauteur maximale des constructions nouvelles à usage d'habitation est de 8,00 mètres au faîtage.

### **Article 2AU 11 - Aspect extérieur: prescriptions architecturales et paysagères**

#### **11.1 - Dispositions générales**

L'implantation ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels.

Sous réserve de respecter le paragraphe précédent, des constructions de forme architecturale non traditionnelle, ou faisant appel à des techniques nouvelles, peuvent être autorisées. A cet effet sont interdits les éléments d'architecture étrangers à la région.



A l'intérieur du périmètre de protection d'un monument historique, des prescriptions supplémentaires à celles du présent article peuvent être exigées par l'Architecte des Bâtiments de France.

Dans le cas de réfection, de restauration ou d'extension, des adaptations architecturales pourront être admises.

Pour des démarches relevant d'une architecture contemporaine et/ou d'une démarche environnementale et énergétique poussée, on pourra admettre d'autres matériaux que ceux définis au présent article 11 :

- en toiture : vitrages, zinc, matériaux translucides, toitures végétales, panneaux solaires
- en façades : bardages, notamment pour les isolations thermiques extérieures

On pourra également admettre des positionnements et dimensions différentes de celles définies au présent article 11 pour les ouvertures (fenêtres, baies, lucarnes,...) et les volumétries bâties (toitures terrasse, toitures courbes,...).

Ces dérogations ne sont possible qu'à condition que le projet :

- justifie d'une démarche globale intégrant une réflexion à la fois sur la volumétrie, les matériaux, l'isolation, le positionnement des ouvertures, la prise en compte des ombres portées des constructions,
- démontre une recherche et une qualité d'intégration dans le paysage et avec les constructions voisines.

### **11.2 - Restauration de bâtiments et extensions**

L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural, doivent être respectées lors des ravalements, réhabilitations, extensions...

Les constructions ou ouvrages en pierre de taille doivent être restaurés.

Les façades doivent garder ou retrouver les dispositions anciennes.

#### **■ Percements**

La création de nouveaux percements dans un bâtiment ancien doit être limitée au strict nécessaire afin de préserver l'harmonie des façades et des toitures. Ils doivent obligatoirement reprendre les proportions, le rythme de ceux existants, et s'intégrer à la composition des façades.

Pour les encadrements, les caractéristiques, le matériau et l'appareillage des baies anciennes existantes doivent être respectées (hauteurs d'assises, linteaux ,appuis...).

#### **■ Façades:**

Pierre de taille:

Sur les murs ou ouvrages en pierre de taille, l'enduit et la peinture sont interdits.

Les pierres dégradées ou manquantes doivent être remplacées par des pierres de même nature et dureté en respectant la finition et l'appareillage d'origine.

Le placage ou les matériaux de substitution sont autorisés s'ils respectent par la forme, l'aspect, la couleur, la structure d'origine.

### Moellons et enduits:

Les ouvrages en moellons doivent recevoir soit un enduit couvrant, dans certains cas, un enduit à pierres vues affleurant la tête des moellons peut être accepté (clotures, granges...).

Les enduits à réaliser doivent respecter la structure, l'aspect et la couleur des enduits traditionnels anciens.

Les enduits doivent être réalisés au mortier de chaux blanche et sable blond, de finition sobre sans effet de relief. Sont interdits: le ciment, la pierre reconstituée et la peinture.

### Menuiseries:

Les menuiseries doivent être en bois naturel ou peint de couleur douce. Le bois exotique dans sa teinte naturelle est interdit.

Les menuiseries PVC sont autorisées sous réserve de couleur blanche ou couleur douce.

### ■ **Toitures:**

Les toitures existantes doivent conserver ou retrouver leurs caractéristiques d'origine (pente, matériau ...) afin que le bâtiment garde son allure générale.

Le matériau de toiture doit être

- l'ardoise naturelle (22 x 32)
- la petite tuile plate 60-75/m<sup>2</sup>

Les coyaux doivent être conservés.

Lors de la création de lucarnes et cheminées, ces éléments doivent respecter les formes, proportions et matériaux traditionnels.

Les chiens assis, les lucarnes rampantes et les outeaux sont interdits.

Les châssis de toits doivent être encastrés et doivent être plus hauts que larges.

### **11.3 Extension des constructions à usage d'habitation :**

Les extensions doivent respecter le caractère et l'architecture de l'habitation principale à laquelle elles sont accolées.

### **11.4- Annexes, dépendances et autres petits bâtiments**

#### ■ **Façades**

Elles doivent être traitées de la même façon que la construction principale.

#### ■ **Toitures**

Les toitures des annexes et dépendances doivent comporter deux pentes.

La pente minimale est fixée à 30°.

Un toit à une pente peut être autorisé pour les bâtiments de largeur inférieure à 5 mètres, lorsqu'il y a appui sur un autre bâtiment ou en limite de propriété, à condition que la hauteur du pignon s'intègre aux constructions voisines.

La pente et le matériau de couverture doivent être en harmonie avec la construction principale.

### **11.5 Les vérandas**

Les vérandas sont autorisées si elles ne portent pas atteinte au bâtiment sur lequel elles doivent s'appuyer.

### **11.6 Les abris de jardins**

L'emprise au sol doit être inférieure à 20 m<sup>2</sup>.

Le matériau bois est autorisé dans sa teinte naturelle.

Les matériaux métalliques doivent être traités afin d'éliminer tout effet de brillance.

### **11.7 - Constructions nouvelles à usage d'habitation, en Nh exclusivement**

#### **■ Adaptation au sol**

Les garages doivent être réalisés à niveau de sol. Les constructions à rez-de-chaussée sur sous-sol apparent sont interdites.

L'adaptation au sol doit correspondre le plus possible au terrain naturel.

Si le terrain est plat (pente inférieure à 5%) : le plancher de rez-de-chaussée ne doit pas dépasser de plus de 0,50 mètre, le niveau du terrain naturel à son point le plus défavorable.

Les remblais sont interdits.

Si le terrain est en pente, le plancher du rez-de-chaussée ne doit pas dépasser de plus de 1 mètre le niveau du terrain naturel à son point le plus défavorable.

Si une terrasse est réalisée, elle doit prendre appui sur un muret de soutènement. Le surplomb de celle-ci ne doit pas dépasser de plus de 1 mètre le niveau du terrain naturel à son point le plus défavorable.

Un léger mouvement de terre de pente très douce, inférieure à 10%, peut être autorisé s'il permet de parfaire l'adaptation d'une construction au terrain naturel.

#### **■ Façades:**

Seuls les matériaux naturels ou enduits sont autorisés.

La teinte des enduits doit correspondre à celle des enduits traditionnels (sable beige et chaux blanche)

Le blanc pur est interdit.

Les soubassements et façades doivent être traités avec une même unité de matériaux ou de couleur.

Les enduits à relief trop accusé, ainsi que la peinture des façades sont interdits.

### ■ Percements :

Les menuiseries en bois naturel seront peintes de couleur douce

Les menuiseries PVC sont autorisées à condition d'être de couleur blanche ou de couleur douce

Les menuiseries métalliques sont autorisées sous condition de couleur blanche, noire ou teinte grise « alu » ainsi que les couleurs douces.

Les portes d'entrée peuvent être de couleur foncée

### ■ Toitures

Les pentes opposées doivent avoir une inclinaison équivalente.

La pente des toitures doit être comprise entre 40° et 50°.

Le matériau de couverture doit être l'ardoise naturelle rectangulaire traditionnelle (22x32) et la tuile plate 60-75 u par m<sup>2</sup> ou tout autre matériau de substitution présentant les mêmes aspect, forme, couleur.

Les panneaux solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration à la toiture.

Les lucarnes en bois doivent être peintes de la couleur des autres menuiseries, lorsqu'elles sont peintes.

Les chiens assis, les lucarnes rampantes et les outeaux sont interdits.

Les châssis de toits doivent être encastrés. Ils doivent être plus hauts que larges.

Leurs dimensions et leur quantité doivent également respecter la volumétrie du bâtiment et s'intégrer harmonieusement à la toiture.

### 11.8 - Clôtures

Elles doivent respecter l'ambiance créée par les clôtures environnantes.

Clôtures et portails doivent être traités avec simplicité et harmonie.

En cas de continuité minérale, la clôture peut être constituée d'un mur à l'aspect identique de ceux auxquels ils se raccordent.

Les murs traditionnels ou les haies de qualité lorsqu'ils existent en limite de propriété, ne doivent pas être détruits à l'occasion de la construction d'un immeuble, et leur maintien, en totalité ou partie, doit être au contraire recherché.

La clôture n'est pas obligatoire,

Quand elle existe, elle doit être composée :

- Soit d'une clôture grillagée sur poteau métallique doublée ou non d'une haie vive
- Soit d'une haie vive

La hauteur maximale de l'ensemble est fixée à 2,00 mètres

Les plaques et poteaux ciment sont interdits.

L'entrée sécurisée est obligatoire. Le portail doit alors être implanté en retrait afin de permettre un stationnement hors des voies publiques.

## **Article 2AU 12 – Stationnement**

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 publiques.

## **Article 2AU 13 - Espaces libres, plantations et espaces boisés**

### **13.1 Espaces libres**

Tout espace restant libre doit être convenablement entretenu, afin de ne pas constituer une gêne pour le voisinage.

Tout dépôt à l'air libre est notamment interdit.

### **13.2 - Plantations**

Les arbres existants doivent être conservés ou remplacés par des plantations en nombre au moins équivalent.

Chaque parcelle doit être plantée à raison d'au moins un arbre par 100 m<sup>2</sup> de terrain libre.

### **13.3 Espaces boisés classés**

Les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 et R. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

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

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

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols

## **TITRE III : « LES ZONES AGRICOLES »**



## **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

### **GENERALITES**

#### Caractère de la zone

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

Elle occupe très largement le plateau nord et se développe également au sud de l'Indre.

La protection de ces espaces cultivés au regard de la construction doit être affirmée.

Seules peuvent être autorisées les occupations ou utilisations du sol directement liées et nécessaires à la gestion et à la mise en valeur de ces richesses naturelles.

La protection de l'activité agricole ne permet la construction qu'aux seuls besoins agricoles.

Cette zone est soumise à des risques d'éboulements dus à des cavités souterraines. Le constructeur devra, préalablement à la réalisation de la construction, mener toute opération jugée utile (sondages du sol etc...), afin de s'assurer de la stabilité du sol.

#### Objectif recherché

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



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

### **Article A 1 Les occupations et utilisations des sols interdites**

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

Sont notamment interdits :

- Les occupations et utilisations du sol liées à des activités industrielles ou artisanales.
- Les occupations et utilisations du sol liées à des activités touristiques et de loisirs à l'exception de celles visées à l'article A2,
- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles visées à l'article A2,
- Les dépôts de véhicules usagés, de vieilles ferrailles et les décharges d'ordures.

### **Article A 2 Les types d'occupations et d'utilisations des sols admis**

- Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...),
- La reconstruction des biens sinistrés, sur la même emprise qu'avant sinistre ou dans le respect des règles fixées aux articles 3 à 14 du présent règlement,
- La construction de bâtiments d'exploitation agricoles et les installations agricoles classées ou non pour la protection de l'environnement nécessaires à leur fonctionnement, ainsi que les constructions directement liées à l'activité agricole (bureaux, commerce, sanitaires,...)
- L'aménagement, la rénovation et l'extension des constructions et d'installations existantes liées à l'exploitation agricole,
- Les constructions à usage d'habitation, destinées au logement des exploitants dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole à condition qu'elles soient implantées à une distance maximum de 100 mètres comptée à partir de l'extrémité des bâtiments formant le siège d'exploitation (dans la limite d'une habitation par exploitant).

- Le changement de destination, l'aménagement ou l'extension des bâtiments dans le but de les destiner au logement de fonction de l'exploitant ou à des annexes d'un logement existant dans la mesure où :
  - le bâtiment présente une architecture traditionnelle de qualité (construction en pierre) et que l'aménagement prévu en permette la mise en valeur,
  - ils ne permettent pas la création d'un deuxième foyer dans le bâtiment.
  
- Le changement de destination, l'aménagement ou l'extension des bâtiments dans le but de les destiner à des activités touristiques ou de loisirs considérées comme le prolongement de l'activité agricole au sens de l'article L.331-1 du code rural (gîte, ferme-auberge...) dans la mesure où :
  - le bâtiment présente une architecture traditionnelle de qualité (construction en pierre ) et que l'aménagement prévu en permette la mise en valeur,
  - l'activité s'exerce en complément d'une activité agricole existante,
  
- Les clôtures sous réserve d'une bonne intégration dans le site,
  
- Les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont rendus nécessaires par les types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés dans la zone, sous réserve qu'ils soient compatibles avec la sauvegarde de l'environnement.

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

### **Article A 3 Accès et voirie**

L'article 682 du Code civil et l'article R. 111-4 du Code de l'urbanisme s'appliquent :

Tout terrain non desservi par une voie publique ou privée est inconstructible, à moins que son propriétaire dispose d'un droit de passage officiel sur fonds voisin.

Toute construction ou installation doit être desservie par des accès, voies publiques ou privées dont les caractéristiques répondent à leur destination et permettent la sécurité des usagers, la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, protection civile, ordures ménagères.

### **Article A 4 Desserte par les réseaux**

#### **4.1 Eau potable**

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

En l'absence de ce réseau, elle doit être alimentée par captage, forage ou puits particuliers, conformément à la réglementation en vigueur.

Dans le cas d'une double alimentation "réseau public/puits privé", la protection du réseau d'eau potable doit être prise en compte (clapet anti-retour).

#### **4.2 Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'eaux usées s'il existe. En cas d'absence de ce réseau, les constructions ou installations nouvelles doivent être assainies à titre définitif par un dispositif d'assainissement non collectif agréé.

Le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur.

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

#### **4.3 Eaux pluviales**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est gravitairement possible.

Lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit assurer à sa charge les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) en réalisant les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, conformément à la réglementation en vigueur.

#### **4.4 Électricité - Téléphone - Télédistribution**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisés en souterrain dans les cas de réseaux de distribution souterrains.

### **Article A 5 Superficie minimale des terrains**

En l'absence d'un réseau public d'assainissement, la configuration et la dimension du terrain d'assise des nouvelles constructions devront permettre la réalisation d'un système d'assainissement non collectif satisfaisant.

### **Article A 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Toute construction nouvelle doit être implanté en retrait d'au moins :

- 25 mètres de l'axe des routes départementales
- 10 mètres de la limite d'emprise des voies communales et chemins ruraux

Ces retraits ne s'appliquent pas à la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes qui sont possibles parallèlement à la voie, dans l'alignement des anciennes constructions.

Ces retraits ne s'appliquent pas à l'implantation d'équipements d'infrastructure (transformateur...), à condition qu'ils n'entraînent aucune gêne ni danger pour la circulation et n'entravent pas la gestion de l'itinéraire routier (élargissement de voie).

### **Article A 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées à une distance égale à la moitié de la hauteur des constructions mesurée au faîtage sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Cette distance peut être inférieure en cas d'implantation d'équipements publics liés aux divers réseaux.

De plus, toute construction nouvelle participant à l'activité agricole, hormis les habitations, doit être éloignée d'au moins 150 mètres des limites des zones UA, UB et AU à vocation d'habitat, ou ne pas réduire la distance

entre la construction nouvelle et les limites des zones UA, UB et AU si cette distance est inférieure à 150 mètres.

### **Article A 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

La distance entre deux constructions doit permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie, soit une distance minimale de 4 mètres

### **Article A 9 Emprise au sol**

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

### **Article A 10 Hauteur des constructions**

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

#### **10.1 Définition de la hauteur**

La hauteur est mesurée à partir du sol existant jusqu'au faîtage, pris dans l'axe de la façade principale

Dans le cas de configuration particulière du relief, des dispositions différentes peuvent être envisagées en cohérence avec les constructions voisines.

#### **10.2 Hauteur absolue**

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder :

- 9 mètres pour les bâtiments d'habitation, les annexes accolées,
- 12 mètres pour les bâtiments agricoles et autres bâtiments
- 6 mètres pour les annexes et leurs dépendances accolées .

Toutefois, le dépassement de cette hauteur peut être autorisé en cas d'extension sans augmentation de la hauteur initiale du bâtiment existant.

### **Article A 11 Aspect extérieur : prescriptions architecturales et paysagères**

#### **11.1 Généralités**

L'implantation ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels.

Sous réserve de respecter le paragraphe précédent, des constructions de forme architecturale non traditionnelle, ou faisant appel à des techniques nouvelles, peuvent être autorisées. A cet effet sont interdits les éléments d'architecture étrangers à la région.

A l'intérieur du périmètre de protection d'un monument historique, des prescriptions supplémentaires à celles du présent article peuvent être exigées par l'Architecte des Bâtiments de France.

Dans le cas de réfection, de restauration ou d'extension, des adaptations architecturales pourront être admises.

Pour des démarches relevant d'une architecture contemporaine et/ou d'une démarche environnementale et énergétique poussée, on pourra admettre d'autres matériaux que ceux définis au présent article 11 :

- en toiture : vitrages, zinc, matériaux translucides, toitures végétales, panneaux solaires
- en façades : bardages, notamment pour les isolations thermiques extérieures

On pourra également admettre des positionnements et dimensions différentes de celles définies au présent article 11 pour les ouvertures (fenêtres, baies, lucarnes,...) et les volumétries bâties (toitures terrasse, toitures courbes,...).

Ces dérogations ne sont possible qu'à condition que le projet :

- justifie d'une démarche globale intégrant une réflexion à la fois sur la volumétrie, les matériaux, l'isolation, le positionnement des ouvertures, la prise en compte des ombres portées des constructions,
- démontre une recherche et une qualité d'intégration dans le paysage et avec les constructions voisines.

### **11.2 - Restauration de bâtiments et extensions et changement de destination à usage d'habitation ou d'accueil touristique.**

L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural, doivent être respectées lors des ravalements, réhabilitations, extensions...

Les constructions ou ouvrages en pierre de taille doivent être restaurés.

Les façades doivent garder ou retrouver les dispositions anciennes.

#### **■ Percements**

La création de nouveaux percements dans un bâtiment ancien doit être limitée au strict nécessaire afin de préserver l'harmonie des façades et des toitures. Sont autorisés les nouveaux percements adaptés au nouvel usage du bâtiment, sans dénaturer le patrimoine bâti. Ils doivent

obligatoirement reprendre les proportions, le rythme de ceux existants, et s'intégrer à la composition des façades.

Pour les encadrements, les caractéristiques, le matériau et l'appareillage des baies anciennes existantes doivent être respectées (hauteurs d'assises, linteaux, appuis...).

#### ■ **Façades:**

##### Pierre de taille:

Sur les murs ou ouvrages en pierre de taille, l'enduit et la peinture sont interdits.

Les pierres dégradées ou manquantes doivent être remplacées par des pierres de même nature et dureté en respectant la finition et l'appareillage d'origine.

Le placage ou les matériaux de substitution sont autorisés s'ils respectent par la forme, l'aspect, la couleur, la structure d'origine.

##### Moellons et enduits:

Les ouvrages en moellons doivent recevoir soit un enduit couvrant, dans certains cas, un enduit à pierres vues affleurant la tête des moellons peut être accepté

Les enduits à réaliser doivent respecter la structure, l'aspect et la couleur des enduits traditionnels anciens.

Les enduits doivent être réalisés au mortier de chaux blanche et sable blond, de finition sobre sans effet de relief. Sont interdits: le ciment et la peinture.

##### Menuiseries:

Les menuiseries doivent être en bois naturel ou peint de couleur douce. Le bois exotique dans sa teinte naturelle est interdit.

Les menuiseries PVC sont autorisées sous réserve de couleur blanche ou couleur douce.

#### ■ **Toitures:**

Les toitures existantes doivent conserver ou retrouver leurs caractéristiques d'origine (pente, matériau ...) afin que le bâtiment garde son allure générale.

Le matériau de toiture doit être

- l'ardoise naturelle (22 x 32)
- la petite tuile plate 60-75/m<sup>2</sup>

Les coyaux doivent être conservés.

Lors de la création de lucarnes et cheminées, ces éléments doivent respecter les formes, proportions et matériaux traditionnels.

Les chiens assis, les lucarnes rampantes et les outeaux sont interdits.

Les châssis de toits doivent être encastrés et doivent être plus hauts que larges.

### **11.3 - Constructions nouvelles à usage d'habitation**

#### ■ **Adaptation au sol**

Les constructions à rez-de-chaussée sur sous-sol apparent sont interdites.

L'adaptation au sol doit correspondre le plus possible au terrain naturel.

Si le terrain est plat (pente inférieure à 5%): le plancher de rez-de-chaussée ne doit pas dépasser de plus de 0,60 mètre, le niveau du terrain naturel à son point le plus défavorable.

Les remblais sont interdits.

Si le terrain est en pente, le plancher du rez-de-chaussée ne doit pas dépasser de plus de 1 mètre le niveau du terrain naturel à son point le plus défavorable.

Si une terrasse est réalisée, elle doit prendre appui sur un muret de soutènement. Le surplomb de celle-ci ne doit pas dépasser de plus de 1 mètre le niveau du terrain naturel à son point le plus défavorable.

Un léger mouvement de terre de pente très douce, inférieure à 10%, peut être autorisé s'il permet de parfaire l'adaptation d'une construction au terrain naturel.

#### ■ **Façades:**

Seuls les matériaux naturels ou enduits sont autorisés.

La teinte des enduits doit correspondre à celle des enduits traditionnels (sable beige et chaux blanche)

Le blanc pur est interdit.

Les soubassements et façades doivent être traités avec une même unité de matériaux ou de couleur.

Les enduits à relief trop accusé, ainsi que la peinture des façades sont interdits.

#### ■ **Percements :**

Les menuiseries en bois naturel seront peintes de couleur douce

Les menuiseries PVC sont autorisées à condition d'être de couleur blanche ou de couleur douce

Les menuiseries métalliques sont autorisées sous condition de couleur blanche, noire ou teinte grise « alu » ainsi que les couleurs douces.

Les portes d'entrée peuvent être de couleur foncée

#### ■ **Toitures**

Les pentes opposées doivent avoir une inclinaison équivalente.

La pente des toitures doit être comprise entre 40° et 50°.

Le matériau de couverture doit être l'ardoise naturelle rectangulaire traditionnelle (22x32) et la tuile plate 60-75 u par m2 ou tout autre matériau de substitution présentant les mêmes aspect, forme, couleur.

Les panneaux solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration à la toiture.

Les lucarnes en bois peintes doivent être de la même couleur que celle des autres menuiseries.

Les chiens assis, les lucarnes rampantes et les outeaux sont interdits.

Les châssis de toits doivent être encastrés. Ils doivent être plus hauts que larges.

Leurs dimensions et leur quantité doivent également respecter la volumétrie du bâtiment et s'intégrer harmonieusement à la toiture.



**11.5- Annexes, dépendances et autres petits bâtiments****■ Façades**

Elles doivent être traitées de la même façon que la construction principale.

**■ Toitures**

Les toitures des annexes et dépendances doivent comporter deux pentes au minimum.

La pente minimale est fixée à 30°.

Un toit à une pente peut être autorisé pour les bâtiments de largeur inférieure à 5 mètres, lorsqu'il y a appui sur un autre bâtiment ou en limite de propriété

**11.6 Extension des constructions à usage d'habitation :**

Les extensions doivent respecter le caractère et l'architecture de l'habitation principale à laquelle elles sont accolées.

la hauteur du pignon s'intègre aux constructions voisines.

La pente et le matériau de couverture doivent être en harmonie avec la construction principale.

**11.7 les vérandas**

Les vérandas sont autorisées si elles ne portent pas atteinte au bâtiment sur lequel elles doivent s'appuyer.

**11.8 Les abris de jardins**

L'emprise au sol doit être inférieure à 20 m<sup>2</sup>.

Le matériau bois est autorisé dans sa teinte naturelle.

Les matériaux métalliques doivent être traités afin d'éliminer tout effet de brillance.

**11.9 les bâtiments d'activité agricole**

La teinte des matériaux de couverture devra être en harmonie avec la teinte des façades et permettre une insertion du bâtiment dans son environnement.

L'emploi de la tôle ondulée galvanisée brillante est interdite

**11.10 - Clôtures**

Non réglementé

**Article A 12 Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies publiques.

**Article A 13 Espaces libres, plantations et espaces boisés classés****13.1 Espaces libres et plantations**

Les arbres existants doivent être conservés dans la mesure du possible.

Tout arbre abattu devra être remplacé par une plantation de même nature. Il est fait obligation de planter des arbres de hautes tiges et autres végétations afin de permettre une meilleure intégration des bâtiments volumineux dans l'environnement.

**13.2 - Espaces boisés classés**

Les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 et R. 130-1 du Code de l'urbanisme.

L'abattage partiel ou total des éléments végétaux repérés au titre de l'article L. 123.1 7° du Code de l'urbanisme et figurant sur les documents graphiques est subordonné à la délivrance d'une autorisation en application de l'article L. 442-2 du Code de l'urbanisme.

**SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION  
DU SOL****Article A 14 Coefficient d'occupation des sols**

Il n'est pas fixé de C.O.S.



## **TITRE IV : « LES ZONES NATURELLES »**

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

### GENERALITES:

#### Caractère de la zone:

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

- soit de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages
- soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elle couvre le val de l'Indre ainsi que les vallons des Vallées, des Maingotières et de Montison découpant le plateau sud selon des orientations sud-nord.

Elle couvre également les habitations de tiers isolées au cœur de la zone agricole.

Une partie de cette zone est couverte par le périmètre de protection d'un monument historique. A l'intérieur de ce périmètre, l'architecte des Bâtiments de France donne un avis conforme sur toute demande d'occupations et d'utilisation du sol.

Une partie de cette zone est soumise aux risques d'inondation de l'Indre. Les règles du P.P.R.I. de l'Indre s'imposent au P.L.U.

Très partiellement, cette zone est soumise à des risques d'éboulements dus à des cavités souterraines. Le constructeur devra, préalablement à la réalisation de la construction, mener toute opération jugée utile (sondages du sol etc...), afin de s'assurer de la stabilité du sol.

#### Elle comprend 3 sous secteurs :

**Nh:** secteur naturel urbanisé sous forme de hameau. Ce secteur peut accueillir quelques constructions nouvelles dans les parcelles disponibles, entre deux parcelles déjà bâties, et dans les conditions fixées par le présent règlement.

**Nt:** secteur naturel, au lieu-dit « l'Alouette » correspondant à un ensemble de terrains entouré de trois axes touristiques constitués par RD n°8 (route de Chinon-vallée de l'Indre), RD n°84 (rive droite de l'Indre vers Azay Le Rideau), RD n°17 (route de la Vallée du Lys vers Saché par la rive gauche de l'Indre après Pont-de-Ruan)

Cet espace stratégique au plan touristique constitue un enjeu important pour la Communauté de Communes du Val d'Indre et peut être considéré comme la porte ouest de cette entité administrative. Un site archéologique est répertorié sur ces terrains.

- **Nr** : secteur naturel, au lieu-dit « Les Vallées ». Ce secteur est soumis à des risques d'éboulements importants. Toute construction, extension ou changement de destination à des fins d'habitation sont interdits.

Objectif recherché:

Maintenir le caractère paysager de ces espaces naturels et protéger les sites, paysages et éléments remarquables.

Permettre l'évolution mesurée du bâti existant.

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

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

#### Principe:

Toute occupation et utilisation des sols est interdite, à l'exception des occupations et utilisations admises sous conditions particulières, dans l'article N 2.

#### Sont notamment interdits :

- Les occupations et utilisations du sol liées à des activités industrielles ou agricoles
- Les occupations et utilisations du sol liées à des activités touristiques et de loisirs à l'exception de celles visées à l'article N2,
- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles visées à l'article N2,
- Les dépôts de véhicules usagés, de vieilles ferrailles et les décharges d'ordures.
- En Nr, toute construction, extension ou changement de destination d'un bâtiment à des fins d'habitation
- Etc...

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

#### Sont admis sous conditions particulières:

#### En zones N et Nh

- Les constructions et installations nécessaires à la mise en place ou au fonctionnement d'équipements publics ou d'intérêt général liés aux divers réseaux, sous réserve de leur bonne intégration au site.
- La reconstruction des biens sinistrés, soit dans leur emprise avant sinistre, soit dans le respect des règles fixées aux articles 3 à 14 du présent règlement,

- L'aménagement, la remise en état, le changement de destination et l'extension mesurée des constructions à usage d'habitations existantes dans la mesure où
  - l'affectation nouvelle (habitation, artisanat...) est compatible avec le caractère de la construction et avec l'environnement,
  - le bâtiment présente une architecture traditionnelle de qualité (construction en pierre) et que l'aménagement prévu en permette la mise en valeur.
  - Le bâtiment à usage d'habitation doit être situé à une distance supérieure ou égale à 100 mètres de toute installation agricole générant des nuisances de toute nature.
  
- Si le bâtiment d'habitation existant est à une distance inférieure à 100 mètres par rapport à une installation agricole, l'extension ne doit pas réduire l'inter-distance avec la dite installation agricole.
  
- La réalisation d'annexes aux habitations existantes dans la mesure où elles sont situées dans un rayon de 30 mètres autour des habitations auxquelles elles se rattachent.
  
- Les clôtures sous réserve d'une bonne intégration dans le site. Elles sont soumises à déclaration de travaux.
  
- La restauration des bâtiments en ruine aux conditions suivantes:
  - que la structure initiale (murs porteurs) soit apparente
  - que l'architecture traditionnelle soit respectée
  - que cela n'engendre pas de gêne pour l'agriculture
  
- Les abris pour animaux d'une superficie maximum de 30 m<sup>2</sup>, dans le respect des règles fixées à l'article 11.

Dans le secteur N exclusivement :

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

Dans le secteur Nh exclusivement :

- Les constructions neuves à usage d'habitation, de commerces ou d'artisanat et leurs annexes, dans les parcelles non encore urbanisées ("dents creuses"), insérées dans la trame bâtie existante, dans la mesure où
  - la construction est compatible avec l'environnement
  
- La réalisation d'annexes aux habitations dans la mesure où elles sont situées dans un rayon de 30 mètres autour des habitations auxquelles elles se rattachent.

dans le secteur Nt exclusivement

Les constructions nouvelles à usage d'accueil touristique dans un projet intercommunal.



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

### **Article N 3 - Accès et voirie**

#### **3.1 - Accès**

L'article 682 du Code civil et l'article R. 111-4 du Code de l'urbanisme s'appliquent :

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 l'article 682 du Code Civil.

L'espace permettant l'accès d'une parcelle à partir d'une voie publique ou privée, doit satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères.

Dans tous les cas, la largeur d'emprise des accès sera d'au moins 6 mètres.

### **Article N 4 - Desserte par les réseaux**

#### **4.1 - Eau potable**

Le branchement sur le réseau public est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable.

Dans le cas d'une double alimentation "réseau public/puits privé", la protection du réseau d'eau potable doit être prise en compte (clapet anti-retour).

#### **4.2 - Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant un système d'assainissement, doit être raccordée au réseau public d'eaux usées, lorsque ce dernier dessert le terrain.

En cas d'absence de ce réseau, les constructions ou installations nouvelles doivent être assainies par un dispositif d'assainissement autonome agréé, et qui permette, le cas échéant, le raccordement ultérieur au réseau public.

Le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur.

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

### **4.3 - Eaux pluviales**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est gravitairement possible.

Lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit assurer à sa charge les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) en réalisant les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, conformément à la réglementation en vigueur.

### **Article N 5 - Superficie minimum des terrains**

Pour toute construction nécessitant la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome, la superficie du terrain ne devra pas être inférieure à 1500 m<sup>2</sup>.

Ces dispositions devront être prises dans tous les cas notamment lors des divisions de terrains et du changement de destination d'un bâtiment

### **Article N 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.**

Toute construction nouvelle doit être implantée avec un retrait minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Le retrait peut cependant être diminué ou être nul dans les cas suivants:

- lorsqu'il s'agit de restaurer ou de reconstruire un ancien bâtiment d'implantation différente
- lorsqu'il s'agit d'une extension prenant appui sur une construction existante d'implantation différente
- lorsqu'il s'agit d'équipements publics

### **Article N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.**

Les constructions nouvelles doivent être implantées:

- soit en limite séparative
- soit à une distance égale à la moitié de la hauteur des constructions mesurées au faîtage, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres

Le retrait peut cependant être diminué ou être nul dans les cas suivants:

- lorsqu'il s'agit de restaurer ou de reconstruire un ancien bâtiment d'implantation différente
- lorsqu'il s'agit d'une extension prenant appui sur une construction existante d'implantation différente
- lorsqu'il s'agit d'équipements publics

**Article N 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

La distance entre deux constructions doit permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie, soit une distance minimale de 4 mètres

**Article N 9 - Emprise au sol**

Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation, sont autorisées dans la limite de la surface maximale totale au sol de l'habitation de 200 m<sup>2</sup>

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 200 m<sup>2</sup>

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 50 % de la superficie de la parcelle

**Article N 10 - Hauteur des constructions**

En N, la hauteur des constructions annexes accolées ou non à l'habitation ne devront pas dépasser le faîtage de celle-ci.

Les extensions ou aménagement en vue d'habitation ne devront pas permettre la surélévation de la construction existante.

La hauteur des constructions à usage d'annexe et des abris pour animaux ne doit pas excéder 6 mètres au faîtage.

Des hauteurs différentes pourront être admises dans les cas suivants:

- afin de respecter la hauteur des constructions voisines
- dans le cas de restauration et extension de constructions d'une hauteur différente de celle admise au sein des règles générales
- lorsqu'il s'agit d'équipements publics

**En Nh:** la hauteur maximale des constructions nouvelles à usage d'habitation est de 8,00 mètres au faîtage.

**Article N 11 - Aspect extérieur: prescriptions architecturales et paysagères****11.1 - Dispositions générales**

L'implantation ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels.

Sous réserve de respecter le paragraphe précédent, des constructions de forme architecturale non traditionnelle, ou faisant appel à des techniques nouvelles, peuvent être autorisées. A cet effet sont interdits les éléments d'architecture étrangers à la région.

A l'intérieur du périmètre de protection d'un monument historique, des prescriptions supplémentaires à celles du présent article peuvent être exigées par l'Architecte des Bâtiments de France.

Dans le cas de réfection, de restauration ou d'extension, des adaptations architecturales pourront être admises.

Pour des démarches relevant d'une architecture contemporaine et/ou d'une démarche environnementale et énergétique poussée, on pourra admettre d'autres matériaux que ceux définis au présent article 11 :

- en toiture : vitrages, zinc, matériaux translucides, toitures végétales, panneaux solaires
- en façades : bardages, notamment pour les isolations thermiques extérieures

On pourra également admettre des positionnements et dimensions différentes de celles définies au présent article 11 pour les ouvertures (fenêtres, baies, lucarnes,...) et les volumétries bâties (toitures terrasse, toitures courbes,...).

Ces dérogations ne sont possible qu'à condition que le projet :

- justifie d'une démarche globale intégrant une réflexion à la fois sur la volumétrie, les matériaux, l'isolation, le positionnement des ouvertures, la prise en compte des ombres portées des constructions,
- démontre une recherche et une qualité d'intégration dans le paysage et avec les constructions voisines.

### **11.2 - Restauration de bâtiments et extensions**

L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural, doivent être respectées lors des ravalements, réhabilitations, extensions...

Les constructions ou ouvrages en pierre de taille doivent être restaurés.

Les façades doivent garder ou retrouver les dispositions anciennes.

#### **■ Percements**

La création de nouveaux percements dans un bâtiment ancien doit être limitée au strict nécessaire afin de préserver l'harmonie des façades et des toitures. Ils doivent obligatoirement reprendre les proportions, le rythme de ceux existants, et s'intégrer à la composition des façades.

Pour les encadrements, les caractéristiques, le matériau et l'appareillage des baies anciennes existantes doivent être respectées (hauteurs d'assises, linteaux ,appuis...).

#### **■ Façades:**

##### Pierre de taille:

Sur les murs ou ouvrages en pierre de taille, l'enduit et la peinture sont interdits.

Les pierres dégradées ou manquantes doivent être remplacées par des pierres de même nature et dureté en respectant la finition et l'appareillage d'origine.

Le placage ou les matériaux de substitution sont autorisés s'ils respectent par la forme, l'aspect, la couleur, la structure d'origine.

Moellons et enduits:

Les ouvrages en moellons doivent recevoir soit un enduit couvrant, dans certains cas, un enduit à pierres vues affleurant la tête des moellons peut être accepté (clotures, granges...).

Les enduits à réaliser doivent respecter la structure, l'aspect et la couleur des enduits traditionnels anciens.

Les enduits doivent être réalisés au mortier de chaux blanche et sable blond, de finition sobre sans effet de relief. Sont interdits: le ciment, la pierre reconstituée et la peinture.

Menuiseries:

Les menuiseries doivent être en bois naturel ou peint de couleur douce. Le bois exotique dans sa teinte naturelle est interdit.

Les menuiseries PVC sont autorisées sous réserve de couleur blanche ou couleur douce.

■ **Toitures:**

Les toitures existantes doivent conserver ou retrouver leurs caractéristiques d'origine (pente, matériau ...) afin que le bâtiment garde son allure générale.

Le matériau de toiture doit être

- l'ardoise naturelle (22 x 32)

- la petite tuile plate 60-75/m<sup>2</sup>

Les coyaux doivent être conservés.

Lors de la création de lucarnes et cheminées, ces éléments doivent respecter les formes, proportions et matériaux traditionnels.

Les chiens assis, les lucarnes rampantes et les outeaux sont interdits.

Les châssis de toits doivent être encastrés et doivent être plus hauts que larges.

**11.3 Extension des constructions à usage d'habitation :**

Les extensions doivent respecter le caractère et l'architecture de l'habitation principale à laquelle elles sont accolées.

**11.4- Annexes, dépendances et autres petits bâtiments**

■ **Façades**

Elles doivent être traitées de la même façon que la construction principale.

■ **Toitures**

Les toitures des annexes et dépendances doivent comporter deux pentes.

La pente minimale est fixée à 30°.

Un toit à une pente peut être autorisé pour les bâtiments de largeur inférieure à 5 mètres, lorsqu'il y a appui sur un autre bâtiment ou en limite de propriété, à condition que la hauteur du pignon s'intègre aux constructions voisines.

La pente et le matériau de couverture doivent être en harmonie avec la construction principale.

### **11.5 Les vérandas**

Les vérandas sont autorisées si elles ne portent pas atteinte au bâtiment sur lequel elles doivent s'appuyer.

### **11.6 Les abris de jardins**

L'emprise au sol doit être inférieure à 20 m<sup>2</sup>.

Le matériau bois est autorisé dans sa teinte naturelle.

Les matériaux métalliques doivent être traités afin d'éliminer tout effet de brillance.

## **11.7 - Constructions nouvelles à usage d'habitation, en Nh exclusivement**

### **■ Adaptation au sol**

Les garages doivent être réalisés à niveau de sol. Les constructions à rez-de-chaussée sur sous-sol apparent sont interdites.

L'adaptation au sol doit correspondre le plus possible au terrain naturel.

Si le terrain est plat (pente inférieure à 5%) : le plancher de rez-de-chaussée ne doit pas dépasser de plus de 0,50 mètre, le niveau du terrain naturel à son point le plus défavorable.

Les remblais sont interdits.

Si le terrain est en pente, le plancher du rez-de-chaussée ne doit pas dépasser de plus de 1 mètre le niveau du terrain naturel à son point le plus défavorable.

Si une terrasse est réalisée, elle doit prendre appui sur un muret de soutènement. Le surplomb de celle-ci ne doit pas dépasser de plus de 1 mètre le niveau du terrain naturel à son point le plus défavorable.

Un léger mouvement de terre de pente très douce, inférieure à 10%, peut être autorisé s'il permet de parfaire l'adaptation d'une construction au terrain naturel.

### **■ Façades:**

Seuls les matériaux naturels ou enduits sont autorisés.

La teinte des enduits doit correspondre à celle des enduits traditionnels (sable beige et chaux blanche)

Le blanc pur est interdit.

Les soubassements et façades doivent être traités avec une même unité de matériaux ou de couleur.

Les enduits à relief trop accusé, ainsi que la peinture des façades sont interdits.

**■ Percements :**

Les menuiseries en bois naturel seront peintes de couleur douce

Les menuiseries PVC sont autorisées à condition d'être de couleur blanche ou de couleur douce

Les menuiseries métalliques sont autorisées sous condition de couleur blanche, noire ou teinte grise « alu » ainsi que les couleurs douces.

Les portes d'entrée peuvent être de couleur foncée

**■ Toitures**

Les pentes opposées doivent avoir une inclinaison équivalente.

La pente des toitures doit être comprise entre 40° et 50°.

Le matériau de couverture doit être l'ardoise naturelle rectangulaire traditionnelle (22x32) et la tuile plate 60-75 u par m2 ou tout autre matériau de substitution présentant les mêmes aspect, forme, couleur.

Les panneaux solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration à la toiture.

Les lucarnes en bois doivent être peintes de la couleur des autres menuiseries, lorsqu'elles sont peintes.

Les chiens assis, les lucarnes rampantes et les outeaux sont interdits.

Les châssis de toits doivent être encastrés. Ils doivent être plus hauts que larges.

Leurs dimensions et leur quantité doivent également respecter la volumétrie du bâtiment et s'intégrer harmonieusement à la toiture.

**11.8 - Clôtures**

Elles doivent respecter l'ambiance créée par les clôtures environnantes.

Clôtures et portails doivent être traités avec simplicité et harmonie.

En cas de continuité minérale, la clôture peut être constituée d'un mur à l'aspect identique de ceux auxquels ils se raccordent.

Les murs traditionnels ou les haies de qualité lorsqu'ils existent en limite de propriété, ne doivent pas être détruits à l'occasion de la construction d'un immeuble, et leur maintien, en totalité ou partie, doit être au contraire recherché.

La clôture n'est pas obligatoire,

Quand elle existe, elle doit être composée :

- Soit d'une clôture grillagée sur poteau métallique doublée ou non d'une haie vive
- Soit d'une haie vive

La hauteur maximale de l'ensemble est fixée à 2,00 mètres

Les plaques et poteaux ciment sont interdits.

L'entrée sécurisée est obligatoire. Le portail doit alors être implanté en retrait afin de permettre un stationnement hors des voies publiques.

**Article N 12 – Stationnement**

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 publiques.

**Article N 13 - Espaces libres, plantations et espaces boisés****13.1 Espaces libres**

Tout espace restant libre doit être convenablement entretenu, afin de ne pas constituer une gêne pour le voisinage.

Tout dépôt à l'air libre est notamment interdit.

**13.2 - Plantations**

Les arbres existants doivent être conservés ou remplacés par des plantations en nombre au moins équivalent.

Chaque parcelle doit être plantée à raison d'au moins un arbre par 100 m<sup>2</sup> de terrain libre.

**13.3 Espaces boisés classés**

Les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 et R. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

**SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D' OCCUPATION  
DU SOL****Article N 14 - Coefficient d'occupation des sols**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.