



Plan Local d'Urbanisme

Commune de Buzançais

REGLEMENT ECRIT

Déclaration de projet n°1 relative au renouvellement et à l'extension d'exploitation de la carrière aux lieux-dits « Les Carrières de Chaventon » et « Les Gâtines »

ARRÊTÉ LE :

28 JUIN 2017

APPROUVÉ LE :

15 MARS 2018

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal de la Commune de Buzançais

approuvant la déclaration de projet n°1 du PLU de la Commune de Buzançais

**PIÈCE DU DOSSIER DE DÉCLARATION
DE PROJET EMPORTANT MISE EN
COMPATIBILITÉ DU PLU**

3

Règlement de Buzançais

SOMMAIRE

SOMMAIRE.....	1
TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	3
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES..	5
CHAPITRE 1 : ZONE UA	6
CHAPITRE 2 : ZONE UB	22
CHAPITRE 3 : ZONE UC	35
CHAPITRE 4 : ZONE UH	47
CHAPITRE 5 : ZONE UE	59
CHAPITRE 6 : ZONE UY	68
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	81
CHAPITRE 1 : ZONE 1AU	82
CHAPITRE 2 : ZONE 1AUY	93
CHAPITRE 3 : ZONE 2AU	105
CHAPITRE 4 : ZONE 2AUY	106
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	107
CHAPITRE 1 : ZONE A.....	108
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES.....	122
CHAPITRE 1 : ZONE N.....	123
TITRE VI - DISPOSITIONS PRECISANT DES ELEMENTS PARTICULIERS	135
CHAPITRE N°1 : DEFINITIONS	136
CHAPITRE N°2 : REGLES RELATIVES AU CALCUL DES PLACES DE STATIONNEMENT	140
CHAPITRE N°3 : BATIMENTS REPERTORIES AU TITRE DE L'ARTICLE L151- 19.....	143
CHAPITRE N°4 : CHANGEMENTS DE DESTINATION DES ELEMENTS IDENTIFIES EN ZONES A ET N	145

CHAPITRE N°5 : CHANGEMENTS DE DESTINATION DES COMMERCES EN ZONES URBAINES	146
CHAPITRE N°6 : PERIMETRES DE GEL DES CONSTRUCTIONS	146
CHAPITRE N°7 : DISPOSITIONS RELATIVES A LA TRAME VERTE ET BLEUE	146
ANNEXE 1 : Charte d’insertion paysagere des bâtiments agricoles	148

**TITRE I -
DISPOSITIONS
GENERALES**

Les dispositions suivantes peuvent s'appliquer sur tout ou partie de la commune :

(1)- Les projets de :

- Ravalement de façade
- Edification de clôture
- Démolitions

Et situés dans les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU), ou dans le périmètre de protection d'un ou plusieurs Monuments Historiques inscrits ou classés, sont soumis à la délivrance par la mairie d'une décision de non-opposition à une Déclaration Préalable.

(2)- L'ensemble de la zone urbaine (U) est soumis au droit de préemption urbain.

- Dans les secteurs soumis à des risques repérés sur le Plan de Prévention des Risques, sont seulement autorisées les occupations et utilisations du sol compatibles avec le règlement du Plan de Prévention des Risques dont le Plan figure en Annexe du règlement graphique au numéro de plan 5.2.4.

- Dans les secteurs soumis à des nuisances liées aux infrastructures routières, seules les occupations et utilisations du sol compatibles avec l'application des arrêtés préfectoraux en annexe du document de PLU et retranscrit sur le plan de servitudes.

- Dans les secteurs soumis aux prescriptions liées routes classées grande circulation, un principe d'inconstructibilité est établi et retranscrit au plan de règlement graphique.

- Dans les espaces boisés classés identifiés au document graphique, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

- Dans tous les cas, les nouvelles occupations et utilisations du sol doivent respecter l'ensemble des Servitudes d'Utilité Publique (SUP) annexées au présent PLU.

**TITRE II -
DISPOSITIONS
APPLICABLES AUX ZONES
URBAINES**

CHAPITRE 1 : ZONE UA

CARACTERE DU SECTEUR

La **zone UA** correspond au tissu historique dense du bourg de Buzançais. Elle est destinée à une vocation majoritairement résidentielle ainsi qu'aux activités compatibles et complémentaires à cette vocation (commerces et services de proximité).

La zone comprend un **secteur UA*** correspondant aux noyaux historiques, caractérisés par un bâti dense. La création de ce secteur spécifique permet l'intégration des risques d'inondation liés à la présence de la Vallée de l'Indre. A ce titre, il est nécessaire de se référer en complémentarité aux dispositions prévues au sein du règlement du **Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de l'Indre**. Il est précisé dans la zone UA* qu'en dehors de la zone couverte par le PPRi des épisodes d'inondation ou d'impacts liés aux eaux de ruissellement ont été observés. Il peut être demandé des pièces complémentaires au dépôt du permis de construire afin de justifier pleinement de la sécurité des biens et personnes au sein de la zone UA*.

Le Plan de Prévention des Risques figure au sein des annexes dédiées aux servitudes d'Utilités Publiques au numéro de plan 5.2.4.

SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

ARTICLE UA 1.1 – CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

X : Occupations et utilisations du sol interdites.

V*(1) : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions. Le numéro entre parenthèses renvoie aux conditions définies ci-après.

V : Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé.

		UA	UA*
Habitation	Logement	V	V* (5)
	Hébergement	V	V* (4,5)
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	V* (1)	V* (1,4)
	Commerce de gros	V* (1)	V* (1,4)
	Hébergement hôtelier et touristique	V	V* (4)
	Restauration	V	V* (4)
	Cinéma	V	V* (4)
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V	V* (4)
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V	V* (4)
	Etablissements d'enseignement	V	V* (4)
	Salles d'art et de spectacles	V	V* (4)
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V	V* (4,6)
	Etablissements de santé et d'action sociale	V	V* (4)
	Equipements sportifs	V	V* (4)
	Autres équipements recevant du public	V	V* (4)

Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X	X
	Entrepôt	X	X
	Bureau	V	V* (4)
	Centre de congrès et d'exposition	V	V* (4)
Exploitation agricole et forestière	Exploitation Agricole	X	X
	Exploitation forestière	X	X
Autres occupations et utilisations du sol	Carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation	X	X
	Changements de destination	V* (2)	V* (2)
	Dépôt et stockage de déchets de toute nature, de véhicules usagés, de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X	X
	Affouillements et exhaussements du sol	V* (3)	V* (3)
	Camping	X	X
	Stationnement de caravanes et habitations légères de loisirs	X	X

Sont de plus interdits :

- Toute construction engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté.

En zone UA :

- Le changement de destination des commerces, bureaux et locaux à usage artisanal en logements le long des voies repérées aux documents graphiques comme « **linéaires commerciaux** », sauf dans les cas cités à l'article 1.2. Cette disposition s'applique au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur les voies concernées par le linéaire.

En zone UA* :

- Les ouvrages, remblaiement ou endiguements nouveaux qui ne seraient pas justifiés par la protection des lieux déjà fortement urbanisés ou qui ne seraient pas indispensables à la réalisation d'infrastructures publiques.
- Les constructions et installations qui par leurs dimensions trop importantes, leur configuration et leur implantation seraient susceptibles de perturber de façon sensible l'écoulement des eaux.
- Les sous-sols des équipements et des constructions.

ARTICLE N 1.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées, sous conditions :

Dans la zone UA et le sous-secteur UA* :

- (1)- Les constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail ou de commerce de gros, à condition que soient prises les dispositions nécessaires pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage
- (2)- Le changement de destination des constructions existantes est autorisée à condition que soient prises les dispositions nécessaires pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage.
- (3)- Sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels, les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont directement liés aux travaux des constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique.

Dans le sous-secteur UA* :

- Dans tous les cas y compris V :

- Les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes notamment les aménagements internes, sans changement de destination, les traitements et modifications de façades et les réfections de toiture sauf s'ils augmentent les risques ou en créent de nouveaux ou conduisent à une augmentation du nombre de logements exposés
 - La reconstruction après sinistre, exceptée la reconstruction des bâtiments dont la destruction est due à une crue, d'un bâtiment légalement implanté, sous réserve que leur emprise au sol reste inférieure ou identique à celle existante à la date d'approbation du PPRI, éventuellement augmentée de l'emprise au sol évoquée et sous réserve que des mesures soient prises pour réduire la vulnérabilité des constructions, améliorer l'écoulement des eaux et assurer la sécurité des personnes.
- (4)- Seules les constructions nouvelles d'Etablissements Recevant du Public (ERP) nécessaires au fonctionnement d'un équipement existant et qui ne pourraient être édifiés hors de cette zone sont autorisées.
 - (5)- Seules les constructions à usage d'habitation ne faisant pas partie d'une opération d'ensemble (de type lotissement, habitat collectif, permis de construire groupé) sont autorisées.
 - (6)- Seuls les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés n'ayant pas une vocation de sécurité (centres de secours, casernes de gendarmerie) sont autorisés.

ARTICLE UA 1.2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Dispositions relatives à la mixité fonctionnelle :

- Le changement de destination des commerces et activités de services en logement est interdit au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire inscrit au plan de zonage. S'il ne compromet pas la surface de vente nécessaire au bon fonctionnement du commerce, le changement de destination des commerces, bureaux et locaux à usage artisanal en logements le long des voies repérées aux documents graphiques comme « linéaires commerciaux » est autorisé :
 - >Pour les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, locaux techniques, etc.,
 - >Pour une mise aux normes ou la création d'un accès pour l'étage,
 - >Pour une surface à l'arrière de la construction.

Dispositions relatives à la mixité sociale :

Non réglementé.

SECTION II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UA 2.1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

***Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Dans la zone UA, les constructions, afin de préserver l'environnement bâti et le caractère de la ville, doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer,
- Soit, dans le cas de l'existence, sur les parcelles immédiatement voisines, d'un ou plusieurs bâtiments implantés avec un alignement différent, le projet pourra s'aligner avec l'une ou l'autre de ces constructions.

L'implantation avec un retrait différent, justifiée par des impératifs techniques ou architecturaux, est néanmoins autorisée dans les cas suivants :

- Modification, extension, reconstruction d'un bâtiment existant, qui n'était pas implanté à l'alignement.
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Extension, surélévation ou annexe (garages, abris de jardin, remises...) des constructions existantes sur une même unité foncière.

***Implantation par rapport aux limites séparatives**

Dans l'ensemble de la zone UA, les constructions doivent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives de façon à maintenir la continuité bâtie. Par ailleurs :

- Les façades implantées différemment qu'en limite séparative auront un retrait minimal de 3 mètres.
- S'il existe, sur les parcelles immédiatement voisines, un ou plusieurs bâtiments implantés en limite séparative, le projet s'implantera préférentiellement sur la limite commune à cette construction.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre.

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

Dans l'ensemble de la zone UA, les constructions nouvelles non contiguës s'implantent en retrait des constructions existantes. La distance séparant deux constructions édifiées sur un même terrain est au moins égale à la hauteur de la construction la plus haute sans jamais être inférieure à 4 mètres.

Cette distance peut être réduite à 2 mètres si les conditions d'éclaircissement des constructions existantes ou à édifier sont suffisantes.

*** Hauteur des constructions**

Concernant le **secteur UA**, la hauteur maximale des constructions ne pourra pas excéder 15 mètres au faîtage et 12 mètres à l'égout de toiture, hauteur correspondant à deux étages droits sur rez-de-chaussée surmontés de combles (R+2).

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...)
- aux équipements collectifs publics ou d'intérêt collectif nécessitant par leur fonction une hauteur plus importante ;
- aux extensions dans la limite de la hauteur du bâti existant afin de permettre une continuité du volume bâti ;
- à la reconstruction à l'identique de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe ;
- à la restauration ou la reconstruction d'immeubles repérés sur le règlement graphique au titre du L151-19 lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires ;
- aux constructions nouvelles venant s'accoler à une construction existante sur la parcelle voisine. La hauteur de référence sera celle de la construction existante.

Concernant le **secteur UA***, la hauteur maximale des constructions ne pourra pas excéder 9 mètres au faîtage ou à l'acrotère et 5 mètres à l'égout de toiture.

Les constructions autorisées et les extensions doivent respecter la condition de surélévation de 0,50 mètre au-dessus du terrain naturel et un premier niveau habitable au-dessus du niveau de la crue de référence.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux extensions de constructions existantes non conformes à ces règles ;
- au réaménagement à vocation d'habitation d'une annexe proche en cas d'impossibilité technique d'application de ces règles.

*** Emprise au sol des constructions**

Dans le secteur UA*

L'emprise au sol des constructions à vocation d'habitation, dépendances et annexes comprises, accolées ou non, est égale à un maximum de 20% de la surface du terrain d'assiette de l'opération faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir.

Excepté pour les destinations à vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics, l'emprise au sol des constructions à vocation d'activités industrielles, artisanales, commerciales, agricoles et de services, dépendances et annexes comprises, accolées ou non, est égale à un maximum de 30% de la surface du terrain d'assiette de l'opération faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir.

L'extension des bâtiments existants à vocation d'habitation et les Etablissements Recevant du Public autorisés (constructions principales et annexes) est limitée à 20 m² de surface plancher.

L'extension des bâtiments existants à vocation d'activités industrielles, artisanales, commerciales, agricoles et de services (constructions principales et annexes) est limitée à 30% d'augmentation de l'emprise au sol existante.

ARTICLE UA 2.2 – INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1-Aspect extérieur

Les constructions et installations, par leur situation, leur volume, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne devront pas 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. Elles doivent être conçues de manière à s'insérer dans leur environnement quel que soit le vocabulaire architectural utilisé.

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève à la fois de la compétence, de la volonté et de la responsabilité du concepteur, du maître d'ouvrage et de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et autres autorisations d'utilisation du sol.

Il est recommandé de consulter, préalablement à tout projet de construction, le Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine pour conseils architecturaux.

Si du fait d'une étude architecturale particulière, des projets à caractère contemporain affirmé ne respectent pas intégralement les prescriptions édictées, ils pourront toutefois recevoir un avis favorable après examen par l'Architecte des Bâtiments de France.

Il est rappelé que, pour tous travaux sur immeuble bâti ou non-bâti situé en abords de monuments historiques, des prescriptions supplémentaires pourront être imposées par l'ABF.

2-Couleurs et matériaux

Le choix des couleurs devra se conformer aux teintes des matériaux utilisés localement (beige, sable...). Par ailleurs les matériaux seront similaires à ceux employés dans la zone : calcaires et tuffeaux, tuiles de terre cuite et ardoises naturelles.

3-Façades des constructions nouvelles, des extensions et des annexes

Les façades présentent une composition et un traitement harmonieux :

- Pour les ravalements de façades, le même matériau est utilisé sur toute la hauteur de la construction, y compris les annexes orientées sur les voies publiques.

- Les enduits, au sable et à la chaux sont de teinte beige sable sans colorants, mis en œuvre au nu des pierres d'encadrement.
- Les modénatures et sculptures des bâtiments doivent être conservées et restaurées à l'identique.
- Les coffres de volets roulants sont intégrés dans la maçonnerie.
- Les percements nouveaux devront prendre en compte l'architecture de l'immeuble en respectant la localisation, le rythme, la composition verticale, la proportion des baies traditionnelles et la forme des appuis.

Sont interdits :

- Les imitations d'une architecture étrangère à la région.
- Les travaux de nature à rompre l'harmonie d'un ensemble architectural.
- Pour les ravalements de façade : l'application de peinture.
- Les enduits blancs et vifs.
- L'emploi à nu en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que brique creuse, parpaings, carreaux de plâtre.
- Les matériaux d'imitation tels que faux bois, fausses pierres...
- Les matériaux inflammables.

Les différents murs d'un bâtiment (et de ses annexes), même sans fondation y compris les murs de clôtures, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect de manière à garantir une harmonie de l'ensemble. Ils doivent présenter un aspect convenable et donner des bonnes garanties de conservation.

4- Menuiseries

Les menuiseries seront de préférence en bois. Les fenêtres en plastique, en aluminium laqué ou en acier, pourront être autorisées sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère du programme, de l'immeuble et du secteur.

Les fenêtres avec double-vitrage comprendront des intercalaires noirs pour les petits bois.

Les menuiseries en bois seront peintes et non lasurées.

Les volets roulants pourront être tolérés, uniquement en façade arrière non visible de la voie publique.

En centre-ville, traditionnellement, les portes sont de teinte foncée et les volets de teinte très claire. Les couleurs ne s'harmonisant pas avec l'environnement sont interdites.

Sont interdites :

- Les menuiseries de façades peintes de couleurs vives ou blanc pur, non cohérentes avec l'environnement bâti.
- Les portes de garage en plastique.
- Les portes et les volets en plastique visibles depuis la voie publique.

5-Volumes des constructions nouvelles, extensions et annexes

Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle et respectent l'échelle des constructions environnantes. Les constructions annexes doivent former, avec le bâtiment principal, une unité architecturale.

6-Toitures des constructions nouvelles, extensions et annexes

Les toitures terrasses sont autorisées sous réserve d'une bonne intégration.

Dans le cadre de toiture en pente, les toitures doivent être composées de deux versants d'au moins 45° de pente pour les constructions principales. Les pentes de toit inférieures à 45°, sous réserve d'une bonne intégration.

Les couvertures d'au moins 45° de pente sont réalisées en petites tuiles plates traditionnelles de format 17x27 (60 à 70 tuiles/m²) ou en ardoises (naturelles et artificielles) de format 20x30 mises en œuvre à pose non losangée, aux clous ou aux crochets inox noir mat. Des matériaux de substitution sont possibles, sous réserve d'une bonne harmonie avec le patrimoine existant. Les ardoises artificielles (ardoises reconstituées ou de fibrociment) seront de format 24 x 40 maximum ; des tuiles (de terre cuite ou de béton) à emboîtement, d'aspect plat ou à petite côte, ni marron ni noire et d'au moins 18 unités/m², peuvent être proposées, leur acceptation sera étudiée au cas par cas. Les tuiles de rives à rabat sont interdites.

Les couvertures métalliques en zinc, cuivre, plomb, aluminium, acier, etc., non réfléchissantes sont autorisées selon le programme de l'immeuble et le secteur.

- Sont interdits : Tôle galvanisée, ou toute couverture métallique réfléchissante, plaques ondulées de fibrociment ou bardeau bitumé.

Les percements en toiture sont constitués soit par des lucarnes de type traditionnel en pierre ou en bois, soit par des châssis de toit, posés et encastrés sans présenter de saillie dans la couverture et de largeur inférieure à 78x98 cm.

Les châssis de toit sont situés en partie basse de la toiture, à une distance minimale de 0,80 m au droit des limites séparatives (la distance calculée horizontalement du centre du châssis à la limite séparative), et limités à 2 unités au plus par pan de toiture, alignés selon les ouvertures de la façade, quelle que soit l'inclinaison du châssis de l'ouverture.

Les lucarnes traditionnelles, les souches de cheminées et les coyaux doivent être conservés et restaurés à l'identique.

La brique est interdite dans le tympan des lucarnes.

7-Devantures commerciales

Les devantures anciennes de qualité doivent être conservées et restaurées.

Les projets de façade commerciale devront être présentés en dessinant non seulement la devanture proprement dite, mais également l'amorce des étages et des immeubles contigus.

Dans le cas où plusieurs bâtiments sont affectés à une même activité, les rez-de-chaussée de chaque unité devront être traités indépendamment. L'échantillonnage de matériaux disparates est interdit.

Les vitrines en feuillure seront placées en retrait entre les jambages par rapport au nu de la façade afin de rendre visibles les éléments architecturaux de l'immeuble. En cas d'impossibilité, une devanture en applique sera placée en saillie et réalisée en bois peint.

Les vitrines en aluminium pré laqué sont autorisées. Les fermetures par grilles ou volets roulants sont autorisées. Seuls les projecteurs intégrés dans une corniche sont autorisés.

Une seule enseigne drapeau est autorisée par établissement, limitée à 80 cm de saillie maximum, tandis que l'enseigne en bandeau ne doit pas dépasser la vitrine. Seule la raison sociale de l'établissement peut figurer sur les enseignes.

Les stores corbeilles sont interdits.

8-Performances énergétiques et environnementales

Les constructions nouvelles, extensions, réhabilitations prendront en compte les objectifs du développement durable et de préservation de l'environnement.

La ventilation, climatisation, antenne et parabole, production d'énergie et eau chaude seront implantés en façade arrière et non visible du domaine public.

ARTICLE UA 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1 – Clôtures

Excepté les équipements publics, la hauteur des clôtures est limitée à 1,80 mètre. Elles seront par ailleurs ajourées sur au moins 1,20 mètre de hauteur, préférentiellement par un barreaudage.

La hauteur maximale des clôtures constituées par un muret non surmonté d'un barreaudage, de parties pleines (lices), d'un claustra, ou d'un grillage est limitée à 0,60 mètre.

Sont interdites les clôtures préfabriquées en ciment, les grillages soudés type industriel et les autres pare-vues synthétiques et naturels.

En zone **UA***, les clôtures non ajourées sont interdites.

2 – Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Non réglementé.

3 – Obligations en matière d'espaces libres et de plantations

Les surfaces libres de toute construction et non indispensables à la circulation automobile ou piétonnière devront être aménagées en espaces verts et entretenues.

Cônes de vues repérés au titre du L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Dans les secteurs identifiés sur le document graphique comme cônes de vue et espaces ouverts à préserver, tous travaux et aménagements conduisant à une modification de l'aspect général du site sont soumis a minima à déclaration préalable.

La transformation ou la démolition d'éléments existants du site pourront être refusées si elles conduisent à altérer significativement son caractère ouvert et paysager.

Les constructions nouvelles de toute nature y sont interdites.

Les éventuels aménagements et plantations devront être conçus pour préserver le caractère ouvert et l'intérêt paysager de ces espaces. Ils pourront être refusés si leur impact paysager n'est pas justifié au regard de leur nécessité.

ARTICLE UA 2.4 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Le chapitre n°3 du titre V du présent règlement fixe les normes applicables.

SECTION III – EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES

ARTICLE UA 3.1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1 – Accès :

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

Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises en compte pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée : position, configuration, nombre, etc.

Le nombre d'accès sur les voies publiques pourra notamment 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.

Un projet pourra être refusé lorsque l'augmentation des entrées et sorties qu'il engendre sur la voie qui le dessert est incompatible avec la fréquentation ou la configuration de celle-ci.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes handicapées physiques.

2 – Voie de circulation

Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés et dont l'édification est demandée. A ce titre, les caractéristiques des voies créés doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour, notamment le cas échéant les véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

3 – Collecte des déchets ménagers

Les voies créées ou modifiées devront permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux points de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions. Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée.

4 – Déplacement doux

Au titre de l'article L. 151-38 du Code de l'Urbanisme, certains chemins, chasses et sentes présentant un intérêt à être conservés, modifiés ou créés, bénéficient d'une mesure de protection particulière. Les occupations et utilisations du sol portant atteinte à l'objectif de conservation, modification ou création des chemins, chasses et sentes identifiées et de leurs abords (comprenant les éléments participant à leur intégration paysagère et environnementale tels que les haies et les talus) peuvent être interdites.

Lorsque le terrain concerné par le projet de construction et d'aménagement est traversé par un tracé indicatif de voirie identifié sur le document graphique au titre de

l'article L. 151-38 du Code de l'Urbanisme, le projet ne doit pas remettre en cause l'objectif pour lequel le tracé a été repéré.

ARTICLE UA 3.2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les dispositions concernant l'eau potable, les eaux usées et les eaux pluviales sont détaillées au sein du schéma de distribution en eau potable ainsi qu'au sein des zonages d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales.

Tous les raccordements, déversements ou projets listés ci-après seront soumis à l'application des termes du règlement de service public de la collectivité gestionnaire du réseau et devra respecter les prescriptions techniques de cette même collectivité :

- Tout raccordement au réseau d'alimentation en eau potable,
- Tout déversement au réseau d'assainissement public des eaux usées,
- Tout déversement au réseau des eaux pluviales,
- Tout projet de rétrocession des réseaux aux domaines publics.

1. Conditions de desserte par les réseaux publics

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Un appareil de disconnection anti-retour d'eau sera obligatoirement installé en cas de desserte de la construction par des canalisations alimentées en tout ou partie par de l'eau ne provenant pas de la distribution publique.

Un appareil de disconnection sera obligatoirement installé pour les bâtiments artisanaux ou industriels et les piscines.

Assainissement - Eaux usées

Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur, annexé au PLU.

Toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées domestiques doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont nécessaires. En ce sens, le système d'assainissement doit être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou d'une étude d'incidences ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place conformément à la réglementation en vigueur.

La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome.

Eaux résiduaires des activités

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

Le traitement des effluents sera assuré conformément à la réglementation en vigueur. Leur rejet dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées ou du système d'évacuation des eaux pluviales devra être autorisé par le service gestionnaire du réseau.

Réseau électrique

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public. Les réseaux électriques de distribution seront réalisés en souterrain ou de telle façon qu'on ne puisse les voir. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés seront obligatoirement enterrés. Toute construction ou installation nouvelle devra pouvoir être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

2. Assainissement - Eaux pluviales

Si les eaux pluviales sont évacuées vers le domaine public, les aménagements doivent garantir l'écoulement dans le collecteur prévu à cet effet.

En l'absence de réseau public ou dans le cas d'un réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales devront être réalisés selon des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3. Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

CHAPITRE 2 : ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone correspond aux extensions urbaines récentes de la commune, situées en continuité du tissu historique. La zone est destinée principalement à l'habitat et aux activités qui en sont le complément normal (commerces, bureaux, services et équipements publics).

Cette zone UB comprend :

- Un tissu dominant caractérisé par un habitat individuel de type « pavillonnaire ».
- Le secteur **UBd** à vocation d'habitat collectif de moyen ou grand ensemble.
- Le secteur **des Sablons**. Celui-ci se trouve concerné par une **OAP** destinée à limiter la densification bâtie. Les règles générales de la zone UB s'appliquent dans ce secteur sauf celles qui entrent en contradiction avec les principes de l'OAP du secteur.

SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE UB 1.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

X : Occupations et utilisations du sol interdites.

V*(1) : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions. Le numéro entre parenthèses renvoie aux conditions définies ci-après.

V : Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé.

		UB	UBd
Habitation	Logement	V	V
	Hébergement	V	V
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X	X
	Commerce de gros	V* (1)	V* (1)
	Hébergement hôtelier et touristique	V	V
	Restauration	V	V
	Cinéma	V	V
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V	V
Equipements d' intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V	V
	Etablissements d'enseignement	V	V
	Salles d'art et de spectacles	V	V
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V	V
	Etablissements de santé et d'action sociale	V	V
	Equipements sportifs	V	V
	Autres équipements recevant du public	V	V

Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X	X
	Entrepôt	X	X
	Bureau	V	V
	Centre de congrès et d'exposition	V	V
Exploitation agricole et forestière	Exploitation Agricole	X	X
	Exploitation forestière	X	X
Autres occupations et utilisations du sol	Carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation	X	X
	Changements de destination	V	V
	Dépôt et stockage de déchets de toute nature, de véhicules usagés, de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X	X
	Affouillements et exhaussements du sol	V* (3)	V* (3)
	Camping	X	X
	Stationnement de caravanes et habitations légères de loisirs	X	X

Sont de plus interdits :

- Toute construction engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté.

ARTICLE UB 1.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sont autorisées, en zone UB et sous-secteur UBd, sous conditions :

Dans tous les cas y compris **V** :

- Les annexes, dans la limite de 40 m² d'emprise au sol en tenant compte de celles déjà existantes à la date d'approbation du PLU ; leur nombre est limité à deux si elles ne sont pas accolées au bâtiment principal d'habitation et elles ne peuvent être implantées à plus de 25m de la construction principale.
- (1)- Les constructions à usage de commerce de gros, à condition que soient prises les dispositions nécessaires pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage.
- (2)- Sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels, les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont directement liés aux travaux des constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaires pour la recherche archéologique.

ARTICLE UB 1.3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Dispositions relatives à la mixité fonctionnelle :

Non réglementé.

Dispositions relatives à la mixité sociale :

Non réglementé.

2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UB 2.1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

***Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

En application de l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme, en dehors des zones urbanisées, les constructions doivent être implantées à 100 mètres minimum de l'axe de la déviation RD 943, sauf exceptions prévues à l'article précité. Etant en partie agglomérée, celles-ci pourront être implantées à :

- 35 mètres pour les constructions à usage d'habitation
- 25 mètres pour les constructions à usage autre que d'habitation

En dehors de l'axe de la déviation RD 943, les constructions nouvelles peuvent s'implanter :

- Soit à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer ;
- Soit en observant un retrait minimal de 3 mètres par rapport à l'alignement de la voirie publique.

L'implantation avec un retrait différent est néanmoins autorisée dans les cas suivants :

- - pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- - pour toute extension, surélévation ou annexe aux constructions existantes sur l'unité foncière.

***Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les constructions peuvent s'implanter :

- Soit sur une ou plusieurs séparatives des voies publiques existantes, à modifier ou à créer ;
- Soit en observant un retrait de **3 mètres** minimum par rapport aux limites séparatives.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre.

En secteur UBd

Les constructions nouvelles doivent s'implanter en observant une marge de recul au moins égale à la moitié de la hauteur (prise à l'égout de toiture, à la sablière ou à l'acrotère pour les toitures terrasses), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

Dans l'ensemble de la zone UB, les constructions nouvelles non contiguës s'implantent en retrait des constructions existantes. La distance séparant deux constructions édifiées sur un même terrain est telle qu'au moins égale à la hauteur de la construction la plus haute sans jamais être inférieure à 4 mètres (L=H).

Cette distance peut être réduite à 2 mètres si les conditions d'éclairément des constructions existantes ou à édifier sont suffisantes.

*** Hauteur des constructions**

La hauteur maximale des constructions ne pourra pas excéder 15 mètres au faîtage 12 mètres à l'égout du toit, hauteur correspondant à deux étages droits sur rez-de-chaussée surmontés de combles (R+2). Lorsque la voie est pente, la cote de hauteur est prise au milieu de la façade.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- dans le secteur UBd

- pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...);
- pour les équipements collectifs publics ou d'intérêt collectif nécessitant par leur fonction une hauteur plus importante ;
- pour les extensions dans la limite de la hauteur du bâti existant afin de permettre une continuité du volume bâti ;
- pour la reconstruction à l'identique de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe ;
- pour permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles repérés sur le règlement graphique au titre du L151-19 lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contrares ;
- pour les constructions nouvelles venant s'accoler à une construction existante sur la parcelle voisine. La hauteur de référence sera celle de la construction existante.

***Emprise au sol**

Non réglementé.

ARTICLE UB 2.2 – INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

Aspect extérieur

Les constructions et installations, par leur situation, leur volume, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne devront pas 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. Elles doivent être conçues de manière à s'insérer dans leur environnement quel que soit le vocabulaire architectural utilisé.

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève à la fois de la compétence, de la volonté et de la responsabilité du concepteur, du maître d'ouvrage et de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et autres autorisations d'utilisation du sol.

Il est rappelé que, pour tous travaux sur immeuble bâti ou non-bâti situé en abords de monuments historiques, des prescriptions supplémentaires pourront être imposées par l'ABF.

En zone UB

Couleurs et matériaux

Le choix des couleurs devra se conformer au ton en pierre locale. Les matériaux seront similaires à ceux employés dans la zone.

Façades des constructions nouvelles, des extensions et des annexes

Les façades présentent une composition et un traitement harmonieux :

- Pour les ravalements de façades, le même matériau est utilisé sur toute la hauteur de la construction, y compris les annexes orientées sur les voies publiques.
- Les coffres de volets roulants sont intégrés dans la maçonnerie.

Sont interdits :

- Les imitations d'une architecture étrangère et les travaux de nature à rompre l'harmonie d'un ensemble architectural.
- Les matériaux d'imitation tels que faux bois, fausses pierres, ...
- Les matériaux inflammables.

Les différents murs d'un bâtiment (et de ses annexes), même sans fondation y compris les murs de clôtures, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect de manière à garantir une harmonie de l'ensemble. Ils doivent présenter un aspect convenable et donner des bonnes garanties de conservation.

Volumes des constructions nouvelles, des extensions et des annexes

Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle et respectent l'échelle des constructions environnantes. Les constructions annexes doivent former, avec le bâtiment principal, une unité architecturale.

En zone UB

Les toitures terrasses sont autorisées.

Dans le cadre de toiture en pente, les toitures doivent être composées de deux versants d'au moins 36° de pente. Les pentes de toit inférieures à 36° et les toitures terrasses peuvent être autorisées, sous réserve d'une bonne intégration.

Les couvertures sont réalisées en tuile plate, en tuiles mécaniques ou en ardoise.

Les couvertures métalliques réfléchissantes sont interdites. L'utilisation de plaques ondulées de fibrociment est uniquement autorisée pour les bâtiments à usage artisanal et leurs annexes.

Les percements en toiture sont constitués soit par des lucarnes de type traditionnel en pierre ou en bois, soit par des châssis de toit, posés et encastrés dans la couverture et de largeur inférieure à 80 cm.

Les châssis de toit sont situés à une distance minimale de 0,80 m au droit des limites séparatives (la distance calculée horizontalement du centre du châssis à la limite séparative) quelle que soit l'inclinaison du châssis de l'ouverture.

Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain. Tout bouleversement important du relief naturel est interdit.

Dans le secteur UBd

Néant.

Performances énergétiques et environnementales

Les constructions nouvelles, extensions, réhabilitations prendront en compte les objectifs du développement durable et de préservation de l'environnement.

ARTICLE UB 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1-Clôtures

En zone UB

Excepté les équipements publics, la hauteur des clôtures est limitée à 1,80 mètre. Elles seront par ailleurs ajourées sur au moins 1,20 mètre de hauteur. Les haies constituées de résineux sont interdites.

La hauteur maximale des clôtures constituées par un muret non surmonté par des parties pleines (lices), un claustrât ou un grillage est limitée à 0,60 mètre.

Sont interdites les clôtures préfabriquées en ciment ajourées ou non, les grillages soudés type industriel, les pare-vues synthétiques et naturels, et les clôtures en béton moulé dites décoratives en limite de voirie. (?)

Les murs pleins traditionnels pourront être autorisés sous conditions (QUELLES CONDITIONS ?)

Dans le secteur UBd

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat. Les clôtures doivent être d'aspect sobre, quant à leur hauteur, leur couleur, leur style et leurs matériaux.

En limite séparative, les clôtures pourront, à l'exclusion de tout autre matériau, être constituées :

- D'un mur maçonné d'une hauteur d'environ 0,5 mètre ;
- D'une haie végétale d'essences locales d'une hauteur maximale de 2 mètres, éventuellement doublée d'un grillage.

En bordure de la voie de desserte ou de l'emprise publique, les clôtures pourront, à l'exclusion de tout autre matériau, être :

- constituées d'un matériau d'aspect identique à la construction pouvant atteindre 0,5 mètre ;
- surmontées d'un dispositif rigide à claire voie ;
- agrémentées ou constituées de végétation d'une hauteur maximale de 2 mètres.

Les portails d'accès doivent être de forme simple et droite et être de même hauteur que le reste de la clôture. Les couleurs du portail seront en harmonie avec la construction principale.

2-Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Non réglementé.

3-Obligations en matière d'espaces libres et de plantations

Les surfaces libres de toute construction et non indispensables à la circulation automobile ou piétonnière devront être aménagées en espaces verts et entretenues.

Hormis en secteur UBd, il est exigé l'implantation d'au moins un arbre à haute tige par nouveau logement.

Cônes de vues repérés au titre du L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Dans les secteurs identifiés sur le document graphique comme cônes de vue et espaces ouverts à préserver, tous travaux et aménagements conduisant à une modification de l'aspect général du site sont soumis a minima à déclaration préalable.

La transformation ou la démolition d'éléments existants du site pourront être refusées si elles conduisent à altérer significativement son caractère ouvert et paysager.

Les constructions nouvelles de toute nature y sont interdites.

Les éventuels aménagements et plantations devront être conçus pour préserver le caractère ouvert et l'intérêt paysager de ces espaces. Ils pourront être refusés si leur impact paysager n'est pas justifié au regard de leur nécessité.

Arbre remarquable repéré au titre du L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Les éléments identifiés sur le document graphique comme arbre à préserver et espaces ouverts à préserver, sont concernés par l'interdiction de tous travaux et aménagements conduisant à une suppression de l'élément recensé, ainsi que tout traitement induisant sa disparition (coupe non adaptée, usages de produits contrevenant au développement, etc.).

ARTICLE UB 2.4 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Le chapitre n°3 du titre V du présent règlement fixe les normes applicables en fonction de la destination.

SECTION III – EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES

ARTICLE UB 3.1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1 – Accès :

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

Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises en compte pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée : position, configuration, nombre, etc.

Le nombre des accès sur les voies publiques pourra notamment 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.

Un projet pourra être refusé lorsque l'augmentation des entrées et sorties qu'il engendre sur la voie qui le dessert est incompatible avec la fréquentation ou la configuration de celle-ci.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes handicapées physiques.

Les accès directs sur la déviation de Buzançais par la RN 143 sont interdits.

2 – Voie de circulation

Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés et dont l'édification est demandée. A ce titre, les caractéristiques des voies créés doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour, notamment le cas échéant les véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

3 – Collecte des déchets ménagers

Les voies créées ou modifiées devront permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux points de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions. Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée.

4 – Déplacement doux

Au titre de l'article L. 151-38 du Code de l'Urbanisme, certains chemins, chasses et sentes présentant un intérêt à être conservés, modifiés ou créés, bénéficient d'une mesure de protection particulière. Les occupations et utilisations du sol portant atteinte à l'objectif de conservation, modification ou création des chemins, chasses et sentes identifiées et de leurs abords (comprenant les éléments participant à leur

intégration paysagère et environnementale tels que les haies et les talus) peuvent être interdites.

Lorsque le terrain concerné par le projet de construction et d'aménagement est traversé par un tracé indicatif de voirie identifié sur le document graphique au titre de l'article L. 151-38 du Code de l'Urbanisme, le projet ne doit pas remettre en cause l'objectif pour lequel le tracé a été repéré.

ARTICLE UB 3.2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les dispositions concernant l'eau potable, les eaux usées et les eaux pluviales sont détaillées au sein du schéma de distribution en eau potable ainsi qu'au sein des zonages d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales.

Tous les raccordements, déversements ou projets listés ci-après sera soumis à l'application des termes du règlement de service public de la collectivité gestionnaire du réseau et devra respecter les prescriptions techniques de cette même collectivité :

- Tout raccordement au réseau d'alimentation en eau potable,
- Tout déversement au réseau d'assainissement public des eaux usées,
- Tout déversement au réseau des eaux pluviales,
- Tout projet de rétrocession des réseaux aux domaines publics.

1. Conditions de desserte par les réseaux publics

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Un appareil de disconnection anti-retour d'eau sera obligatoirement installé en cas de desserte de la construction par des canalisations alimentées en tout ou partie par de l'eau ne provenant pas de la distribution publique.

Assainissement - Eaux usées

Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur, annexé au PLU.

Toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées domestiques doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont nécessaires. En ce sens, le système d'assainissement doit être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou d'une étude d'incidences ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place conformément à la réglementation en vigueur.

La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

Eaux résiduaires des activités

Le traitement des effluents sera assuré conformément à la réglementation en vigueur. Leur rejet dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées ou du système d'évacuation des eaux pluviales devra être autorisé par le service gestionnaire du réseau.

Réseau électrique

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public. Les réseaux électriques de distribution seront réalisés en souterrain ou de telle façon qu'on ne puisse les voir. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés seront obligatoirement enterrés. Toute construction ou installation nouvelle devra pouvoir être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

2. Assainissement - Eaux pluviales

Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur, annexé au PLU.

Si les eaux pluviales sont évacuées vers le domaine public, les aménagements doivent garantir l'écoulement dans le collecteur prévu à cet effet.

En l'absence de réseau public ou dans le cas d'un réseau insuffisant, les aménagements se feront prioritairement en gestion à l'unité foncière par rétention et infiltration (tranchée d'infiltration, puits d'infiltration, noue ou bassin d'infiltration) et devront être réalisés selon des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3. Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

CHAPITRE 3 : ZONE UC

CARACTERE DU SECTEUR

Cette zone correspond aux extensions urbaines principalement réalisées sous la forme d'opérations d'ensemble de la commune de Buzançais. Les ensembles pavillonnaires qui la composent sont de densité variable et formes urbaines variées.

La **zone UC** est donc destinée à recevoir de l'habitat et les activités qui s'y inscrivent en complémentarité (commerces, bureaux, services et équipements publics).

SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE UC 1.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

X : Occupations et utilisations du sol interdites.

V*(1) : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions. Le numéro entre parenthèses renvoie aux conditions définies ci-après.

V : Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé.

		UC
Habitation	Logement	V
	Hébergement	V
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X
	Commerce de gros	V* (1)
	Hébergement hôtelier et touristique	V
	Restauration	V
	Cinéma	V
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V
Equipements d' intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V
	Etablissements d'enseignement	V
	Salles d'art et de spectacles	V
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
	Etablissements de santé et d'action sociale	V
	Equipements sportifs	V

	Autres équipements recevant du public	V
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X
	Entrepôt	X
	Bureau	V
	Centre de congrès et d'exposition	V
Exploitation agricole et forestière	Exploitation Agricole	X
	Exploitation forestière	X
Autres occupations et utilisations du sol	Carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation	X
	Changements de destination	V
	Dépôt et stockage de déchets de toute nature, de véhicules usagés, de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X
	Affouillements et exhaussements du sol	V* (3)
	Camping	X
	Stationnement de caravanes et habitations légères de loisirs	X

Sont de plus interdits:

- Toute construction engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté.

ARTICLE UC 1.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS**Sont autorisées, sous conditions :**

Dans tous les cas y compris V :

- Les annexes, dans la limite de 40 m² d'emprise au sol en tenant compte de celles déjà existantes à la date d'approbation du PLU ; leur nombre est limité à deux si elles ne sont pas accolées au bâtiment principal d'habitation et elles ne peuvent être implantées à plus de 25m de la construction principale.

- (1)- Les constructions à usage de commerce de gros, à condition que soient prises les dispositions nécessaires pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage.
- (2)- Sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels, les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont directement liés aux travaux des constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaires pour la recherche archéologique.

ARTICLE UC 1.3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Dispositions relatives à la mixité fonctionnelle :

Non réglementé.

Dispositions relatives à la mixité sociale :

Non réglementé.

SECTION II – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UC 2.1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

***Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent s'implanter en observant un recul de 3 mètres minimum et de 20 mètres maximum par rapport aux voies et emprises publiques.

***Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent s'implanter en observant un retrait de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

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

Les constructions nouvelles non contiguës s'implantent en retrait des constructions existantes. La distance séparant deux constructions édifiées sur un même terrain est telle qu'au moins égale à la hauteur de la construction la plus haute sans jamais être inférieure à 4 mètres (L=H).

Cette distance peut être réduite à 2 mètres si les conditions d'éclairément des constructions existantes ou à édifier sont suffisantes.

*** Hauteur des constructions**

La hauteur maximale des constructions ne pourra pas excéder 10 mètres au faitage 7 mètres à l'égout du toit, hauteur correspondant à un étage droit sur rez-de-chaussée (R+1) ou à un rez-de-chaussée surmonté de combles aménagés (R+C). Lorsque la voie est en pente, la cote de hauteur est prise au milieu de la façade.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...);
- pour les équipements collectifs publics ou d'intérêt collectif;
- pour les extensions dans la limite de la hauteur du bâti existant afin de permettre une continuité du volume bâti ;
- pour la reconstruction à l'identique de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe ;
- pour permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles repérés sur le règlement graphique au titre du L151-19 lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contrares.

*** Emprise au sol**

L'emprise au sol maximale d'un bâtiment est limitée à 50% de la superficie du terrain.

ARTICLE UC 2.2 – INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Aspect extérieur

Les constructions et installations, par leur situation, leur volume, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne devront pas 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. Elles doivent être conçues de manière à s'insérer dans leur environnement quel que soit le vocabulaire architectural utilisé.

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève à la fois de la compétence, de la volonté et de la responsabilité du concepteur, du maître d'ouvrage et de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et autres autorisations d'utilisation du sol.

Il est rappelé que, pour tous travaux sur immeuble bâti ou non-bâti situé en abords de monuments historiques, des prescriptions supplémentaires pourront être imposées par l'ABF.

Couleurs et matériaux

Le choix des couleurs devra se conformer au ton en pierre locale. Les matériaux seront similaires à ceux employés dans la zone.

Façades des constructions nouvelles, des extensions et des annexes

Les façades présentent une composition et un traitement harmonieux :

- Pour les ravalements de façades, le même matériau est utilisé sur toute la hauteur de la construction, y compris les annexes orientées sur les voies publiques.
- Les coffres de volets roulants sont intégrés dans la maçonnerie.

Sont interdits:

- Les imitations d'une architecture étrangère et les travaux de nature à rompre l'harmonie d'un ensemble architectural.
- Les matériaux d'imitation tels que faux bois, fausses pierres, ...
- Les matériaux inflammables.

Les différents murs d'un bâtiment (et de ses annexes), même sans fondation y compris les murs de clôtures, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect de manière à garantir une harmonie de l'ensemble. Ils doivent présenter un aspect convenable et donner des bonnes garanties de conservation.

Volumes des constructions nouvelles, des extensions et des annexes

Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle et respectent l'échelle des constructions environnantes. Les constructions annexes doivent former, avec le bâtiment principal, une unité architecturale.

Toitures des constructions nouvelles, extensions et annexes

Les toitures des bâtiments principaux sont composées de deux ou quatre versants. Les toitures terrasses sont autorisées pour les annexes et extensions et toutes constructions à usage autre que l'habitation, sous réserve d'une bonne intégration.

Les couvertures sont réalisées en tuile plate, en tuile mécanique ou en ardoise.

Les pentes de toiture très faibles sont autorisées à condition d'être invisibles de la voie publique. Les couvertures métalliques réfléchissantes sont interdites. L'utilisation de plaques ondulées de fibrociment est uniquement autorisée pour les bâtiments à usage artisanal et leurs annexes.

Les percements en toiture sont constitués soit par des lucarnes de type traditionnel, soit par des châssis de toit, posés et encastrés dans la couverture et de largeur inférieure à 80 cm.

Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain. Tout bouleversement important du relief naturel est interdit.

Performances énergétiques et environnementales

Les constructions nouvelles, extensions, réhabilitations prendront en compte les objectifs du développement durable et de préservation de l'environnement.

ARTICLE UC 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Clôtures

Excepté les équipements publics, la hauteur des clôtures est limitée à 1,80 mètre. Elles seront par ailleurs ajourées sur au moins 1,20 mètre de hauteur. Les haies constituées de résineux sont interdites.

La hauteur maximale des clôtures constituées par un muret non surmonté par des parties pleines (lices), un claustrat ou un grillage est limitée à 0,60 mètre.

Sont interdites les clôtures préfabriquées en ciment ajourées ou non, les grillages soudés type industriel, les pare-vues synthétiques et naturels, et les clôtures en béton moulé dites décoratives en limite de voirie. (?)

Les murs pleins traditionnels pourront être autorisés sous conditions (QUELLES CONDITIONS ?)

Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Non réglementé.

Obligations en matière d'espaces libres et de plantations

Les surfaces libres de toute construction et non indispensables à la circulation automobile ou piétonnière devront être aménagées en espaces verts et entretenues.

Il est exigé l'implantation d'au moins un arbre à haute tige par nouveau logement.

Cônes de vues repérés au titre du L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Dans les secteurs identifiés sur le document graphique comme cônes de vue et espaces ouverts à préserver, tous travaux et aménagements conduisant à une modification de l'aspect général du site sont soumis a minima à déclaration préalable.

La transformation ou la démolition d'éléments existants du site pourront être refusées si elles conduisent à altérer significativement son caractère ouvert et paysager.

Les constructions nouvelles de toute nature y sont interdites.

Les éventuels aménagements et plantations devront être conçus pour préserver le caractère ouvert et l'intérêt paysager de ces espaces. Ils pourront être refusés si leur impact paysager n'est pas justifié au regard de leur nécessité.

ARTICLE UC 2.4 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Le chapitre n°3 du titre V du présent règlement fixe les normes applicables.

SECTION III – EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES

ARTICLE UC 3.1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1. Accès

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

Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises en compte pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée : position, configuration, nombre, etc.

Le nombre des accès sur les voies publiques pourra notamment 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.

Un projet pourra être refusé lorsque l'augmentation des entrées et sorties qu'il engendre sur la voie qui le dessert est incompatible avec la fréquentation ou la configuration de celle-ci.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes handicapées physiques.

2. Voie de circulation

Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés et dont l'édification est demandée. A ce titre, les caractéristiques des voies créés doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour, notamment le cas échéant les véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

3. Collecte des déchets ménagers

Les voies créées ou modifiées devront permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux points de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions. Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée.

4. Déplacement doux

Au titre de l'article L. 151-38 du Code de l'Urbanisme, certains chemins, chasses et sentes présentant un intérêt à être conservés, modifiés ou créés, bénéficient d'une mesure de protection particulière. Les occupations et utilisations du sol portant atteinte à l'objectif de conservation, modification ou création des chemins, chasses et sentes identifiées et de leurs abords (comprenant les éléments participant à leur intégration paysagère et environnementale tels que les haies et les talus) peuvent être interdites.

Lorsque le terrain concerné par le projet de construction et d'aménagement est traversé par un tracé indicatif de voirie identifié sur le document graphique au titre de l'article L. 151-38 du Code de l'Urbanisme, le projet ne doit pas remettre en cause l'objectif pour lequel le tracé a été repéré.

ARTICLE UC 3.2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les dispositions concernant l'eau potable, les eaux usées et les eaux pluviales sont détaillées au sein du schéma de distribution en eau potable ainsi qu'au sein des zonages d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales.

Tous les raccordements, déversements ou projets listés ci-après sera soumis à l'application des termes du règlement de service public de la collectivité gestionnaire du réseau et devra respecter les prescriptions techniques de cette même collectivité :

- Tout raccordement au réseau d'alimentation en eau potable,
- Tout déversement au réseau d'assainissement public des eaux usées,
- Tout déversement au réseau des eaux pluviales,
- Tout projet de rétrocession des réseaux aux domaines publics.

1. Conditions de desserte par les réseaux publics

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le

raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Un appareil de disconnection anti-retour d'eau sera obligatoirement installé en cas de desserte de la construction par des canalisations alimentées en tout ou partie par de l'eau ne provenant pas de la distribution publique.

Assainissement - Eaux usées

Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur, annexé au PLU.

Toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées domestiques doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont nécessaires. En ce sens, le système d'assainissement doit être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou d'une étude d'incidences ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place conformément à la réglementation en vigueur.

La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

Réseau électrique

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public. Les réseaux électriques de distribution seront réalisés en souterrain ou de telle façon qu'on ne puisse les voir. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés seront obligatoirement enterrés. Toute construction ou installation nouvelle devra pouvoir être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

2. Assainissement - Eaux pluviales

Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur, annexé au PLU.

Pour toute construction (nouvelle ou extension) de plus de 40 m² d'emprise au sol et pour tout aménagement non inclus dans une opération d'aménagement d'ensemble pour laquelle une gestion globale des eaux pluviales est prévue, le porteur du projet a l'obligation de mettre en œuvre des techniques permettant de compenser l'imperméabilisation, générée par le projet de construction, sur l'emprise du projet.

Les eaux pluviales doivent être totalement gérées à l'unité foncière. Il n'existe pas d'obligation générale de raccordement et de desserte des eaux pluviales au

réseau public. La gestion se fait prioritairement par rétention et infiltration (tranchée d'infiltration, puits d'infiltration, noue ou bassin d'infiltration).

3. Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

Lorsqu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques dont le déploiement est prévu ou envisagé à l'horizon de 15 ans à compter de la date de création de la voie.

CHAPITRE 4 : ZONE UH

CARACTERE DU SECTEUR

Cette zone comprend les noyaux historiques ruraux des hameaux :

- (1)- Touhepasquier
- (2)- Habilly
- (3)- Saint-Etienne
- (4)- Bonneau
- (5)- La Chatonnière
- (6)- Grand-Chaventon
- (7)- Beauvais
- (8)- Les Chenevières

Elle est caractérisée par des constructions à l'implantation variée, souvent déterminés par l'orientation, créant des linéaires bâtis relativement bas, sur un parcellaire hétérogène et souvent de forme complexe.

Le hameau de Bonneau est potentiellement concerné par des cavités, connues uniquement par dires mais non recensées à ce jour. Il est obligatoire de réaliser les études de sol nécessaires avant tout permis de construire afin d'écartier toutes présomptions de présence de cavités.

SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE UH 1.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

X : Occupations et utilisations du sol interdites.

V*(1) : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions. Le numéro entre parenthèses renvoie aux conditions définies ci-après.

V : Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé.

		UH
Habitation	Logement	V
	Hébergement	V
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	V* (1,2,3)
	Commerce de gros	X
	Hébergement hôtelier et touristique	X
	Restauration	V* (1,2,3)
	Cinéma	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V* (1,2,3)
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V
	Etablissements d'enseignement	V
	Salles d'art et de spectacles	V
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
	Etablissements de santé et d'action sociale	V
	Equipements sportifs	V
	Autres équipements recevant du public	V

Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X
	Entrepôt	X
	Bureau	V* (1,2,3)
	Centre de congrès et d'exposition	X
Exploitation agricole et forestière	Exploitation Agricole	V* (1,2)
	Exploitation forestière	X
Autres occupations et utilisations du sol	Carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation	X
	Changements de destination	V
	Dépôt et stockage de déchets de toute nature, de véhicules usagés, de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X
	Affouillements et exhaussements du sol	V* (4)
	Camping	X
	Stationnement de caravanes et habitations légères de loisirs	X

Sont de plus interdits :

- Toute construction engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté.
- Les nouvelles constructions à destination de commerces, et activités de service.

ARTICLE UH 1.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sont autorisées, sous conditions :

Dans tous les cas y compris **V** :

- Les annexes, dans la limite de 40 m² d'emprise au sol en tenant compte de celles déjà existantes à la date d'approbation du PLU ; leur nombre est limité à deux si elles ne sont pas accolées au bâtiment principal d'habitation et elles ne peuvent être implantées à plus de 25m de la construction principale.

- (1)- Seule l'extension des constructions existantes est autorisée, à condition :
 - (2)- Que soient prises les dispositions nécessaires pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage.
 - (3)- Que la surface totale de la construction (projet + existant) ne dépasse pas 180m² d'emprise au sol.

- (4)- Sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels, les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont directement liés aux travaux des constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique.

ARTICLE UH 1.3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Dispositions relatives à la mixité fonctionnelle :

Non réglementé

Dispositions relatives à la mixité sociale :

Non réglementé

SECTION II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UH 2.1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

***Implantation par rapport aux voies et emprises publiques et privées**

Les façades des constructions peuvent s'implanter selon un retrait compris entre 0 et 30 mètres à partir de l'alignement des voies et emprises publiques existantes.

***Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent s'implanter selon l'environnement bâti observé :

- Soit sur une ou plusieurs limites séparatives.
- Soit selon un retrait minimal de 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre.

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

Les constructions nouvelles non contiguës s'implantent en retrait des constructions existantes. La distance séparant deux constructions édifiées sur un même terrain est au moins égale à la hauteur de la construction la plus haute sans jamais être inférieure à 4 mètres.

Cette distance peut être réduite à 2 mètres si les conditions d'éclairément des constructions existantes ou à édifier sont suffisantes.

*** Hauteur des constructions**

La hauteur maximale des constructions ne pourra pas excéder 15 mètres au faîtage et 12 mètres à l'égout de toiture, hauteur correspondant à deux étages droits sur rez-de-chaussée surmontés de combles (R+2).

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...)
- aux équipements collectifs publics ou d'intérêt collectif nécessitant par leur fonction une hauteur plus importante ;
- aux extensions dans la limite de la hauteur du bâti existant afin de permettre une continuité du volume bâti ;
- à la reconstruction à l'identique de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe ;
- à la restauration ou la reconstruction d'immeubles repérés sur le règlement graphique au titre du L151-19 lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires ;

- aux constructions nouvelles venant s'accoler à une construction existante sur la parcelle voisine. La hauteur de référence sera celle de la construction existante.

*** Emprise au sol**

L'emprise au sol maximale d'un bâtiment est limitée à 50% de la superficie du terrain.

ARTICLE UH 2.2 – INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Aspect extérieur

Les constructions et installations, par leur situation, leur volume, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne devront pas 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. Elles doivent être conçues de manière à s'insérer dans leur environnement quel que soit le vocabulaire architectural utilisé.

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève à la fois de la compétence, de la volonté et de la responsabilité du concepteur, du maître d'ouvrage et de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et autres autorisations d'utilisation du sol.

Couleurs et matériaux

Le choix des couleurs devra se conformer au ton en pierre locale. Les matériaux seront similaires à ceux employés dans la zone.

Façades des constructions nouvelles, des extensions et des annexes

Les façades présentent une composition et un traitement harmonieux :

- Pour les ravalements de façades, le même matériau est utilisé sur toute la hauteur de la construction, y compris les annexes orientées sur les voies publiques.
- Les enduits, au sable et à la chaux sont de teinte beige sable sans colorants, mis en œuvre au nu des pierres d'encadrement.
- Les modénatures et sculptures des bâtiments doivent être conservées et restaurées à l'identique.
- Les coffres de volets roulants sont intégrés dans la maçonnerie.
- Les percements nouveaux devront prendre en compte l'architecture de l'immeuble en respectant la localisation, le rythme, la composition verticale, la proportion des baies traditionnelles et la forme des appuis.

Sont interdits :

- Les imitations d'une architecture étrangère à la région.
- Les travaux de nature à rompre l'harmonie d'un ensemble architectural.
- Pour les ravalements de façade : l'application de peinture.
- Les matériaux d'imitation tels que faux bois, fausses pierres...
- Les matériaux inflammables.

Les différents murs d'un bâtiment (et de ses annexes), même sans fondation y compris les murs de clôtures, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect de manière à garantir une harmonie de l'ensemble. Ils doivent présenter un aspect convenable et donner des bonnes garanties de conservation.

Les menuiseries

Les fenêtres avec double-vitrage comprendront des intercalaires

Les menuiseries en bois seront peintes et non lasurées.

Sont interdites :

- Les menuiseries de couleur blanc pur, non cohérentes avec l'environnement bâti.
- Les portes de garage, volets et portes en plastique.

Volumes

Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle et respectent l'échelle des constructions environnantes. Les constructions annexes doivent former, avec le bâtiment principal, une unité architecturale.

Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain. Tout bouleversement important du relief naturel est interdit.

Les toitures terrasses sont autorisées sous réserve d'une bonne intégration.

Dans le cadre de toiture en pente, les toitures doivent être composées de deux versants d'au moins 45° de pente pour les constructions principales. Les pentes de toit inférieures à 45°, sous réserve d'une bonne intégration.

Les couvertures d'au moins 45° de pente sont réalisées en petites tuiles plates traditionnelles de format 17x27 (60 à 70 tuiles/m²) ou en ardoises (naturelles et artificielles) de format 20x30 mises en œuvre à pose non losangée, aux clous ou aux crochets inox noir mat. Des matériaux de substitution sont possibles, sous réserve d'une bonne harmonie avec le patrimoine existant. Les ardoises artificielles (ardoises reconstituées ou de fibrociment) seront de format 24 x 40 maximum ; des tuiles (de terre cuite ou de béton) à emboîtement, d'aspect plat ou à petite côte, ni marron ni noire et d'au moins 18 unités/m², peuvent être proposées, leur acceptation sera étudiée au cas par cas. Les tuiles de rives à rabat sont interdites.

Les couvertures métalliques en zinc, cuivre, plomb, aluminium, acier, etc., non réfléchissantes sont autorisées selon le programme de l'immeuble et le secteur.

- Sont interdits : Tôle galvanisée, ou toute couverture métallique réfléchissante, plaques ondulées de fibrociment ou bardeau bitumé.

Les percements en toiture sont constitués soit par des lucarnes de type traditionnel en pierre ou en bois, soit par des châssis de toit, posés et encastrés sans présenter de saillie dans la couverture et de largeur inférieure à 78x98 cm.

Les châssis de toit sont situés en partie basse de la toiture, à une distance minimale de 0,80 m au droit des limites séparatives (la distance calculée horizontalement du

centre du châssis à la limite séparative), et limités à 2 unités au plus par pan de toiture, alignés selon les ouvertures de la façade, quelle que soit l'inclinaison du châssis de l'ouverture.

Les lucarnes traditionnelles, les souches de cheminées et les coyaux doivent être conservés et restaurés à l'identique.

La brique est interdite dans le tympan des lucarnes.

Performances énergétiques et environnementales

Les constructions nouvelles, extensions, réhabilitations prendront en compte les objectifs du développement durable et de préservation de l'environnement.

La ventilation, climatisation, antenne et parabole, production d'énergie et eau chaude seront implantés en façade arrière et non visible du domaine public.

ARTICLE UH 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Clôtures

Excepté les équipements publics, la hauteur des clôtures est limitée à 1,80 mètre. Elles seront par ailleurs ajourées sur au moins 1,20 mètre de hauteur. Les haies sont préférentiellement constituées d'essences locales doublées ou non par un grillage simple à l'arrière. Les résineux sont interdits

La hauteur maximale des clôtures constituées par un muret non surmonté par des parties pleines (lices), un claustrât ou un grillage est limitée à 0,60 mètre.

Sont interdites les clôtures préfabriquées en ciment, les grillages soudés type industriel et les autres pare-vues synthétiques et naturels.

Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Non réglementé.

Obligations en matière d'espaces libres et de plantations

Les surfaces libres de toute construction et non indispensables à la circulation automobile ou piétonnière devront être aménagées en espaces verts et entretenues.

Il est exigé l'implantation d'au moins un arbre à haute tige par nouveau logement.

Cônes de vues repérés au titre du L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Dans les secteurs identifiés sur le document graphique comme cônes de vue et espaces ouverts à préserver, tous travaux et aménagements conduisant à une modification de l'aspect général du site sont soumis à minima à déclaration préalable.

La transformation ou la démolition d'éléments existants du site pourront être refusées si elles conduisent à altérer significativement son caractère ouvert et paysager.

Les constructions nouvelles de toute nature y sont interdites.

Les éventuels aménagements et plantations devront être conçus pour préserver le caractère ouvert et l'intérêt paysager de ces espaces. Ils pourront être refusés si leur impact paysager n'est pas justifié au regard de leur nécessité.

ARTICLE UH 2.4 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Le chapitre n°3 du titre V du présent règlement fixe les normes applicables.

SECTION III – EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES

ARTICLE UH 3.1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1 – Accès :

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

Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises en compte pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée : position, configuration, nombre, etc.

Le nombre des accès sur les voies publiques pourra notamment 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.

Un projet pourra être refusé lorsque l'augmentation des entrées et sorties qu'il engendre sur la voie qui le dessert est incompatible avec la fréquentation ou la configuration de celle-ci.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes handicapées physiques.

2 – Voie de circulation

Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés et dont l'édification est demandée. A ce titre, les caractéristiques des voies créées doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour, notamment le cas échéant les véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

3 – Collecte des déchets ménagers

Les voies créées ou modifiées devront permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux points de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions. Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée.

4 – Déplacement doux

Au titre de l'article L. 151-38 du Code de l'Urbanisme, certains chemins, chasses et sentes présentant un intérêt à être conservés, modifiés ou créés, bénéficient d'une mesure de protection particulière. Les occupations et utilisations du sol portant atteinte à l'objectif de conservation, modification ou création des chemins, chasses et sentes identifiées et de leurs abords (comprenant les éléments participant à leur intégration paysagère et environnementale tels que les haies et les talus) peuvent être interdites.

Lorsque le terrain concerné par le projet de construction et d'aménagement est traversé par un tracé indicatif de voirie identifié sur le document graphique au titre de l'article L. 151-38 du Code de l'Urbanisme, le projet ne doit pas remettre en cause l'objectif pour lequel le tracé a été repéré.

ARTICLE UH 3.2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les dispositions concernant l'eau potable, les eaux usées et les eaux pluviales sont détaillées au sein du schéma de distribution en eau potable ainsi qu'au sein des zonages d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales.

Tous les raccordements, déversements ou projets listés ci-après sera soumis à l'application des termes du règlement de service public de la collectivité gestionnaire du réseau et devra respecter les prescriptions techniques de cette même collectivité :

- Tout raccordement au réseau d'alimentation en eau potable,
- Tout déversement au réseau d'assainissement public des eaux usées,

- Tout déversement au réseau des eaux pluviales,
- Tout projet de rétrocession des réseaux aux domaines publics.

1. Conditions de desserte par les réseaux publics

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Un appareil de disconnection anti-retour d'eau sera obligatoirement installé en cas de desserte de la construction par des canalisations alimentées en tout ou partie par de l'eau ne provenant pas de la distribution publique.

Assainissement - Eaux usées

Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur, annexé au PLU.

Toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées domestiques doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont nécessaires. En ce sens, le système d'assainissement doit être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou d'une étude d'incidences ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place conformément à la réglementation en vigueur.

La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

Réseau électrique

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public. Les réseaux électriques de distribution seront réalisés en souterrain ou de telle façon qu'on ne puisse les voir. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés seront obligatoirement enterrés. Toute construction ou installation nouvelle devra pouvoir être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

2. Assainissement - Eaux pluviales

Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur, annexé au PLU.

Si les eaux pluviales sont évacuées vers le domaine public, les aménagements doivent garantir l'écoulement dans le collecteur prévu à cet effet.

En l'absence de réseau public ou dans le cas d'un réseau insuffisant, les aménagements se feront prioritairement en gestion à l'unité foncière par rétention et infiltration (tranchée d'infiltration, puits d'infiltration, noue ou bassin d'infiltration) et devront être réalisés selon des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Lorsque la nature des sols ne permet pas le recours à l'infiltration, d'autres solutions de nature à limiter les débits de rejets doivent être mises en œuvre : il s'agit de techniques permettant la rétention et la régulation du rejet. (Cuve de rétention et régulation, réservoir paysagers et régulation...).

3. Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

Lorsque qu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques dont le déploiement est prévu ou envisagé à l'horizon de 15 ans à compter de la date de création de la voie.

CHAPITRE 5 : ZONE UE

CARACTERE DU SECTEUR

Cette zone correspond aux secteurs dédiés aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif. A ce titre, elle est destinée à l'accueil d'équipements publics et au confortement des activités existantes.

Cette zone comprend aujourd'hui :

- Deux équipements : l'îlot du collège « **Les Sablons** » et le secteur du **centre de secours**

SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE UE 1.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

X : Occupations et utilisations du sol interdites.

V*(1) : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions. Le numéro entre parenthèses renvoie aux conditions définies ci-après.

V : Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé.

		UE
Habitation	Logement	V* (1)
	Hébergement	V* (1)
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X
	Commerce de gros	X
	Hébergement hôtelier et touristique	X
	Restauration	X
	Cinéma	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V
	Etablissements d'enseignement	V
	Salles d'art et de spectacles	V
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
	Etablissements de santé et d'action sociale	V
	Equipements sportifs	V
	Autres équipements recevant du public	V

Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X
	Entrepôt	X
	Bureau	X
	Centre de congrès et d'exposition	X
Exploitation agricole et forestière	Exploitation Agricole	X
	Exploitation forestière	X
Autres occupations et utilisations du sol	Carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation	X
	Changements de destination	X
	Dépôt et stockage de déchets de toute nature, de véhicules usagés, de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X
	Affouillements et exhaussements du sol	V* (2)
	Camping	X
	Stationnement de caravanes et habitations légères de loisirs	X

Sont de plus interdits :

- Toute construction engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté
- Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération
- Les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux autorisés à l'article 1.2 du présent règlement

ARTICLE UE 1.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

En zone UE

Sont autorisées, sous conditions :

- (1)- Les constructions a usage d'habitation à condition d'être nécessaires et directement liées à une activité présente sur le site, sous réserve d'être en contiguïté ou continuité immédiate de la construction abritant l'activité autorisée dans la zone et dans la limite de 60m² de surface de plancher par unité foncière existante à la date d'approbation du PLU.

- (2)- Sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels, les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont directement liés aux travaux des constructions autorisées ou a l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique.

ARTICLE UE 1.3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Dispositions relatives à la mixité fonctionnelle :

Non réglementé.

Dispositions relatives à la mixité sociale :

Non réglementé.

2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UE 2.1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

***Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Non réglementé.

***Implantation par rapport aux limites séparatives**

Non réglementé.

*** Hauteur des constructions**

La hauteur maximale des constructions autorisées autres qu'à usage d'équipement ne pourra pas excéder 15 mètres au faitage ou à l'acrotère et 12 mètres à l'égout du toit, hauteur correspondant à deux étages droits sur rez-de-chaussée surmontés de combles (R+2). Lorsque la voie est pente, la cote de hauteur est prise au milieu de la façade.

*** Emprise au sol**

Non réglementé.

ARTICLE UE 2.2 – INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1- Aspect extérieur

Les constructions et installations, par leur situation, leur volume, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne devront pas 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. Elles doivent être conçues de manière à s'insérer dans leur environnement quel que soit le vocabulaire architectural utilisé.

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève à la fois de la compétence, de la volonté et de la responsabilité du concepteur, du maître d'ouvrage et de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et autres autorisations d'utilisation du sol.

En raison de leur caractère particulier, les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont tenus de respecter que les dispositions ci-après dans le présent article.

2- Façades des constructions nouvelles, des extensions et des annexes

Des équipements :

Les façades présentent une composition et un traitement harmonieux.

Des destinations autorisées autres qu'à usage d'équipement :

Les façades présentent une composition et un traitement harmonieux :

- Pour les ravalements de façades, le même matériau est utilisé sur toute la hauteur de la construction, y compris les annexes orientées sur les voies publiques.
- Les coffres de volets roulants sont intégrés dans la maçonnerie.

Sont interdits :

- Les imitations d'une architecture étrangère et les travaux de nature à rompre l'harmonie d'un ensemble architectural.
- Les matériaux d'imitation tels que faux bois, fausses pierres, ...
- Les matériaux inflammables.

Les différents murs d'un bâtiment (et de ses annexes), même sans fondation y compris les murs de clôtures, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect de manière à garantir une harmonie de l'ensemble. Ils doivent présenter un aspect convenable et donner des bonnes garanties de conservation.

3- Volumes des constructions nouvelles, annexes et des extensions

Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle et respectent l'échelle des constructions environnantes. Les constructions annexes doivent former, avec le bâtiment principal, une unité architecturale. Afin d'éviter l'implantation de masses compactes, la continuité de volume sera à moduler par des décrochements ou des annexes de volume et de hauteur différents, en particulier pour les constructions à toitures terrasses.

4- Toitures des constructions nouvelles, annexes et des extensions

Non réglementé.

5- Performances énergétiques et environnementales

Les constructions nouvelles, extensions, réhabilitations prendront en compte les objectifs du développement durable et de préservation de l'environnement.

ARTICLE UE 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Clôtures

Non réglementé.

Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Non réglementé.

Obligations en matière d'espaces libres et de plantations

Non réglementé.

ARTICLE UE 2.4 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Le chapitre n°3 du titre V du présent règlement fixe les normes applicables.

SECTION III – EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES

ARTICLE UE 3.1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1 – Accès :

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

Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises en compte pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée : position, configuration, nombre, etc.

Le nombre des accès sur les voies publiques pourra notamment 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.

Un projet pourra être refusé lorsque l'augmentation des entrées et sorties qu'il engendre sur la voie qui le dessert est incompatible avec la fréquentation ou la configuration de celle-ci.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes handicapées physiques.

2 – Voie de circulation

Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés et dont l'édification est demandée. A ce titre, les caractéristiques des voies créés doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour, notamment le cas échéant les véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

3 – Collecte des déchets ménagers

Les voies créées ou modifiées devront permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux points de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions. Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée.

4 – Déplacement doux

Au titre de l'article L. 151-38 du Code de l'Urbanisme, certains chemins, chasses et sentes présentant un intérêt à être conservés, modifiés ou créés, bénéficient d'une mesure de protection particulière. Les occupations et utilisations du sol portant atteinte à l'objectif de conservation, modification ou création des chemins, chasses et sentes identifiées et de leurs abords (comprenant les éléments participant à leur intégration paysagère et environnementale tels que les haies et les talus) peuvent être interdites.

Lorsque le terrain concerné par le projet de construction et d'aménagement est traversé par un tracé indicatif de voirie identifié sur le document graphique au titre de l'article L. 151-38 du Code de l'Urbanisme, le projet ne doit pas remettre en cause l'objectif pour lequel le tracé a été repéré.

ARTICLE UE 3.2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les dispositions concernant l'eau potable, les eaux usées et les eaux pluviales sont détaillées au sein du schéma de distribution en eau potable ainsi qu'au sein des zonages d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales.

Tous les raccordements, déversements ou projets listés ci-après sera soumis à l'application des termes du règlement de service public de la collectivité gestionnaire du réseau et devra respecter les prescriptions techniques de cette même collectivité :

- Tout raccordement au réseau d'alimentation en eau potable,
- Tout déversement au réseau d'assainissement public des eaux usées,
- Tout déversement au réseau des eaux pluviales,
- Tout projet de rétrocession des réseaux aux domaines publics.

1. Conditions de desserte par les réseaux publics

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Un appareil de disconnection anti-retour d'eau sera obligatoirement installé en cas de desserte de la construction par des canalisations alimentées en tout ou partie par de l'eau ne provenant pas de la distribution publique.

Assainissement - Eaux usées

Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur, annexé au PLU.

Toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées domestiques doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont nécessaires. En ce sens, le système d'assainissement doit être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou d'une étude d'incidences ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place conformément à la réglementation en vigueur.

La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

Réseau électrique

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public. Les réseaux électriques de distribution seront réalisés en souterrain ou de telle façon qu'on ne puisse les voir. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés seront obligatoirement enterrés. Toute construction ou installation nouvelle devra pouvoir être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

2. Assainissement - Eaux pluviales

Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur, annexé au PLU.

Si les eaux pluviales sont évacuées vers le domaine public, les aménagements doivent garantir l'écoulement dans le collecteur prévu à cet effet.

En l'absence de réseau public ou dans le cas d'un réseau insuffisant, les aménagements se feront prioritairement en gestion à l'unité foncière par rétention et infiltration (tranchée d'infiltration, puits d'infiltration, noue ou bassin d'infiltration) et devront être réalisés selon des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3. Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

Lorsque qu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques dont le déploiement est prévu ou envisagé à l'horizon de 15 ans à compter de la date de création de la voie.

CHAPITRE 6 : ZONE UY

CARACTERE DU SECTEUR

Cette zone correspond au tissu industriel regroupé ou isolé. Elle comprend des infrastructures de desserte et de stockage importantes. L'architecture y est diversifiée et adaptée à l'activité en cours. La zone industrielle se voit notamment caractérisée par sa situation en entrée de ville, aux abords peu aménagés.

La zone UY est donc réservée à l'implantation **d'activités artisanales, commerciales, industrielles, de bureaux, de services et d'entrepôts.**

Cette zone comprend :

- **Un secteur UYz** réservé aux activités **industrielles, artisanales, de bureaux et d'entrepôts dont les destinations sont définies par le règlement de la ZAC Buzançais-Val de l'Indre.** Ce secteur s'inscrit en partie au sein du Plan de Prévention des Risques d'Inondation.
- **Un secteur UYg** spécifique à l'ancienne gare ferroviaire. Elle se situe à l'interface entre l'entité urbaine et la zone inondable inscrite au sein du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la commune. Il s'agit d'un secteur actuellement urbanisé, **à vocation principale d'activité économique pouvant admettre des services et commerces, des activités artisanales, tertiaires ou industrielles ou des équipements techniques.** Ce secteur s'inscrit en partie au sein du Plan de Prévention des Risques d'Inondation.

A ce titre, il est nécessaire de se référer en complémentarité aux dispositions prévues au sein du règlement du **Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de l'Indre.** Il peut être demandé des pièces complémentaires au dépôt du permis de construire ou d'aménagement afin de justifier pleinement de la sécurité des biens et personnes au sein de la zone A et ses sous-secteurs.

Le Plan de Prévention des Risques figure au sein des annexes dédiées aux servitudes d'Utilités Publiques au numéro de plan 5.2.4

SECTION 1 - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

ARTICLE UY 1.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

X : Occupations et utilisations du sol interdites.

V*(1) : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions. Le numéro entre parenthèses renvoie aux conditions définies ci-après.

V : Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé.

		UY	UYz	UYg
Habitation	Logement	V* (2)	V* (2,8)	V* (2)
	Hébergement	X	X	X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	V* (1,4,5)	V* (1,4,5,8)	V* (1,7)
	Commerce de gros	V* (4,5)	V* (4,5,8)	X
	Hébergement hôtelier et touristique	V* (1,4)	V* (4,8)	V
	Restauration	V* (4)	V* (4,8)	V
	Cinéma	X	X	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V* (4)	V* (4,8)	V
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V	V	V* (6)
	Etablissements d'enseignement	V	V	X
	Salles d'art et de spectacles	V	V	X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V	V	V* (6)
	Etablissements de santé et d'action sociale	V	V	X
	Equipements sportifs	V	V	X
	Autres équipements recevant du public	V	V	V*

				(6)
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	V* (1,4)	V* (1,4,8)	V* (1)
	Entrepôt	V* (1,4)	V* (1,4,8)	V* (1)
	Bureau	V	V* (8)	V
	Centre de congrès et d'exposition	X	X	X
Exploitation agricole et forestière	Exploitation Agricole	X	X	X
	Exploitation forestière	X	X	X
Autres occupations et utilisations du sol	Carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation	X	X	X
	Changements de destination	V	V* (8)	V
	Dépôt et stockage de déchets de toute nature, de véhicules usagés, de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X	X	X
	Affouillements et exhaussements du sol	V* (3)	V* (3)	V* (3)
	Camping	X	X	X
	Stationnement de caravanes et habitations légères de loisirs	X	X	X

Sont de plus interdits :

- Toute construction engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté.
- En zone UY et sous-secteur UYz : les commerces de proximité sont interdits.

ARTICLE UY 1.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sont autorisés aux conditions suivantes :

Dans l'ensemble de la zone UY :

- (1)- Les bâtiments abritant une activité inscrite sur la liste des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition que l'activité projetée présente peu de gêne pour le voisinage.

- (2)- Les habitations, à condition qu'elles soient nécessaires à l'activité économique de tènement, intégrées à son bâtiment principal et d'une surface supérieure à 35m² de surface de plancher.
- (3)- Sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels, les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont directement liés aux travaux des constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique.

Dans la zone UY et le sous-secteur UYz :

Dans tous les cas y compris **V** :

La reconstruction d'un bâtiment sinistré dans un délai de 4 ans est autorisée suivant le règlement de la zone ou dans l'enveloppe du volume ancien à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

- (4)- L'extension des constructions à usage de commerce, hébergement hôtelier et touristique et activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, existantes à la date d'approbation du PLU, sous réserve de ne pas augmenter de plus de 10% l'emprise au sol.
- (5)- Les locaux commerciaux autorisés devront avoir une SP supérieure à 300m²

Dans le sous-secteur UYg

- (6)- A condition que les constructions, équipements et installations soient liés à la gare et aux voies ferrées.
- (7)- Les locaux commerciaux autorisés devront avoir une SP inférieure à 300m²

Dans le sous-secteur UYz :

- (8)- Les projets doivent être compatibles avec le règlement de la ZAC Buzançais-Val de l'Indre.

ARTICLE UY 1.3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Dispositions relatives à la mixité fonctionnelle :

Non réglementé

Dispositions relatives à la mixité sociale :

Non réglementé

2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UY 2.1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

***Par rapport aux voies et emprises publiques**

En zone UY

En application de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme, en dehors des zones urbanisées, les constructions doivent être implantées à 100 mètres minimum de l'axe de la déviation de la RD 943, sauf exceptions prévues à l'article précité.

De plus, il est possible de déroger à ce recul à condition qu'une étude justifie de nouvelles règles (cf. Titre I).

Cependant, étant hors agglomération, conformément aux articles R.111-5 et R.111-6 du Code de l'Urbanisme, les nouveaux reculs par rapport à l'axe de la déviation ne pourront pas être inférieurs à :

(9)- 50 mètres pour les constructions à usage d'habitation

(10)- 40 mètres pour les constructions à usage autre que l'habitation

Les constructions nouvelles doivent s'implanter en observant un retrait de 15 mètres minimum par rapport aux autres voies et emprises publiques.

Ces marges de recul peuvent être réduites :

- Pour les bâtiments et installations techniques nécessaires à l'exploitation de réseaux publics.

- Pour les travaux de restauration et d'extension contiguë du bâti existant dont l'implantation ne respecte pas le recul réglementaire. Dans ce cas, le point le plus avancé de la façade existante définira la limite minimale de recul.

Dans le secteur UYz

Les constructions nouvelles doivent s'implanter selon les marges de recul minimum indiquées au document graphique n°2.

Le long des dessertes ferrées, des ouvrages techniques tels que ponts mobiles, installations légères nécessaires aux opérations de chargement et déchargement pourront toutefois être installés sur le quai de déchargement dans la marge de recul.

Les espaces compris entre ce retrait et la limite de l'espace public seront aménagés en talus sur la profondeur minimale indiquée sur le document graphique n°2. Les accès aux constructions devront être aménagés de manière à en garantir le plus possible la continuité.

Les sous-sols devront être implantés sur la marge de recul ou en retrait de cette marge.

Les saillies sur ces marges de recul sont interdites.

***Par rapport aux limites séparatives**

En zone UY

Les constructions nouvelles des destinations à usage d'activités industrielles, artisanales et commerciales doivent s'implanter en observant un recul par rapport aux limites séparatives de 5 mètres. Les autres destinations peuvent s'implanter en limites séparatives ou selon un recul minimum de 3 mètres.

Dans le secteur UYz

Les constructions nouvelles ne peuvent s'implanter en limites séparatives de terrain. Elles doivent observer un recul de 8 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

En limite Nord-Ouest de l'îlot n°4 de la ZAC, cette distance de 8 mètres pourra être calculée à partir de la limite de propriété de l'unité foncière, et non de la limite de la zone d'implantation des constructions.

A l'intérieur de ce retrait de 8 mètres, une bande verte transversale sera aménagée sauf dans le cas d'espace utilisé pour la réalisation d'équipements mutualisés et communs, d'infrastructures ou de superstructures, dont le fonctionnement pourrait être compromis.

***Hauteur des constructions**

En zone UY

Néant.

Dans le secteur UYz

- Les constructions ne pourront dépasser les hauteurs plafonds indiquées au document graphique n°2.

- Les ouvrages techniques tels que machineries d'ascenseurs, sorties d'escalier, chaufferie, conditionnement d'air, devront être intégrés dans la composition volumétrique d'ensemble. Ils ne pourront dépasser les hauteurs plafonds autorisées. Si dans le cadre de l'activité envisagée, les contraintes et les caractéristiques de certains ouvrages et équipements techniques (chaufferie, silos...) l'imposent et le justifient, des hauteurs supérieures à celles prévues pourront être autorisées.

- Ne sont pas comptés dans les hauteurs plafonds autorisées : les souches de cheminée, les antennes de télévision, les paratonnerres et plus spécifiquement pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

***Implantations des constructions les unes par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

En zone UY

Néant.

Dans le secteur UYz

La construction de plusieurs bâtiments à l'intérieur d'un même îlot ou à l'intérieur d'un même terrain est autorisée sous réserve des conditions suivantes à respecter simultanément :

1°) Conditions relatives aux baies principales

La plus courte distance horizontale entre toute baie principale d'un bâtiment et tout point d'un bâtiment non contigu sera au moins égale à 8 mètres.

2°) Conditions relatives aux distances entre bâtiments non contigus

- Dans le cas de deux bâtiments d'entrepôts, d'activités industrielles ou artisanales non contigus

La plus courte distance horizontale mesurée perpendiculairement de tout point d'une façade d'un bâtiment à usage d'entrepôt, d'activités industrielles ou artisanales à tout point d'un bâtiment non contigu à usage d'entrepôt, d'activités industrielles ou artisanales sera au moins égale à 16 mètres.

Dans l'espace de 16 mètres compris entre ces deux bâtiments, une bande verte transversale d'une épaisseur de 6 mètres minimum sera aménagée.

Les règles prévues aux deux alinéas précédents pourront ne pas être appliquées s'il s'avère qu'elles compromettent de façon significative et explicite le fonctionnement technique et la production de l'activité.

Dans ce cas :

- la distance minimale entre les bâtiments sera conditionnée par le respect des normes de sécurité prescrites, liées à l'existence de risques (incendie, explosion...)
- la réalisation de la bande verte sera facultative.

- Dans les cas de deux bâtiments non contigus dont l'un au moins est à usage autre que d'entrepôt, d'activités industrielles ou artisanales

La plus courte distance horizontale, mesurée perpendiculairement de tout point d'une façade d'un bâtiment à usage autre que d'entrepôt, d'activités industrielles ou artisanales à tout point d'un bâtiment non contigu sera au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé, avec un minimum de 8 mètres.

3°) Conditions relatives aux distances entre bâtiments contigus

La plus courte distance horizontale mesurée perpendiculairement de tout point d'une façade d'un bâtiment à tout point d'un bâtiment contigu sera au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment en ce premier point.

***Emprise au sol**

L'emprise au sol maximale des constructions ne pourra excéder 60% de la surface du terrain sur lequel elles s'implantent.

La commune se réserve le droit de refuser une implantation quand bien même le taux d'emprise ci-dessus serait respecté dès lors que l'emprise envisagée conduirait à une implantation nuisant à l'aspect du site.

ARTICLE UY 2.2 – INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Aspect extérieur

Les constructions et installations, par leur situation, leur volume, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne devront pas 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. Elles doivent être conçues de manière à s'insérer dans leur environnement quel que soit le vocabulaire architectural utilisé.

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève à la fois de la compétence, de la volonté et de la responsabilité du concepteur, du maître d'ouvrage et de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et autres autorisations d'utilisation du sol.

Il est rappelé que, pour tous travaux sur immeuble bâti ou non-bâti situé en abords de monuments historiques, des prescriptions supplémentaires pourront être imposées par l'ABF.

Couleurs et matériaux

Les tons et matériaux choisis s'adapteront à l'environnement local. L'emploi de la tôle galvanisée, des matériaux réfléchissants et des matériaux non enduits est interdit. Les teintes foncées constituent la palette des couleurs admises.

Dans la zone UY

Les façades présentent une composition et un traitement harmonieux :

Deux couleurs non contrastées de façade sont admises, incluant les menuiseries.

Les éléments de raccords seront de la même couleur que les toitures et façades (rives, égout, bavettes, tableaux, angles, etc....)

Volumes

Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle et respectent l'échelle des constructions environnantes. Les constructions annexes doivent former, avec le bâtiment principal, une unité architecturale.

Toitures

Les toitures en bac acier seront de même couleur que la couleur principale de la façade.

La teinte « naturelle » des toitures en onde ciment sera proscrite, seule la teinte noire sera autorisée.

Performances énergétiques et environnementales

Les constructions nouvelles, extensions, réhabilitations prendront en compte les objectifs du développement durable et de préservation de l'environnement.

ARTICLE UY 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Clôtures

En zone UY

Dans le cas de clôtures existantes, la haie aura au minimum la hauteur de la clôture. Dans le cas de clôtures neuves, la haie sera réalisée côté route d'une hauteur de 1,70 à 2 mètres.

Chaque activité à créer sera séparée de l'activité voisine par une haie bocagère de 7 mètres d'emprise entre les limites de parcelles.

En secteur UYz

Les haies doublant les clôtures existantes auront au minimum la hauteur de la clôture. La haie doublant les clôtures neuves sera réalisée sur la voirie d'une hauteur de 1,70 mètre à 2 mètres.

Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Non réglementé.

Obligations en matière d'espaces libres et de plantations

Les surfaces libres de toute construction et non indispensables à la circulation automobile ou piétonnière devront être aménagées en espaces verts et entretenues.

Un traitement paysager des espaces libres est obligatoire.

ARTICLE UY 2.4 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Le chapitre n°3 du titre V du présent règlement fixe les normes applicables.

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain, le porteur de projet peut être tenu quitte des obligations

dans les conditions fixées par l'article L151-33 du code de l'urbanisme. Dans le cas de la réalisation de places sur un terrain privé autre que celui de l'opération, celui-ci ne devra pas être distant de plus de 150 mètres des constructions auxquelles elles sont rattachées.

SECTION III – EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES

ARTICLE UY 3.1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1 – Accès :

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

Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises en compte pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée : position, configuration, nombre, etc.

Le nombre des accès sur les voies publiques pourra notamment 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.

Un projet pourra être refusé lorsque l'augmentation des entrées et sorties qu'il engendre sur la voie qui le dessert est incompatible avec la fréquentation ou la configuration de celle-ci.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes handicapées physiques.

2 – Voie de circulation

Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés et dont l'édification est demandée. A ce titre, les caractéristiques des voies créés doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour, notamment le cas échéant les véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

3 – Collecte des déchets ménagers

Les voies créées ou modifiées devront permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux points de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions. Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée.

4 – Déplacement doux

Au titre de l'article L. 151-38 du Code de l'Urbanisme, certains chemins, chasses et sentes présentant un intérêt à être conservés, modifiés ou créés, bénéficient d'une mesure de protection particulière. Les occupations et utilisations du sol portant atteinte à l'objectif de conservation, modification ou création des chemins, chasses et sentes identifiées et de leurs abords (comprenant les éléments participant à leur intégration paysagère et environnementale tels que les haies et les talus) peuvent être interdites.

Lorsque le terrain concerné par le projet de construction et d'aménagement est traversé par un tracé indicatif de voirie identifié sur le document graphique au titre de l'article L. 151-38 du Code de l'Urbanisme, le projet ne doit pas remettre en cause l'objectif pour lequel le tracé a été repéré.

ARTICLE UY 3.2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les dispositions concernant l'eau potable, les eaux usées et les eaux pluviales sont détaillées au sein du schéma de distribution en eau potable ainsi qu'au sein des zonages d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales.

Tous les raccordements, déversements ou projets listés ci-après sera soumis à l'application des termes du règlement de service public de la collectivité gestionnaire du réseau et devra respecter les prescriptions techniques de cette même collectivité :

- Tout raccordement au réseau d'alimentation en eau potable,
- Tout déversement au réseau d'assainissement public des eaux usées,
- Tout déversement au réseau des eaux pluviales,
- Tout projet de rétrocession des réseaux aux domaines publics.

1. Conditions de desserte par les réseaux publics

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Un appareil de disconnection anti-retour d'eau sera obligatoirement installé en cas de desserte de la construction par des canalisations alimentées en tout ou partie par de l'eau ne provenant pas de la distribution publique.

Assainissement - Eaux usées

Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur, annexé au PLU.

Toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées domestiques doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont nécessaires. En ce sens, le système d'assainissement doit être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou d'une étude d'incidences ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place conformément à la réglementation en vigueur.

La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

Réseau électrique

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public. Les réseaux électriques de distribution seront réalisés en souterrain ou de telle façon qu'on ne puisse les voir. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés seront obligatoirement enterrés. Toute construction ou installation nouvelle devra pouvoir être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 Volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

Les ouvrages de transport d'électricité « HTB » sont admis, ainsi que leur modification pour des exigences fonctionnelles ou/et techniques.

2. Assainissement - Eaux pluviales

Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur, annexé au PLU.

Si les eaux pluviales sont évacuées vers le domaine public, les aménagements doivent garantir l'écoulement dans le collecteur prévu à cet effet.

En l'absence de réseau public ou dans le cas d'un réseau insuffisant, les aménagements se feront prioritairement en gestion à l'unité foncière par rétention et infiltration (tranchée d'infiltration, puits d'infiltration, noue ou bassin d'infiltration) et devront être réalisés selon des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3. Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

Lorsque qu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques dont le déploiement est prévu ou envisagé à l'horizon de 15 ans à compter de la date de création de la voie.

**TITRE III -
DISPOSITIONS
APPLICABLES AUX ZONES
A URBANISER**

CHAPITRE 1 : ZONE 1AU

CARACTERE DU SECTEUR

La zone 1AU correspond à :

- (1)- Un secteur de projet résidentiel inscrit dans la continuité urbaine du secteur du Pré de Mez est destiné à accueillir à court ou moyen terme des opérations d'ensemble avec des formes urbaines variées, permettant une mixité et une densité d'habitat adapté à chaque contexte.
- (2)- Un secteur de projet d'extension à court ou moyen terme à vocation mixte résidentielle et de services dans la continuité urbaine des Marchis et du Pré du Moulin.
- (3)- Un secteur de projet d'extension à court ou moyen terme à vocation résidentielle au niveau du quartier Le Rompu.

Conformément aux dispositions de l'article R151-20 du Code de l'Urbanisme, les secteurs de projet en zone 1AU font l'objet **d'Orientations d'Aménagement et de Programmation**.

SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1AU 1.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

X : Occupations et utilisations du sol interdites.

V*(1) : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions. Le numéro entre parenthèses renvoie aux conditions définies ci-après.

V : Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé.

		1AU
Habitation	Logement	V* (1)
	Hébergement	V* (1)
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X
	Commerce de gros	X
	Hébergement hôtelier et touristique	X
	Restauration	X
	Cinéma	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
Equipements d' intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V* (1)
	Etablissements d'enseignement	V* (1)
	Salles d'art et de spectacles	V* (1)
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V* (1,2)
	Etablissements de santé et d'action sociale	V* (1)
	Equipements sportifs	V* (1)
	Autres équipements recevant du public	V* (1)

Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X
	Entrepôt	X
	Bureau	X
	Centre de congrès et d'exposition	X
Exploitation agricole et forestière	Exploitation Agricole	X
	Exploitation forestière	X
Autres occupations et utilisations du sol	Carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation	X
	Changements de destination	X
	Dépôt et stockage de déchets de toute nature, de véhicules usagés, de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X
	Affouillements et exhaussements du sol	V* (1,3)
	Camping	X
	Stationnement de caravanes et habitations légères de loisirs	X

Sont de plus interdits :

- Toute construction engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté.

ARTICLE 1AU 1.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

- (1)- Pour chaque zone 1AU, l'urbanisation de la zone et les constructions nouvelles ne sont autorisées que sous réserve de faire l'objet d'un projet d'aménagement d'ensemble portant à minima sur une des phases d'urbanisation prévue par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).
- (2)- En dehors de ce cadre, ne sont autorisées que les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs (exemple : électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales,), dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'aménagement futur de la zone.
- (3)- Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels, s'ils sont directement liés aux travaux des constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique.

ARTICLE 1AU 1.3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Dispositions relatives à la mixité fonctionnelle :

Ces dispositions sont telles que définies dans les OAP pour chaque secteur de projet.

Dispositions relatives à la mixité sociale :

Ces dispositions sont telles que définies dans les OAP pour chaque secteur de projet.

SECTION II : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 1AU 2.1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

1 – Règle générale :

Les constructions doivent respecter les principes d'implantations définis par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Vis-à-vis des propriétés riveraines de la zone AU et sauf mention contraire précisée par les OAP, les constructions devront s'implanter à l'alignement de la voie ou selon un retrait minimal de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées selon l'implantation dominante dans l'environnement local.

Dans tous les cas, lorsque les OAP donnent des orientations relatives aux hauteurs, les constructions concernées devront les mettre en œuvre même si elles conduisent à des hauteurs inférieures à celles autorisées dans la zone.

2 – Dispositions particulières ou alternatives :

Les équipements d'intérêt collectif ou liés aux services publics ne sont pas concernés par les limitations des précédents alinéas.

Une implantation différente de celles permises dans les précédents alinéas est autorisée pour permettre la conservation d'un élément patrimonial ou paysager, en particulier lorsqu'il est repéré sur le document graphique du règlement (au titre du L151-19 ou du L151-23 du Code de l'Urbanisme).

3 – Emprise au sol :

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 2.2 – INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Dispositions générales

Les constructions et installations, par leur situation, leur volume, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne devront pas 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. Elles doivent être conçues de manière à s'insérer dans leur environnement quel que soit le vocabulaire architectural utilisé.

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève à la fois de la compétence, de la volonté et de la responsabilité du concepteur, du maître d'ouvrage et de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et autres autorisations d'utilisation du sol.

Est interdit en façade, clôture, toiture, etc. :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (brique creuse, carreaux de plâtre, parpaing, etc.).
- L'emploi de matériaux constituant une imitation d'un autre (PVC imitant le bois, fausses pierres, toutes formes de pastiche, etc.)

- L'emploi de matériaux à caractère provisoire : fibrociment, tôle ondulée, carton ou feutre asphalté, etc...

En raison de leur caractère particulier, les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont tenus de respecter que les dispositions ci-dessus dans le présent article.

Il est rappelé que, pour tous travaux sur immeuble bâti ou non-bâti situé en abords de monuments historiques, des prescriptions supplémentaires pourront être imposées par l'ABF.

1 – Implantations, volumes, façades des constructions nouvelles et des extensions.

Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain. Tout bouleversement important du relief naturel est interdit.

Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle et respectent l'échelle des constructions environnantes. Les constructions annexes doivent former, avec le bâtiment principal, une unité architecturale. Afin d'éviter l'implantation de masses compactes, la continuité de volume sera à moduler par des décrochements ou des annexes de volume et de hauteur différents, en particulier pour les constructions à toitures terrasses.

2 – Toitures des constructions nouvelles et des extensions

Non réglementé.

3 – Interventions sur le bâti ancien

Les travaux ou modifications portant sur les bâtiments repérés comme à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme doivent respecter les prescriptions définies dans le chapitre n°4 du titre V du présent règlement et des OAP.

4 – Performances énergétiques et environnementales

Les constructions nouvelles, extensions, réhabilitations prendront en compte les objectifs du développement durable et de préservation de l'environnement.

ARTICLE 1AU 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1 – Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Non réglementé.

2 – Obligations en matière d'espaces libres et de plantations

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 2.4 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des

voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Le chapitre n°3 du titre V du présent règlement fixe les normes applicables.

SECTION III – EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES

ARTICLE 1AU 3.1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1 – Accès :

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

Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises en compte pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée : position, configuration, nombre, etc.

Le nombre des accès sur les voies publiques pourra notamment 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.

Un projet pourra être refusé lorsque l'augmentation des entrées et sorties qu'il engendre sur la voie qui le dessert est incompatible avec la fréquentation ou la configuration de celle-ci.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes handicapées physiques.

2 – Voie de circulation

Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés et dont l'édification est demandée. A ce titre, les caractéristiques des voies créés doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour, notamment le cas échéant les véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

3 – Collecte des déchets ménagers

Les voies créées ou modifiées devront permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux points de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions. Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée.

4 – Déplacement doux

Au titre de l'article L. 151-38 du Code de l'Urbanisme, certains chemins, chasses et sentes présentant un intérêt à être conservés, modifiés ou créés, bénéficient d'une mesure de protection particulière. Les occupations et utilisations du sol portant atteinte à l'objectif de conservation, modification ou création des chemins, chasses et sentes identifiées et de leurs abords (comprenant les éléments participant à leur intégration paysagère et environnementale tels que les haies et les talus) peuvent être interdites.

Lorsque le terrain concerné par le projet de construction et d'aménagement est traversé par un tracé indicatif de voirie identifié sur le document graphique au titre de l'article L. 151-38 du Code de l'Urbanisme, le projet ne doit pas remettre en cause l'objectif pour lequel le tracé a été repéré.

ARTICLE 1AU 3.2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les dispositions concernant l'eau potable, les eaux usées et les eaux pluviales sont détaillées au sein du schéma de distribution en eau potable ainsi qu'au sein des zonages d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales.

Tous les raccordements, déversements ou projets listés ci-après sera soumis à l'application des termes du règlement de service public de la collectivité gestionnaire du réseau et devra respecter les prescriptions techniques de cette même collectivité :

- Tout raccordement au réseau d'alimentation en eau potable,
- Tout déversement au réseau d'assainissement public des eaux usées,
- Tout déversement au réseau des eaux pluviales,
- Tout projet de rétrocession des réseaux aux domaines publics.

Il est rappelé que l'aménagement des zones à urbaniser doit se faire obligatoirement sous forme d'opérations groupées dans le cadre d'un aménagement global en cohérence avec la desserte par les réseaux publics. La topographie de la zone à aménager sera considérée prioritairement afin de favoriser l'extension et l'écoulement gravitaire des réseaux en limitant le recours aux ouvrages de refoulement.

1. Conditions de desserte par les réseaux publics

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Un appareil de disconnection anti-retour d'eau sera obligatoirement installé en cas de desserte de la construction par des canalisations alimentées en tout ou partie par de l'eau ne provenant pas de la distribution publique.

Assainissement - Eaux usées

Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur, annexé au PLU.

Toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées domestiques doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont nécessaires. En ce sens, le système d'assainissement doit être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou d'une étude d'incidences ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place conformément à la réglementation en vigueur.

La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

Réseau électrique

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public. Les réseaux électriques de distribution seront réalisés en souterrain ou de telle façon qu'on ne puisse les voir. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés seront obligatoirement enterrés. Toute construction ou installation nouvelle devra pouvoir être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

2. Assainissement - Eaux pluviales

Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur, annexé au PLU.

Pour toute construction (nouvelle ou extension) de plus de 40 m² d'emprise au sol et pour tout aménagement non inclus dans une opération d'aménagement d'ensemble pour laquelle une gestion globale des eaux pluviales est prévue, le porteur du projet a l'obligation de mettre en œuvre des techniques permettant de compenser l'imperméabilisation, générée par le projet de construction, sur l'emprise du projet.

Les eaux pluviales doivent être totalement gérées à l'unité foncière. Il n'existe pas d'obligation générale de raccordement et de desserte des eaux pluviales au réseau public. La gestion se fait prioritairement par rétention et infiltration (tranchée d'infiltration, puits d'infiltration, noue ou bassin d'infiltration).

3. Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un

raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

Lorsque qu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques dont le déploiement est prévu ou envisagé à l'horizon de 15 ans à compter de la date de création de la voie.

CHAPITRE 2 : ZONE 1AUY

CARACTERE DU SECTEUR

La zone 1AUY correspond au secteur de projet à court ou moyen terme à vocation d'activités économiques inscrit dans la continuité urbaine de la zone d'activités au lieu-dit Touchepasquier.

Elle comprend un secteur 1AUYz dans la zone d'aménagement concerté de Buzançais-Val d'Indre.

Conformément aux dispositions de l'article R151-20 du Code de l'Urbanisme, les secteurs de projet en zone 1AUY font l'objet **d'Orientations d'Aménagement et de Programmation**.

SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1AUY 1.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

X : Occupations et utilisations du sol interdites.

V*(1) : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions. Le numéro entre parenthèses renvoie aux conditions définies ci-après.

V : Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé.

		1AUY	1AUYz
Habitation	Logement	V* (1,4)	V* (1,4,8)
	Hébergement	X	X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	V* (1,2,3)	V* (1,2,3,8)
	Commerce de gros	V* (1,2,3)	V* (1,2,3,8)
	Hébergement hôtelier et touristique	V* (1)	V* (1,8)
	Restauration	V* (1)	V* (1,8)
	Cinéma	V* (1)	V* (1,8)
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V* (1)	V* (1,8)
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V* (1)	V* (1,8)
	Etablissements d'enseignement	V* (1)	V* (1,8)
	Salles d'art et de spectacles	V* (1)	V* (1,8)
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V* (1,6)	V* (1,6,8)
	Etablissements de santé et d'action sociale	V* (1)	V* (1,8)
	Equipements sportifs	V* (1)	V* (1,8)
	Autres équipements recevant du public	V* (1)	V* (1,8)

Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	V* (1)	V* (1,8)
	Entrepôt	V* (1)	V* (1,8)
	Bureau	V* (1)	V* (1,8)
	Centre de congrès et d'exposition	V* (1)	V* (1,8)
Exploitation agricole et forestière	Exploitation Agricole	V* (5)	X
	Exploitation forestière	X	X
Autres occupations et utilisations du sol	Carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation	X	X
	Changements de destination	X	X
	Dépôt et stockage de déchets de toute nature, de véhicules usagés, de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X	X
	Affouillements et exhaussements du sol	V* (1,7)	V* (1,7)
	Camping	X	X
	Stationnement de caravanes et habitations légères de loisirs	X	X

Sont de plus interdits :

- Toute construction engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté.
- Les locaux commerciaux de proximité

ARTICLE 1AUY 1.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Pour chaque zone 1AUY et 1AUYz : l'urbanisation de la zone et les constructions nouvelles ne sont autorisées qu'à condition que :

- (1)- La construction fasse partie d'un projet d'aménagement d'ensemble portant à minima sur une des phases d'urbanisation prévue par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP),
- (2)- Soient prises les dispositions nécessaires pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage.
- (3)- Pour les locaux commerciaux autorisés, que la SDP soit supérieure à 300m²
- (4)- Pour les habitations, qu'elles soient nécessaires à l'activité économique de tènement, intégrées à son bâtiment principal et d'une surface maximale de 120 m² de surface de plancher par emprise foncière, tous logements cumulés.

En dehors de ce cadre, sont autorisés uniquement :

- (5)- Les annexes, extensions, et surélévations des constructions déjà existantes à destination agricole, sous condition de :
 - Justifier de la nécessité du projet pour l'exploitation,
 - Ne pas compromettre la réalisation de l'aménagement d'ensemble.
- (6)- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs (exemple : électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales,), dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'aménagement futur de la zone.
- (7)- Les affouillements et exhaussements de sol sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels, s'ils sont directement liés aux travaux des constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique.

Dans le sous-secteur AUYz :

- (8)- Les projets devront être compatibles avec le règlement de la ZAC Buzançais-Val de l'Indre.

ARTICLE 1AUY 1.3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Dispositions relatives à la mixité fonctionnelle :

Ces dispositions sont telles que définies dans l'OAP pour le secteur de projet ou dans la ZAC Buzançais-Val d'Indre pour le secteur 1AUYz.

Dispositions relatives à la mixité sociale :

Ces dispositions sont telles que définies dans l'OAP pour le secteur de projet ou dans la ZAC Buzançais-Val d'Indre pour le secteur 1AUYz.

SECTION II : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 1AUY 2.1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

1 – Règle générale :

Les constructions doivent respecter les principes d'implantations définis par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Vis-à-vis des propriétés riveraines de la zone 1AUY et sauf mention contraire précisée par les OAP, les constructions devront respecter s'implanter à l'alignement de la voie ou selon un retrait minimal de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées selon l'implantation dominante dans l'environnement local.

Ailleurs au sein de la zone 1AUY, l'implantation des constructions sera conçue pour permettre un bon ensoleillement du bâti et des espaces publics et communs.

Dans tous les cas, lorsque les OAP donnent des orientations relatives aux hauteurs, les constructions concernées devront les mettre en œuvre même si elles conduisent à des hauteurs inférieures à celles autorisées dans la zone.

***Implantations par rapport aux voies et emprises publiques**

Dans le secteur 1AUZ

Les constructions nouvelles doivent s'implanter selon les marges de recul minimum indiquées au document graphique n°2.

Le long des dessertes ferrées, des ouvrages techniques tels que ponts mobiles, installations légères nécessaires aux opérations de chargement et déchargement pourront toutefois être installés sur le quai de déchargement dans la marge de recul.

Les espaces compris entre ce retrait et la limite de l'espace public seront aménagés en talus sur la profondeur minimale indiquée sur le document graphique n°2.

Les accès aux constructions devront être aménagés de manière à en garantir le plus possible la continuité.

Les sous-sols devront être implantés sur la marge de recul ou en retrait de cette marge.

Les saillies sur ces marges de recul sont interdites.

***Implantations par rapport aux limites séparatives**

Les constructions nouvelles ne peuvent s'implanter en limites séparatives de terrain. Elles doivent observer un recul de 8 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

A l'intérieur de ce retrait de 8 mètres, une bande verte transversale sera aménagée sauf dans le cas d'espace utilisé pour la réalisation d'équipements mutualisés et communs, d'infrastructures ou de superstructures, dont le fonctionnement pourrait être compromis.

***Hauteur des constructions**

Dans le secteur 1AUy

La hauteur maximale des annexes, extensions et surélévations de constructions existantes à usage agricole est fixée à 6 mètres mesurés à l'égout du toit.

Cette hauteur pourra être dérogée, **ur une surface limitée à X^m²/sur une emprise ne pouvant dépasser X% de l'emprise au sol du projet ou du bâtiment existant**, en fonction des besoins justifiés et nécessaires à l'exploitation, et sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

Dans le secteur 1AUyz

- Les constructions ne pourront dépasser les hauteurs plafonds indiquées au document graphique n°2.

- Les ouvrages techniques tels que machineries d'ascenseurs, sorties d'escalier, chaufferie, conditionnement d'air, devront être intégrés dans la composition volumétrique d'ensemble. Ils ne pourront dépasser les hauteurs plafonds autorisées. Si dans le cadre de l'activité envisagée, les contraintes et les caractéristiques de certains ouvrages et équipements techniques (chaufferie, silos...) l'imposent et le justifient, des hauteurs supérieures à celles prévues pourront être autorisées.

- Ne sont pas comptés dans les hauteurs plafonds autorisées : les souches de cheminée, les antennes de télévision, les paratonnerres et plus spécifiquement pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Dans toutes les zones :

Des règles de hauteur différentes peuvent être appliquées pour des motifs de sécurité publique, de contraintes techniques ou pour des implantations économiques dont les gabarits hors normes sont justifiés et nécessaires à l'activité économique de la nouvelle implantation.

***Emprise au sol**

Non réglementé.

2 – Dispositions particulières ou alternatives :

Les équipements d'intérêt collectif ou liés aux services publics ne sont pas concernés par les limitations des précédents alinéas.

Une implantation différente de celles permises dans les précédents alinéas est autorisée pour permettre la conservation d'un élément patrimonial ou paysager, en

particulier lorsqu'il est repéré sur le document graphique du règlement (au titre du L151-19 ou du L151-23 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 1AUY 2.2 – INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Dispositions générales

Les constructions et installations, par leur situation, leur volume, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne devront pas 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. Elles doivent être conçues de manière à s'insérer dans leur environnement quel que soit le vocabulaire architectural utilisé.

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève à la fois de la compétence, de la volonté et de la responsabilité du concepteur, du maître d'ouvrage et de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et autres autorisations d'utilisation du sol.

Est interdit en façade, clôture, toiture, etc. :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (brique creuse, carreaux de plâtre, parpaing, etc.).
- L'emploi de matériaux constituant une imitation d'un autre (PVC imitant le bois, fausses pierres, toutes formes de pastiche, etc.)
- L'emploi de matériaux à caractère provisoire : fibrociment, tôle ondulée, carton ou feutre asphalté, etc...

En raison de leur caractère particulier, les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont tenus de respecter que les dispositions ci-dessus dans le présent article.

Il est rappelé que, pour tous travaux sur immeuble bâti ou non-bâti situé en abords de monuments historiques, des prescriptions supplémentaires pourront être imposées par l'ABF.

1 – Implantations, volumes, façades des constructions nouvelles et des extensions.

Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain. Tout bouleversement important du relief naturel est interdit.

Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle et respectent l'échelle des constructions environnantes. Les constructions annexes doivent former, avec le bâtiment principal, une unité architecturale. Afin d'éviter l'implantation de masses compactes, la continuité de volume sera à moduler par des décrochements ou des annexes de volume et de hauteur différents, en particulier pour les constructions à toitures terrasses.

2 – Toitures des constructions nouvelles et des extensions

Non réglementé.

3 – Interventions sur le bâti ancien

Les travaux ou modifications portant sur les bâtiments repérés comme à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme doivent respecter les prescriptions définies dans le chapitre n°4 du titre V du présent règlement et des OAP.

4 – Performances énergétiques et environnementales

Les constructions nouvelles, extensions, réhabilitations prendront en compte les objectifs du développement durable et de préservation de l'environnement.

ARTICLE 1AUJ 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1 – Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Non réglementé.

2 – Obligations en matière d'espaces libres et de plantations

Clôtures

Les haies doublant les clôtures existantes auront au minimum la hauteur de la clôture. La haie doublant les clôtures neuves sera réalisée sur la voirie d'une hauteur de 1,70 mètre à 2 mètres.

ARTICLE 1AUJ 2.4 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Le chapitre n°3 du titre V du présent règlement fixe les normes applicables.

SECTION III – EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES

ARTICLE 1AUJ 3.1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1 – Accès :

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

Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises en compte pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée : position, configuration, nombre, etc.

Le nombre des accès sur les voies publiques pourra notamment 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.

Un projet pourra être refusé lorsque l'augmentation des entrées et sorties qu'il engendre sur la voie qui le dessert est incompatible avec la fréquentation ou la configuration de celle-ci.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes handicapées physiques.

2 – Voie de circulation

Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés et dont l'édification est demandée. A ce titre, les caractéristiques des voies créés doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour, notamment le cas échéant les véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

3 – Collecte des déchets ménagers

Les voies créées ou modifiées devront permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux points de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions. Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée.

4 – Déplacement doux

Au titre de l'article L. 151-38 du Code de l'Urbanisme, certains chemins, chasses et sentes présentant un intérêt à être conservés, modifiés ou créés, bénéficient d'une mesure de protection particulière. Les occupations et utilisations du sol portant atteinte à l'objectif de conservation, modification ou création des chemins, chasses et sentes identifiées et de leurs abords (comprenant les éléments participant à leur intégration paysagère et environnementale tels que les haies et les talus) peuvent être interdites.

Lorsque le terrain concerné par le projet de construction et d'aménagement est traversé par un tracé indicatif de voirie identifié sur le document graphique au titre de l'article L. 151-38 du Code de l'Urbanisme, le projet ne doit pas remettre en cause l'objectif pour lequel le tracé a été repéré.

ARTICLE 1AUY 3.2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les dispositions concernant l'eau potable, les eaux usées et les eaux pluviales sont détaillées au sein du schéma de distribution en eau potable ainsi qu'au sein des zonages d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales.

Tous les raccordements, déversements ou projets listés ci-après sera soumis à l'application des termes du règlement de service public de la collectivité gestionnaire du réseau et devra respecter les prescriptions techniques de cette même collectivité :

- Tout raccordement au réseau d'alimentation en eau potable,
- Tout déversement au réseau d'assainissement public des eaux usées,
- Tout déversement au réseau des eaux pluviales,
- Tout projet de rétrocession des réseaux aux domaines publics.

Il est rappelé que l'aménagement des zones à urbaniser doit se faire obligatoirement sous forme d'opérations groupées dans le cadre d'un aménagement global en cohérence avec la desserte par les réseaux publics. La topographie de la zone à aménager sera considérée prioritairement afin de favoriser l'extension et l'écoulement gravitaire des réseaux en limitant le recours aux ouvrages de refoulement.

1. Conditions de desserte par les réseaux publics

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Un appareil de disconnection anti-retour d'eau sera obligatoirement installé en cas de desserte de la construction par des canalisations alimentées en tout ou partie par de l'eau ne provenant pas de la distribution publique.

Assainissement - Eaux usées

Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur, annexé au PLU.

Toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées domestiques doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont nécessaires. En ce sens, le système d'assainissement doit être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou d'une étude d'incidences ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place conformément à la réglementation en vigueur.

La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

Réseau électrique

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public. Les réseaux électriques de distribution seront réalisés en souterrain ou de telle façon qu'on ne puisse les voir. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés seront obligatoirement enterrés. Toute construction ou installation nouvelle devra pouvoir être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 Volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

Les ouvrages de transport d'électricité « HTB » sont admis, ainsi que leur modification pour des exigences fonctionnelles ou/et techniques.

2. Assainissement - Eaux pluviales

Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur, annexé au PLU.

Pour toute construction (nouvelle ou extension) de plus de 40 m² d'emprise au sol et pour tout aménagement non inclus dans une opération d'aménagement d'ensemble pour laquelle une gestion globale des eaux pluviales est prévue, le porteur du projet a l'obligation de mettre en œuvre des techniques permettant de compenser l'imperméabilisation, générée par le projet de construction, sur l'emprise du projet.

Les eaux pluviales doivent être totalement gérées à l'unité foncière. Il n'existe pas d'obligation générale de raccordement et de desserte des eaux pluviales au réseau public. La gestion se fait prioritairement par rétention et infiltration (tranchée d'infiltration, puits d'infiltration, noue ou bassin d'infiltration).

3. Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

Lorsque qu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques dont le déploiement est prévu ou envisagé à l'horizon de 15 ans à compter de la date de création de la voie.

CHAPITRE 3 : ZONE 2AU

CARACTERE DU SECTEUR

Cette zone correspond au projet résidentiel d'urbanisation à long terme d'un secteur en continuité des aménagements du Pré du Mez.

Les réseaux publics existants à proximité, infrastructures viaires en particulier, sont insuffisants au regard des possibilités d'aménagements de la zone.

Conformément aux dispositions de l'article R151-20 du Code de l'Urbanisme, cette situation justifie donc un classement en zone 2AU, conditionnant l'ouverture à l'urbanisation de la zone à une modification du document d'urbanisme. Les autres articles ne sont donc pas réglementés.

CHAPITRE 4 : ZONE 2AUY

CARACTERE DU SECTEUR

La zone 2AUY correspond au secteur de projet à long terme à vocation d'activités économiques inscrit dans la continuité urbaine de la zone d'activités au lieu-dit Touchepasquier.

Les réseaux publics existants à proximité, infrastructures viaires en particulier, sont insuffisants au regard des possibilités d'aménagements de la zone.

Conformément aux dispositions de l'article R151-20 du Code de l'Urbanisme, cette situation justifie donc un classement en zone 2AU, conditionnant l'ouverture à l'urbanisation de la zone à une modification du document d'urbanisme. Les autres articles ne sont donc pas réglementés.

**TITRE IV -
DISPOSITIONS
APPLICABLES AUX ZONES
AGRICOLES**

CHAPITRE 1 : ZONE A

CARACTERE DU SECTEUR

La zone A est une zone agricole. La valeur agronomique et biologique des sols la caractérise.

Cette zone est à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou écologique des terres agricoles. Elle est destinée aux constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif. Elle peut permettre sous conditions l'extension de l'habitat et des exploitations agricoles et la construction de nouvelles exploitations. Ce secteur s'inscrit au cœur du Plan de Prévention des Risques d'Inondation.

Elle comprend un **secteur Aef** correspondant aux espaces agricoles à enjeux forts. L'extension de l'habitat et l'extension des exploitations agricoles y est autorisée. Ce secteur s'inscrit au cœur du Plan de Prévention des Risques d'Inondation.

Elle comprend également un **secteur Am** destiné à l'accueil d'activités de type maraichage, horticulture, arboriculture... Dans ce secteur, sont préférées les nouvelles exploitations maraichères. Ce secteur s'inscrit au cœur du Plan de Prévention des Risques d'Inondation.

A ce titre, il est nécessaire de se référer en complémentarité aux dispositions prévues au sein du règlement du **Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de l'Indre**. Il peut être demandé des pièces complémentaires au dépôt du permis de construire ou d'aménagement afin de justifier pleinement de la sécurité des biens et personnes au sein de la zone A et ses sous-secteurs.

Le Plan de Prévention des Risques figure au sein des annexes dédiées aux servitudes d'Utilités Publiques au numéro de plan 5.2.4.

1 - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

ARTICLE A 1.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

X : Occupations et utilisations du sol interdites.

V*(1) : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions. Le numéro entre parenthèses renvoie aux conditions définies ci-après.

V : Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé.

		A	Aef	Am
Habitation	Logement	V* (1,4,5,6)	V* (1,4,5,6)	V* (1)
	Hébergement	X	X	X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X	X	X
	Commerce de gros	X	X	X
	Hébergement hôtelier et touristique	X	X	X
	Restauration	V* (4,5)	V* (4,5)	X
	Cinéma	X	X	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V* (4,5)	V* (4,5)	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V* (3)	V* (3)	X
	Etablissements d'enseignement	X	X	X
	Salles d'art et de spectacles	X	X	X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V* (3)	V* (3)	X
	Etablissements de santé et d'action sociale	X	X	X
	Equipements sportifs	X	X	X

	Autres équipements recevant du public	X	X	X
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X	X	X
	Entrepôt	X	X	X
	Bureau	X	X	X
	Centre de congrès et d'exposition	X	X	X
Exploitation agricole et forestière	Exploitation Agricole	V* (1,6,7,8)	V* (1,6,9,10)	V* (1,11)
	Exploitation forestière	X	X	X
Autres occupations et utilisations du sol	Carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation	X	X	X
	Changements de destination	V* (6)	V* (6)	X
	Dépôt et stockage de déchets de toute nature, de véhicules usagés, de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X	X	X
	Affouillements et exhaussements du sol	V* (1)	V* (1)	V* (1)
	Camping	X	X	X
	Stationnement de caravanes et habitations légères de loisirs	X	X	X

Sont de plus interdits :

- Toute création de logement, activité, commerce, etc., non liée et nécessaire ou complémentaire à l'activité agricole
- Les activités artisanales.
- **En secteur Aef** : les nouvelles exploitations agricoles.

ARTICLE A 1.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés, sous conditions :

Dans toute la zone et ses sous-secteurs :

- Sous réserve d'être **lié et nécessaire ou complémentaire aux exploitations agricoles** :

1- Dans le cas d'un **logement de fonction** qu'il soit justifié par la nécessité d'une présence permanente de l'exploitant sur l'exploitation et qu'il n'existe pas déjà au sein de l'exploitation un bâtiment qui aurait pu répondre à ce besoin. Le logement de fonction doit alors être implanté à proximité immédiate du lieu de production qui justifie sa nécessité et être conçu pour fonctionner durablement avec les bâtiments d'exploitation auxquels il est lié. Dans les autres cas le logement sera obligatoirement à proximité des bâtiments d'exploitation existants.

2- Les affouillements et exhaussements du sol, sous réserve :

- De ne pas porter atteinte au milieu environnant,
- De ne pas aggraver le risque d'instabilité,
- D'être :
 - Soit directement lié aux travaux des constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction,
 - Soit nécessaire pour la recherche archéologique,
 - Soit nécessaire à l'activité agricole.

Dans la zone A et le sous-secteur Aef uniquement :

- 3- Les constructions, installations, ouvrages et équipements dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, d'intérêt collectif, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- 4- Les extensions mesurées des constructions existantes destinées à de l'habitat dans la limite de 30% de la surface de plancher et dans la limite de 60m² de SDP à la date d'approbation et sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- 5- Les annexes des constructions existantes destinées à de l'habitat, dans la limite de 30m² d'emprise au sol par annexe. Leur nombre est limité à deux par unité foncière et elles ne peuvent être implantées à plus de 25m de la construction principale.
- 6- Le changement de destination et l'aménagement des constructions repérées sur le règlement graphique au titre du L151-11 du CU sous réserve de ne pas compromettre l'intérêt architectural et patrimonial du bâtiment et de respecter les conditions définies au Titre V, chapitre 4 relatif au changement de destination des éléments identifiés en zones A et N.

Dans la Zone A :

- Sous réserve d'être **lié et nécessaire ou complémentaire aux exploitations agricoles** :

- 7- L'extension des constructions existantes pour un usage agricole, dans la limite de 50% de la SDP existante et avec un maximum de 250m².
- 8- La construction de nouveaux bâtiments agricoles ou hangars à usage agricole.
Pour ces derniers, ils doivent être implantés soit à une distance maximale de 20 mètres de tout point du bâtiment principal d'exploitation agricole le plus éloigné, soit à une distance plus grande sous réserve de justifier de la nécessité de cette localisation pour l'exploitation.

Dans le sous-secteur Aef :

- Sous réserve d'être **lié et nécessaire ou complémentaire aux exploitations agricoles** :
 - 9- Seules sont autorisées les extensions des constructions agricoles existantes dans la limite de 50% de la surface de plancher existante et jusqu'à 200m² maximum à la date d'approbation du PLU, sous réserve de justifier la nécessité du projet pour l'exploitation.
 - 10- La construction d'un hangar d'une emprise au sol maximale de 200m² s'il est lié à une exploitation existante et qu'il respecte une distance maximale de 20 mètres par rapport au bâtiment principal d'exploitation agricole le plus éloigné.

Dans le sous-secteur Am :

- Sous réserve d'être **lié et nécessaire ou complémentaire aux exploitations agricoles** :
 - 11- Les bâtiments liés à l'exploitation agricole sont autorisés à condition qu'ils n'excèdent pas 50m² de surface de plancher y compris avec les abris éventuels.

ARTICLE A 1.3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE A 2.1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

*** Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Le long de la déviation de la RD 943, le recul par rapport à l'axe doit être hors partie urbanisée porté à 100 m sauf exceptions visées à l'Article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme. Celles-ci seront implantées à 50 mètres de l'axe.

En bordure de la RD. 926, le recul par rapport à l'axe doit être porté, hors agglomération, à 35 mètres pour les constructions à destination d'habitation et 25 mètres pour les autres constructions.

En bordure de la RD 11, le recul par rapport à l'axe doit être porté, hors agglomération, à :

- 15 mètres pour les constructions à destination d'habitation
- 10 mètres pour les autres constructions

En bordure des RD 1, 63, 63 D, 112 et le long des autres voies, le recul par rapport à l'axe doit être porté, hors agglomération, à 10 mètres minimum pour toutes les constructions

Ces marges de recul peuvent être réduites :

- Pour les bâtiments et installations techniques nécessaires à l'exploitation de réseaux publics (E.D.F., Téléphonie, ...)
- Pour les travaux de restauration, surélévation et d'extension contiguë du bâti existant ainsi que pour la reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre dont l'implantation ne respecte pas le recul réglementaire. Dans ce cas, le point le plus avancé de la façade existante définira la limite minimale de recul.

***Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives.

Si les constructions sont en retrait, elles devront s'implanter de façon à ce que la distance à la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

Les constructions nouvelles non contiguës, s'implantent en retrait des constructions existantes. La distance séparant deux constructions édifiées sur un même terrain est au moins égale à la hauteur de la construction la plus haute sans jamais être inférieure à 4 mètres ($L=H$).

Cette distance peut être réduite à 2 mètres si les conditions d'éclaircissement des constructions existantes ou à édifier sont suffisantes.

* Hauteur des constructions

Pour les constructions à usage autre qu'agricole :

Dans le cas d'une extension ou surélévation, les hauteurs maximales et à l'égout du toit doivent rester inférieures ou égales à celles du bâtiment existant, avec un maximum de 9 mètres à l'égout.

La hauteur maximale des constructions à usage agricole est fixée à 9 mètres mesurés à l'égout du toit, cependant cette hauteur pourra être dépassée, **uniquement de façon ponctuelle pour des raisons techniques sur une emprise ne pouvant dépasser 30% de l'emprise au sol de la construction (projet + existant contigu)**, en fonction des besoins justifiés et nécessaires à l'exploitation, et sous réserve d'une bonne intégration paysagère dans le respect de la Charte d'insertion paysagère des bâtiments agricoles (ANNEXE 1).

Les équipements d'intérêt collectif ou liés aux services publics ne sont pas concernés par les limitations des précédents alinéas.

Au sein de la zone Am:

La hauteur des constructions nouvelles est comptée à partir du point le plus bas du terrain naturel situé au pied du mur de l'activité du site.

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder :

- 6 mètres à l'égout du toit pour les bâtiments d'exploitation agricole
- 12 mètres à l'acrotère ou au faitage pour les bureaux autorisés liés à l'exploitation agricole
- 3 mètres sous sablière pour les constructions de type abris de jardin
- 4,5 mètres sous sablière pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement de l'activité du site.

* Emprise au sol

Non réglementé.

ARTICLE A 2.2 – INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1 – Aspect extérieur

Les constructions et installations, par leur situation, leur volume, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne devront pas 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. Elles doivent être conçues de manière à s'insérer dans leur environnement quel que soit le vocabulaire architectural utilisé.

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève à la fois de la compétence, de la volonté et de la responsabilité du concepteur, du maître d'ouvrage et de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et autres autorisations d'utilisation du sol.

Au sein de la zone Aef :

Il est rappelé que, pour tous travaux sur immeuble bâti ou non-bâti situé en abords de monuments historiques, des prescriptions supplémentaires pourront être imposées par l'ABF.

2 – Implantations, volumes, façades et toitures des constructions agricoles

Les nouvelles constructions devront être implantées de manière à s'intégrer au mieux aux structures paysagères existantes. D'une manière générale, elles devront être implantées à proximité immédiate des ensembles bâtis existants de même nature, ou à proximité immédiate des haies ou structures boisées existantes.

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions doivent être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage dans lequel elles sont situées. L'implantation des constructions tiendra compte de l'orientation des haies, chemins, limites d'exploitation, alignements plantés et autres constructions implantées dans l'environnement proche.

L'ensemble d'une même construction (façades et toitures) doit être traité avec le même soin et présenter une harmonie d'ensemble. Elle devra présenter une simplicité des volumes.

Il est recommandé de privilégier l'utilisation du bois.

Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain. Tout bouleversement important du relief naturel est interdit.

3–Façades des autres constructions nouvelles, extensions et annexes

Le choix de l'aspect et des teintes employés en façade doivent s'harmoniser avec l'environnement.

Les soubassements devront être bardés à l'identique des façades.

Les soubassements inférieurs à deux mètres de haut pourront rester en parpaings bruts rejointoyés et s'ils sont revêtus d'enduit, celui-ci sera au moins aussi foncé que le ton des façades.

Les accessoires majeurs et les équipements annexes (silos, ...) seront à traiter de la même façon que les bâtiments qu'ils accompagnent.

Les équipements seront accompagnés de plantation d'arbres de hautes tiges d'essences locales.

4 –Volumes des autres constructions nouvelles, extensions et annexes

Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle et respectent l'échelle des constructions environnantes. Les constructions annexes doivent former, avec le bâtiment principal, une unité architecturale.

5 –Toitures des constructions nouvelles, extensions et annexes

Les formes de toitures seront simples et adaptées à leur contexte (toitures des bâtiments mitoyens, perception depuis l'espace public, insertion dans le paysage, etc.).

Les toitures terrasses sont autorisées.

Dans le cadre de toiture en pente, les toitures doivent être composées de deux versants d'au moins 36° de pente. Les pentes de toit inférieures à 36° et les toitures terrasses peuvent être autorisées sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

La pente des toitures de bâtiments nécessaires à l'activité agricole n'est pas réglementée, sous réserve du respect de la Charte Départementale des Bâtiments Agricoles (ANNEXE 1).

Les couvertures sont réalisées en tuile plate, en tuiles mécaniques ou en ardoise.

L'utilisation de plaques ondulées de fibrociment et les couvertures métalliques non réfléchissantes est uniquement autorisée pour les bâtiments à usage artisanal ou agricole et leurs annexes.

Les percements en toiture sont constitués soit par des lucarnes de type traditionnel en pierre ou en bois, soit par des châssis de toit, posés et encastrés dans la couverture et de largeur inférieure à 80 cm.

Les châssis de toit sont situés à une distance minimale de 0,80 m au droit des limites séparatives (la distance calculée horizontalement du centre du châssis à la limite séparative) quelle que soit l'inclinaison du châssis de l'ouverture.

Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain. Tout bouleversement important du relief naturel est interdit.

4 – Performances énergétiques et environnementales

Les constructions nouvelles, extensions, réhabilitations prendront en compte les objectifs du développement durable et de préservation de l'environnement.

ARTICLE A 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Clôtures

Excepté les équipements publics, la hauteur des clôtures est limitée à 1,80 mètre. Elles seront par ailleurs ajourées sur au moins 1,20 mètre de hauteur. Les haies sont préférentiellement constituées d'essences locales doublées ou non par un grillage simple à l'arrière. Les résineux sont interdits

La hauteur maximale des clôtures constituées par un muret non surmonté par des parties pleines (lices), un claustrât ou un grillage est limitée à 0,60 mètre.

Sont interdites les clôtures préfabriquées en ciment, les grillages soudés type industriel et les autres pare-vues synthétiques et naturels.

Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Non réglementé.

Obligations en matière d'espaces libres et de plantations

Les surfaces libres de toute construction et non indispensables à la circulation automobile ou piétonnière devront être aménagées en espaces verts et entretenues.

ARTICLE A 2.4 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Le chapitre n°3 du titre V du présent règlement fixe les normes applicables.

3 – EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMES RESERVES

ARTICLE A 3.1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1 – Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée. La création de nouveaux accès est interdite ou soumise à conditions sur les routes départementales hors agglomération.

Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises en compte pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée : position, configuration, nombre, etc.

Le nombre des accès sur les voies publiques pourra notamment 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.

Un projet pourra être refusé lorsque l'augmentation des entrées et sorties qu'il engendre sur la voie qui le dessert est incompatible avec la fréquentation ou la configuration de celle-ci.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes handicapées physiques.

2 – Voie de circulation

Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées et dont l'édification est demandée. A ce titre, les caractéristiques des voies créées doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour, notamment le cas échéant les véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

3 – Collecte des déchets ménagers

Les voies créées ou modifiées devront permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux points de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions. Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée.

4 – Déplacement doux

Au titre de l'article L. 151-38 du Code de l'Urbanisme, certains chemins, chasses et sentes présentant un intérêt à être conservés, modifiés ou créés, bénéficient d'une mesure de protection particulière. Les occupations et utilisations du sol portant atteinte à l'objectif de conservation, modification ou création des chemins, chasses et sentes identifiées et de leurs abords (comprenant les éléments participant à leur intégration paysagère et environnementale tels que les haies et les talus) peuvent être interdites.

Lorsque le terrain concerné par le projet de construction et d'aménagement est traversé par un tracé indicatif de voirie identifié sur le document graphique au titre de l'article L. 151-38 du Code de l'Urbanisme, le projet ne doit pas remettre en cause l'objectif pour lequel le tracé a été repéré.

ARTICLE A 3.2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les dispositions concernant l'eau potable, les eaux usées et les eaux pluviales sont détaillées au sein du schéma de distribution en eau potable ainsi qu'au sein des zonages d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales.

Tous les raccordements, déversements ou projets listés ci-après sera soumis à l'application des termes du règlement de service public de la collectivité gestionnaire du réseau et devra respecter les prescriptions techniques de cette même collectivité :

- Tout raccordement au réseau d'alimentation en eau potable,
- Tout déversement au réseau d'assainissement public des eaux usées,
- Tout déversement au réseau des eaux pluviales,
- Tout projet de rétrocession des réseaux aux domaines publics.

1. Conditions de desserte par les réseaux publics

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Un appareil de disconnection anti-retour d'eau sera obligatoirement installé en cas de desserte de la construction par des canalisations alimentées en tout ou partie par de l'eau ne provenant pas de la distribution publique.

Assainissement - Eaux usées

Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur, annexé au PLU.

Toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées domestiques doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont nécessaires. En ce sens, le système d'assainissement doit être défini dans le cadre d'une étude de

sols et de filière ou d'une étude d'incidences ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place conformément à la réglementation en vigueur.

La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

Réseau électrique

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public. Les réseaux électriques de distribution seront réalisés en souterrain ou de telle façon qu'on ne puisse les voir. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés seront obligatoirement enterrés. Toute construction ou installation nouvelle devra pouvoir être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

2. Assainissement - Eaux pluviales

Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur, annexé au PLU.

Si les eaux pluviales sont évacuées vers le domaine public, les aménagements doivent garantir l'écoulement dans le collecteur prévu à cet effet.

En l'absence de réseau public ou dans le cas d'un réseau insuffisant, les aménagements se feront prioritairement en gestion à l'unité foncière par rétention et infiltration (tranchée d'infiltration, puits d'infiltration, noue ou bassin d'infiltration) et devront être réalisés selon des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3. Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

Lorsque qu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques dont le déploiement est prévu ou envisagé à l'horizon de 15 ans à compter de la date de création de la voie.

**TITRE V -
DISPOSITIONS
APPLICABLES AUX ZONES
NATURELLES ET
FORESTIERES**

CHAPITRE 1 : ZONE N

CARACTERE DU SECTEUR

La **zone N** est une zone naturelle et forestière, comprenant les secteurs du territoire communal équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une activité forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

La prise en compte des milieux naturels, hameaux et secteurs de projets au sein des espaces à dominante naturelle doit être favorisée. Le risque d'inondation ainsi que les projets d'aménagement situés en zone de risque doivent par ailleurs être traités.

Cette zone comprend plusieurs secteurs :

Un secteur Np qui correspond à des espaces à dominante naturelle ou non bâtie destinés à être préservés, où seront créés des aménagements légers liés aux loisirs et à l'accueil du public. Ce secteur s'inscrit au cœur du Plan de Prévention des Risques d'Inondation.

Un secteur Ne, correspondant aux espaces naturels accueillant des équipements. Ce secteur est soumis aux risques d'inondation inscrits au sein du Plan de Prévention du Risque d'Inondation de la commune.

Un secteur Nc qui correspond aux sites d'exploitation de carrières et au sein duquel sont autorisées les installations et constructions nécessaires à cette activité.

A ce titre, il est nécessaire de se référer en complémentarité aux dispositions prévues au sein du règlement du **Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de l'Indre**. Il peut être demandé des pièces complémentaires au dépôt du permis de construire ou d'aménagement afin de justifier pleinement de la sécurité des biens et personnes au sein de la zone N et ses sous-secteurs.

Le Plan de Prévention des Risques figure au sein des annexes dédiées aux servitudes d'Utilités Publiques au numéro de plan 5.2.4.

1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE N 1.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

X : Occupations et utilisations du sol interdites.

V*(1) : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions. Le numéro entre parenthèses renvoie aux conditions définies ci-après.

V : Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

		N	Np	Ne	Nc
Habitation	Logement	V* (7,8,9)	X	X	X
	Hébergement	X	X	X	X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	V* (9)	X	X	X
	Commerce de gros	X	X	X	X
	Hébergement hôtelier et touristique	X	X	X	X
	Restauration	X	X	X	X
	Cinéma	X	X	X	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X	X	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	X	X	X
	Etablissements d'enseignement	X	X	X	X
	Salles d'art et de spectacles	X	X	X	X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V* (4,5)	V* (11)	X	X
	Etablissements de santé et d'action sociale	X	X	X	X

	Equipements sportifs	X	X	X	X
	Autres équipements recevant du public	V* (5)	V* (11)	V* (16)	X
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X	X	X	X
	Entrepôt	X	X	X	X
	Bureau	X	X	X	X
	Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X
Exploitation agricole et forestière	Exploitation Agricole	X	X	X	X
	Exploitation forestière	V* (2,9)	X	X	X
Autres occupations et utilisations du sol	Carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation	X	X	X	V
	Changements de destination	V* (9)	X	X	X
	Dépôt et stockage de déchets de toute nature, de véhicules usagés, de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X	X	X	V* (17)
	Affouillements et exhaussements du sol	V* (6)	X	X	V* (18)
	Camping	X	V* (10)	V* (12,13,14,15)	X
	Stationnement de caravanes et habitations légères de loisirs	X	V* (10)	V* (12,13,14,15)	X

Sont de plus interdits :

- Toute construction engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté
- **En zone N et Ne** : La création de camping, le stationnement de caravanes et les habitations

ARTICLE N 1.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Au sein de la zone N, sous réserve de ne pas compromettre la préservation du milieu naturel et forestier ou son exploitation sont autorisés :

- 1- Les aménagements destinés à favoriser la protection ou la conservation des espaces et milieux naturels
- 2- Les constructions, extensions et annexes nécessaires à l'exploitation forestière, de surface mesurée, justifiée et nécessaires à l'activité.
- 3- Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieu : les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public.
- 4- Les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques » liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, d'intérêt collectif, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- 5- La création ou l'extension des installations liées aux équipements d'infrastructure et l'extension des équipements publics existants à condition que la préservation des sites et des paysages soit assurée.
- 6- Les affouillements et exhaussements de sol, sous réserve :
 - De ne pas porter atteinte au milieu environnement
 - De ne pas aggraver le risque d'instabilité
 - D'être directement liés aux travaux des constructions autorisés ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction ou nécessaire pour la recherche archéologique,
 - De ne pas excéder 2m de profondeur dans le cas d'un affouillement ou 2m de hauteur dans le cas d'un exhaussement, sans possibilité de cumul.
- 7- L'extension de la construction existante pour un usage d'habitation est autorisée à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, dans la limite de 30% de la surface de plancher et dans la limite de 30m² à la date d'approbation du PLU

- 8- Les annexes, dans la limite de 30m² d'emprise au sol en tenant compte de celles déjà existantes à la date d'approbation du PLU, leur nombre étant limité à une si elles ne sont pas accolées au bâtiment principal d'habitation.
- 9- Le changement de destination et l'aménagement des constructions repérées sur le règlement graphique au titre du L151-11 du CU sous réserve de ne pas compromettre l'intérêt architectural et patrimonial du bâtiment et de respecter les conditions définies au Titre V, chapitre 4 relatif au changement de destination des éléments identifiés en zones A et N.

Au sein du secteur Np, sont autorisés, sous réserve d'être liés aux loisirs et à l'accueil du public :

- 10- Les installations et les aménagements légers de loisirs,
- 11- Les constructions, installations et ouvrages nécessaires à des services publics.

Au sein du secteur Ne, sont autorisés, sous réserve d'une bonne insertion dans le site et d'être nécessaires à l'activité de camping :

- 12- La réfection et l'extension dans la limite de 30% de la surface de plancher des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.
- 13- Le camping et le caravanage ainsi que les aires naturelles de camping et les parcs résidentiels de loisirs.
- 14- Les aires d'accueil et le stationnement de caravanes des gens du voyage et à condition que le projet soit placé sous maîtrise d'ouvrage de la commune, de l'intercommunalité ou d'un opérateur spécial.
- 15- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'aire publique des gens du voyage.
- 16- La création ou l'extension des installations liées aux équipements d'infrastructure et l'extension des équipements publics existants à condition que la préservation des sites et des paysages soit assurée.

Au sein du secteur Nc, sont autorisées, sous réserve d'être liées et nécessaires à l'activité d'exploitation de carrière :

- 17- Le dépôt et stockage de déchets de toute nature et de matériaux de démolition ou de récupération
- 18- Les affouillements et exhaussements de sol

ARTICLE N 1.3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE N 2.1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

***Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Non réglementé.

***Implantation par rapport aux limites séparatives**

Non réglementé.

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

Non réglementé.

***Hauteur des constructions**

Non règlementé.

***Emprise au sol**

Non réglementé.

ARTICLE N 2.2 – INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Dispositions générales

Les constructions et installations, par leur situation, leur volume, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne devront pas 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. Elles doivent être conçues de manière à s'insérer dans leur environnement quel que soit le vocabulaire architectural utilisé.

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève à la fois de la compétence, de la volonté et de la responsabilité du concepteur, du maître d'ouvrage et de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et autres autorisations d'utilisation du sol.

Est interdit en façade, clôture, toiture, etc. :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (brique creuse, carreaux de plâtre, parpaing, etc.).
- L'emploi de matériaux constituant une imitation d'un autre (PVC imitant le bois, fausses pierres, toutes formes de pastiche, etc.)
- L'emploi de matériaux à caractère provisoire : fibrociment, tôle ondulée, carton ou feutre asphalté, etc...

En raison de leur caractère particulier, les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont tenus de respecter que les dispositions ci-dessus dans le présent article.

Implantations, volumes, façades et toitures des constructions forestières et agricoles

Les nouvelles constructions devront être implantées de manière à s'intégrer au mieux aux structures paysagères existantes.

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions doivent être intégrées de manière harmonieuse avec les constructions existantes et dans le paysage dans lequel elles sont situées. L'implantation des constructions tiendra compte de l'orientation des haies, chemins, limites d'exploitation, alignements plantés et autres constructions implantées dans l'environnement proche.

L'ensemble d'une même construction (façades et toitures) doit être traité avec le même soin et présenter une harmonie d'ensemble. Elle devra présenter une simplicité des volumes.

Les teintes et tonalités utilisées sur les constructions devront être choisies en fonction de l'environnement de la construction et des constructions existantes. Les teintes sombres seront préférées en lisière de boisements et les teintes claires lorsque l'arrière-plan est constitué de culture.

Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain. Tout bouleversement important du relief naturel est interdit.

Façades des autres constructions nouvelles, des extensions et des annexes

Les façades présentent une composition et un traitement harmonieux :

-Pour les ravalements de façades, le même matériau est utilisé sur toute la hauteur de la construction, y compris les annexes orientées sur les voies publiques.

-Les coffres de volets roulants sont intégrés dans la maçonnerie.

Sont interdits :

-Les imitations d'une architecture étrangère et les travaux de nature à rompre l'harmonie d'un ensemble architectural.

-Les matériaux d'imitation tels que faux bois, fausses pierres, ...

-Les matériaux inflammables.

Les différents murs d'un bâtiment (et de ses annexes), même sans fondation y compris les murs de clôtures, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect de manière à garantir une harmonie de l'ensemble. Ils doivent présenter un aspect convenable et donner des bonnes garanties de conservation.

Volumes des autres constructions nouvelles, des extensions et des annexes

Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle et respectent l'échelle des constructions environnantes. Les constructions annexes doivent former, avec le bâtiment principal, une unité architecturale.

Les toitures terrasses sont autorisées.

Dans le cadre de toiture en pente, les toitures doivent être composées de deux versants d'au moins 36° de pente. Les pentes de toit inférieures à 36° et les toitures terrasses peuvent être autorisées, sous réserve d'une bonne intégration.

Les couvertures sont réalisées en tuile plate, en tuiles mécaniques ou en ardoise.

Les pentes de toiture très faibles sont autorisées à condition d'être invisibles de la voie publique. Les couvertures métalliques réfléchissantes sont interdites. L'utilisation de plaques ondulées de fibrociment est uniquement autorisée pour les bâtiments à usage artisanal et leurs annexes.

Les percements en toiture sont constitués soit par des lucarnes de type traditionnel en pierre ou en bois, soit par des châssis de toit, posés et encastrés dans la couverture et de largeur inférieure à 80 cm.

Les châssis de toit sont situés à une distance minimale de 0,80 m au droit des limites séparatives (la distance calculée horizontalement du centre du châssis à la limite séparative) quelle que soit l'inclinaison du châssis de l'ouverture.

Performances énergétiques et environnementales

Les constructions nouvelles, extensions, réhabilitations autorisées prendront en compte les objectifs du développement durable et de préservation de l'environnement.

ARTICLE N 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Clôtures

Excepté les équipements publics, la hauteur des clôtures des destinations autorisées en zones Ne et Np est limitée à 1,80 mètre. Elles seront par ailleurs ajourées sur au moins 1,20 mètre de hauteur. Les haies constituées de résineux sont interdites.

La hauteur maximale des clôtures constituées par un muret non surmonté par des parties pleines (lices), un claustrât ou un grillage est limitée à 0,60 mètre.

Les clôtures en planches de ciment, ajourées ou non et les clôtures en béton moulé dites décoratives en façade du terrain sont interdites.

Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Non réglementé.

Obligations en matière d'espaces libres et de plantations

ARTICLE N 2.4 – STATIONNEMENT

Le chapitre n°3 du titre V du présent règlement fixe les normes applicables.

3 – EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES

ARTICLE N 3.1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1 – Accès :

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée. La création de nouveaux accès est interdite ou soumise à conditions sur les routes départementales hors agglomération, dans les conditions définies au chapitre 7 du titre V du présent règlement.

Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises en compte pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée : position, configuration, nombre, etc.

Le nombre des accès sur les voies publiques pourra notamment 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.

Un projet pourra être refusé lorsque l'augmentation des entrées et sorties qu'il engendre sur la voie qui le dessert est incompatible avec la fréquentation ou la configuration de celle-ci.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes handicapées physiques.

2 – Voie de circulation

Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés et dont l'édification est demandée. A ce titre, les caractéristiques des voies créés doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour, notamment le cas échéant les véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

3 – Collecte des déchets ménagers

Les voies créées ou modifiées devront permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux points de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions. Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée.

4 – Déplacement doux

Au titre de l'article L. 151-38 du Code de l'Urbanisme, certains chemins, chasses et sentes présentant un intérêt à être conservés, modifiés ou créés, bénéficient d'une mesure de protection particulière. Les occupations et utilisations du sol portant atteinte à l'objectif de conservation, modification ou création des chemins, chasses et

sentes identifiées et de leurs abords (comprenant les éléments participant à leur intégration paysagère et environnementale tels que les haies et les talus) peuvent être interdites.

Lorsque le terrain concerné par le projet de construction et d'aménagement est traversé par un tracé indicatif de voirie identifié sur le document graphique au titre de l'article L. 151-38 du Code de l'Urbanisme, le projet ne doit pas remettre en cause l'objectif pour lequel le tracé a été repéré.

ARTICLE N 3.2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les dispositions concernant l'eau potable, les eaux usées et les eaux pluviales sont détaillées au sein du schéma de distribution en eau potable ainsi qu'au sein des zonages d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales.

Tous les raccordements, déversements ou projets listés ci-après sera soumis à l'application des termes du règlement de service public de la collectivité gestionnaire du réseau et devra respecter les prescriptions techniques de cette même collectivité :

- Tout raccordement au réseau d'alimentation en eau potable,
- Tout déversement au réseau d'assainissement public des eaux usées,
- Tout déversement au réseau des eaux pluviales,
- Tout projet de rétrocession des réseaux aux domaines publics.

1. Conditions de desserte par les réseaux publics

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Un appareil de disconnection anti-retour d'eau sera obligatoirement installé en cas de desserte de la construction par des canalisations alimentées en tout ou partie par de l'eau ne provenant pas de la distribution publique.

Assainissement - Eaux usées

Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur, annexé au PLU.

Toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées domestiques doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont nécessaires. En ce sens, le système d'assainissement doit être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou d'une étude d'incidences ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place conformément à la réglementation en vigueur.

La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

Réseau électrique

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public. Les réseaux électriques de distribution seront réalisés en souterrain ou de telle façon qu'on ne puisse les voir. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés seront obligatoirement enterrés. Toute construction ou installation nouvelle devra pouvoir être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 Volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

Les ouvrages de transport d'électricité « HTB » sont admis, ainsi que leur modification pour des exigences fonctionnelles ou/et techniques.

2. Assainissement - Eaux pluviales

Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur, annexé au PLU.

Si les eaux pluviales sont évacuées vers le domaine public, les aménagements doivent garantir l'écoulement dans le collecteur prévu à cet effet.

En l'absence de réseau public ou dans le cas d'un réseau insuffisant, les aménagements se feront prioritairement en gestion à l'unité foncière par rétention et infiltration (tranchée d'infiltration, puits d'infiltration, noue ou bassin d'infiltration) et devront être réalisés selon des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3. Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

Lorsque qu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques dont le déploiement est prévu ou envisagé à l'horizon de 15 ans à compter de la date de création de la voie.

**TITRE VI –
DISPOSITIONS
PRECISANT DES
ELEMENTS PARTICULIERS**

CHAPITRE N°1 : DEFINITIONS

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

Acrotère : saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse, ou d'une toiture à faible pente.

La cote de l'acrotère est une des cotes de référence qui a été choisie pour définir la hauteur maximale des constructions, particulièrement pour les constructions comportant des toitures terrasses.

Alignement : l'alignement est la détermination par l'autorité administrative de la limite entre le domaine public routier et les propriétés privées riveraines.

Annexe : Tout édifice d'une emprise au sol maximale de 40 m², détaché d'un bâtiment principal et non utilisé pour l'habitation (garage, atelier, abri à vélos, locaux techniques, dépendances diverses). On distingue dans certains cas des annexes de petites tailles, d'une emprise au sol maximale de 20 m² et d'une hauteur maximale de 3 mètres.

Clôture : ouvrage divisant ou délimitant un espace, servant le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public ou deux propriétés privées.

Comble : partie de l'espace intérieur, comprise sous les versants du toit et séparée des parties inférieures par un plancher.

Emplacement réservé : emplacement destiné à accueillir des équipements d'intérêt public (voirie, ouvrages publics d'infrastructure ou de superstructure, installations d'intérêt général, espaces verts, logement social). Toute construction ou occupation du sol non compatible avec leur destination future y est interdite.

Emprise au sol : rapport entre la surface obtenue par projection verticale sur un plan horizontal de toutes parties de la construction constitutives de surface hors œuvre brute et la surface de l'unité foncière.

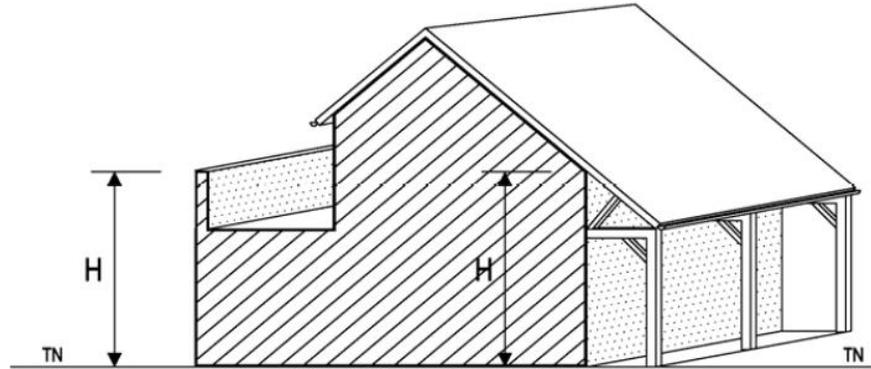
Façade : paroi extérieure d'une construction.

Faîtage : arête supérieure ou partie sommitale d'un toit, formée par la rencontre de deux versants.

Hangar : bâtiment de stockage des outils et des productions agricoles.

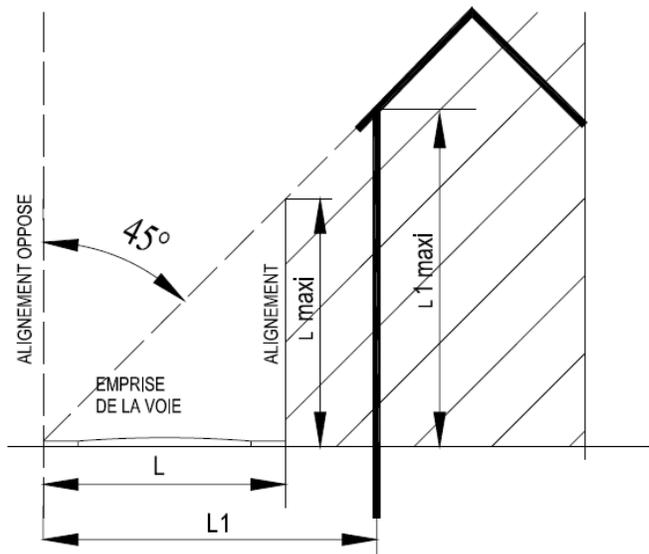
Hauteur absolue : La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, jusqu'à l'égout de toiture (ou l'acrotère pour les toits-terrasse), et au point le plus haut de la construction (faîtage). Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de la construction ne sont pas prises en compte. La hauteur maximale s'applique en revanche aux autres structures d'initiative privée comme les éoliennes.

Hauteur de façade : la hauteur de façade est la mesure verticale, prise au nu de la façade entre le sol naturel et le niveau le plus élevé de la façade (jonction avec un rampant ou un acrotère).



Hauteur maximale : différence d'altitude maximale admise entre tout point de l'édifice et sa projection verticale sur le sol naturel avant travaux.

Hauteur relative : Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Lorsque la construction est en retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement. Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure de voies privées, la largeur effective étant assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques.



Limite séparative : limite entre propriétés privées d'une unité foncière, par opposition à la limite d'alignement.

Parement : matériaux de surface visible d'une construction.

Pignon : mur de construction dont la partie supérieure en forme de triangle supporte une toiture à deux versants.

Reconstruction : construction d'un immeuble en remplacement d'un autre pour le même usage.

Restauration : ensemble de travaux, consolidations, reconstitutions ou réfections, tendant à conserver une construction.

En Retrait : se dit d'un élément de construction ou d'une construction placée en arrière de l'alignement.

Surface de plancher : surface de plancher close et couverte, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètres. Cette surface est calculée à partir du nu intérieur pour ne pas pénaliser les efforts d'isolation par l'intérieur ou l'extérieur des bâtiments. Les aires de stationnement, les caves ou celliers, les combles et les locaux techniques sont, sous certaines conditions, exclus du calcul de la surface.

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

L'unité foncière est la seule notion retenue pour l'application du règlement du PLU.

Voirie : les voies ouvertes à la circulation générale (affectées à la circulation publique) correspondent aux voies publiques ou privées permettant de relier entre eux les différents quartiers de la Commune. Elles se distinguent des voies dites de desserte, dont l'objet est la liaison entre la voirie ouverte à la circulation générale et une opération déterminée. Il doit se référer au règlement de voirie annexé au présent règlement.

CHAPITRE N°2 : REGLES RELATIVES AU CALCUL DES PLACES DE STATIONNEMENT

(Article 2.4 des différentes zones)

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

La possibilité de stationnement des cycles sera prévue. Les projets portant sur un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé ou sur un bâtiment à usage tertiaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés devront permettre le stationnement sécurisé des vélos, à raison d'un minimum de 2 emplacements pour 50 m² de surface de plancher, dans la limite de 20 places exigées. Pour les programmes plus importants, les places supplémentaires seront prévues en fonction des besoins estimés du bâtiment.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule correspond à un rectangle présentant une surface minimum de 12.5 m², avec une largeur minimale de 2.5 m et une longueur minimale de 5 m. A cette surface seront ajoutées les surfaces nécessaires aux accès.

Pour les travaux de réhabilitation, de changement d'affectation et d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places exigé résulte de la différence entre :

- le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU pour la destination de la construction avant l'opération ;
- le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU pour la destination de la construction après l'opération.

Toutefois pour les constructions à destination d'habitat, toute place couverte doit être maintenue ou restituée dans le respect de la norme.

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	AIRES DE STATIONNEMENT A PREVOIR
HABITAT :	
Constructions individuelles à usage d'habitation hors opération d'ensemble (un seul logement par construction)	1 place pour les constructions de moins de 70m ² de surface de plancher et 2 places au-delà. Dans le cas de constructions neuves, une place au moins devra être couverte et non close.
Opérations d'ensemble à usage d'habitation, groupes d'habitations, constructions collectives à usage d'habitations	2 places par logement

Foyer de personnes âgées et maison de retraite	1 place pour 250 m ² de surface de plancher minimum
--	--

EQUIPEMENTS PUBLICS RECEVANT DU PUBLIC / CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AU SERVICE PUBLIC OU D'INTERET COLLECTIF :

Nombre de places à adapter à l'usage et à la fréquentation de la construction. Des places destinées aux employés et aux visiteurs devront être prévues.

ACTIVITES :

Etablissement industriel ou artisanal, Entrepôt	1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher affectée à cet usage
Commerce, construction à usage de bureaux – services de plus de 150 m ²	1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher
Hôtel, restaurant	1 place de stationnement pour 30 m ² de surface de plancher
Camping	1 place par emplacement + 1 place par tranche de 5 emplacements sur parkings ouverts

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les places de stationnement réalisées sur l'unité foncière devront de préférence être traitées à l'aide de techniques limitant l'imperméabilisation des sols.

Les places de stationnement des automobiles réservées aux personnes à mobilité réduite

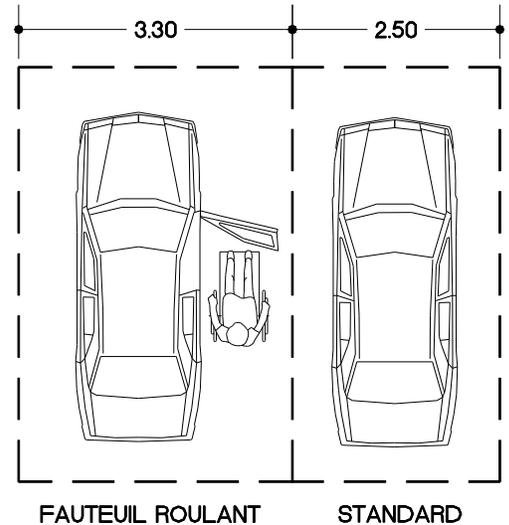
INSTALLATIONS NEUVES OUVERTES AU PUBLIC

Un emplacement de stationnement est réputé aménagé lorsqu'il comporte une bande d'accès latérale :

- d'une largeur de 0.80m,
- libre de tout obstacle,
- protégée de la circulation,
- sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3.30 mètres.

Les emplacements réservés sont signalés.

Le nombre de places handicapés est de 1 par tranche de 50 places, ou fraction de 50 places.

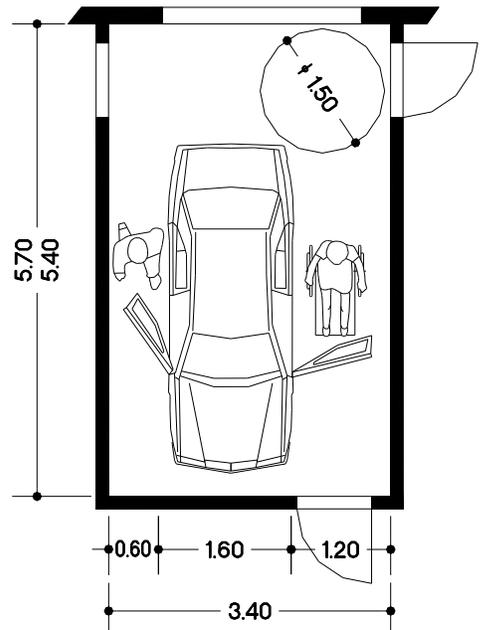


INSTALLATIONS EXISTANTES OUVERTES AU PUBLIC

Le nombre de places à aménager sur le parc existant doit être déterminé en fonction de la ou des installations qu'il dessert, sans qu'un ratio fixe soit applicable.

BATIMENTS D'HABITATION COLLECTIFS NEUFS

Le pourcentage minimum des places de stationnement d'automobiles destinées aux habitants et aux visiteurs, qui doivent être accessibles aux personnes handicapées, est fixé à 5%.



Ces places de stationnement à l'intérieur, sont dites adaptables, si après des travaux simples, elles peuvent satisfaire aux exigences suivantes :

La bande d'accès latérale prévue à côté des places de stationnement d'automobile aménagées, doit avoir une largeur d'au moins 0.80m sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3,30 mètres.

CHAPITRE N°3 : BATIMENTS REPERTORIES pour leur valeur patrimoniale

Certains éléments identifiés sur le règlement graphique au titre du patrimoine bâti présentant un intérêt architectural ou patrimonial, bénéficient, par le biais du Plan Local d'Urbanisme, de mesures de protection particulière.

Règle générale relative aux éléments de patrimoine bâti et historique :

La démolition totale ou partielle d'un bâtiment repéré est interdite. Une exception pourra néanmoins être autorisée pour des bâtiments ou parties de bâtiments présentant un intérêt architectural et patrimonial moindre ou pour des édifices dont la rénovation pose des problèmes constructifs disproportionnés avec leur intérêt architectural et patrimonial.

En cas d'intervention sur les éléments bâtis repérés, les travaux devront tendre à une sauvegarde et mise en valeur des éléments d'intérêt architectural existants (détails architecturaux, mise en œuvre traditionnelle, couverture caractéristique, etc.).

Pourront être refusées les extensions, surélévation, percements, restructuration ou modifications de l'aspect extérieur qui par leur ampleur, leur nombre ou leur différenciation avec la construction d'origine conduisent à une altération significative de l'édifice ancien.

Les constructions, ouvrages, installations et travaux visant l'exploitation des énergies renouvelables ne sont autorisés en façades et toitures que sous réserve d'une intégration architecturale soignée. Le type de matériel, la localisation, le mode d'intégration et l'ampleur du dispositif devront être choisis pour garantir cet objectif. Ces dispositifs pourront être refusés sur tout ou partie du bâtiment si leur sensibilité ou leur intérêt patrimonial le justifie.

A ces règles s'ajoute, dans le cas de la Ferme de Beauvoisin identifiée comme secteur à préserver, toute ouverture supplémentaire en façade extérieure (donnant sur l'espace agricole) est proscrite. Toute surélévation est également interdite. Aucune plantation n'est autorisée à moins de 20 m des façades. Aucune annexe n'y sera également tolérée dans le prolongement ou désolidarisée du bâtiment.

Règle particulière relative aux éléments de patrimoine historique :

Lorsque des murs traditionnels sont associés à la construction, ils doivent être conservés. Toute intervention d'entretien se fera dans le respect des méthodes traditionnelles et de leurs caractéristiques existantes : pierres et matières utilisées, type d'appareillage, type de montage... Le percement d'un nouvel accès et l'élargissement d'un accès existant dans les clôtures* et les murs anciens sont limités à une intervention par unité foncière* existante à la date d'approbation du PLU. Des exceptions peuvent être ponctuellement autorisées dans des circonstances particulières, liées notamment à des enjeux de sécurité civile et de mise aux dispositions d'accessibilité. Dans tous les cas, le nouvel accès doit avoir un traitement architectural de qualité et cohérent avec les caractéristiques du mur et/ou de la clôture.

Archéologie

Les opérations d'aménagements, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant, de

conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de consistance des opérations (article 1 du décret n°2004-490 du 3 juin 2004).

CHAPITRE N°4 : CHANGEMENTS DE DESTINATION DES ELEMENTS IDENTIFIES EN ZONES A ET N

Le changement de destination des constructions existantes est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Sous réserve de l'accord de la commission concernée, il est autorisé dans les zones et secteurs A, et N du PLU dans les conditions définies ci-après, et à condition de se trouver au sein des espaces recensés comme noyaux anciens ou bâti à préserver au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme.

Le changement de destination des éléments bâtis identifiés en zones A et N dans le règlement graphique est autorisé lorsque des constructions agricoles ou forestières souhaitent évoluer vers des vocations d'habitat et d'hébergement hôtelier sous réserve :

1- Que le changement de destination des bâtiments à vocation agricole n'est autorisé que lorsque ceux-ci :

- » ne sont plus utiles à l'exploitation agricole ;
- » ne peuvent pas être repris à court ou moyen terme pour l'exploitation agricole (en fonction des pratiques et exigences fonctionnelles connues de l'activité agricole sur le secteur) ;
- » ne constitueraient pas par leur réaffectation une gêne significative pour l'activité ou une menace pour la pérennité à terme d'un siège d'exploitation.

2- De la compatibilité d'une nouvelle habitation avec la fonctionnalité des espaces agricoles et naturels :

Un changement de destination entraînant la création d'un logement ou d'un hébergement hôtelier non liée à une exploitation agricole n'est possible que dans les cas où ceux-ci n'entraînent pas un impact significatif sur l'activité agricole, sur la qualité des sites ou sur la fonctionnalité écologique des milieux naturels. Les critères suivants constituent une base d'évaluation pour garantir un impact limité :

- » Absence d'exploitation agricole pérenne dans un rayon de 250 m autour du projet ou présence d'au moins un logement non lié à l'exploitation entre celle-ci et le projet ;
- » Présence d'au moins 3 logements non liés à des exploitations agricoles dans un rayon de 150m autour du projet ;
- » Moins de 800m² soustraits aux terres agricoles pour être rattaché comme jardin d'agrément à la construction.

CHAPITRE N°5 : CHANGEMENTS DE DESTINATION DES COMMERCES EN ZONES URBAINES

Le changement de destination des commerces identifiés (linéaire) dans le règlement graphique en centre-ville est interdit afin de garantir la diversité commerciale qui dispose que «Le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif.»

CHAPITRE N°6 : PERIMETRES DE GEL DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur identifié au règlement graphique, durant cinq ans à partir de la date d'approbation du présent PLU, toute construction ou installation non soumise à un projet d'aménagement sur l'ensemble du secteur est interdite, excepté tout projet d'extension d'un équipement public existant. Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement.

CHAPITRE N°7 : DISPOSITIONS RELATIVES A LA TRAME VERTE ET BLEUE

Toute intervention portant sur les éléments du paysage, espaces paysagers et jardins identifiés sur le règlement graphique, ainsi que tout aménagement, modification du sol ou construction à moins de 5 m des éléments repérés (haies, arbres, alignement d'arbres...), sont soumis à déclaration préalable.

Les travaux de coupes et d'entretien qui n'ont pas pour effet de modifier de façon permanente ou de supprimer un élément identifié sont autorisés et dispensés de déclaration préalable.

Les éléments suivants sont identifiés sur le document graphique :

Haies à préserver

Le réseau bocager stratégique identifié doit être protégé en tant que corridor écologique secondaire pour la faune locale. Tout aménagement, modification du sol ou construction à moins de 5 mètres de ces éléments doit faire l'objet d'une déclaration préalable. Ils pourront être refusés s'ils sont de nature à mettre en péril la pérennité de l'élément. Les opérations courantes de coupes et d'entretien ne sont pas concernées par les prescriptions.

La réduction partielle d'une haie ou d'un alignement est autorisée si l'état phytosanitaire des sujets concernés représente un risque pour la sécurité des biens et des personnes, et à condition qu'il soit remplacé par un plant de même essence.

Arbre remarquable à préserver

Les éléments identifiés sur le document graphique comme arbre à préserver et espaces ouverts à préserver, sont concernés par l'interdiction de tous travaux et aménagements conduisant à une suppression de l'élément recensé, ainsi que tout traitement induisant sa disparition (coupe non adaptée, usages de produits contrevenant au développement, etc.).

Espaces Boisés Classés

« Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements ».

ANNEXE 1 : Charte d'insertion paysagere des bâtiments agricoles
