

Commune de

PERRUSSON

Modification de droit commun n°1 du PLU



04_Règlement écrit

Vu pour être annexé à la délibération du 26 juillet 2021
approuvant les dispositions de la modification n°1.

Fait à Perrusson,
Le Maire,

APPROUVE (PLU) : 10/01/2019

APPROUVE (Modification simplifiée n°1) : 22/05/2019

APPROUVE (Révision allégée n°1): 26/07/2021

APPROUVE (Modification n°1) : 26/07/2021

Dossier 20013719-
PERRUSSON-801
22/06/2021

réalisé par



Auddicé Urbanisme
ZAC du Chevalement
5 rue des Molettes
59286 Roost-Warendin
03 27 97 36 39



TABLE DES MATIERES

TABLE DES MATIERES	2
LEXIQUE	4
LES DISPOSITIONS GENERALES ET REGLES S'APPLIQUANT A TOUTES LES ZONES	6
1. PORTEE DU REGLEMENT	6
1.1. LES ARTICLES REGLEMENTAIRES APPLICABLES NONOBTANT LES DISPOSITIONS DU PLU	6
1.2. PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE	7
1.3. ADAPTATIONS MINEURES	7
1.4. RECONSTRUCTION DE BATIMENTS DETRUIITS / DEMOLIS LIEE A UN SINISTRE	8
1.5. RESTAURATION D'UN BATIMENT DONT IL RESTE L'ESSENTIEL DES MURS PORTEURS	8
1.6. DEFRICTIONS DES TERRAINS BOISES NON CLASSES	8
2. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES REPEREES AU REGLEMENT GRAPHIQUE	9
2.1. ELEMENTS PATRIMONIAUX IDENTIFIES (L151-19 DU CODE DE L'URBANISME)	9
2.2. ELEMENTS IDENTIFIES (L151-23 DU CODE DE L'URBANISME)	10
2.3. EMPLACEMENTS RESERVES (L151-41 DU CODE DE L'URBANISME)	10
2.4. ESPACES BOISES CLASSES (EBC) (L113-1 DU CODE DE L'URBANISME)	12
2.5. SECTEURS FAISANT L'OBJET D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	12
2.6. BATIMENTS IDENTIFIES POUR UN CHANGEMENT DE DESTINATION (L151-11,2° DU CODE DE L'URBANISME)	12
2.7. ZONE DE 100 METRES AUTOUR DES OUVRAGES DE TRAITEMENT DES EAUX USEES	12
3. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS PREVUES PAR LE CODE DE L'URBANISME ..	13
4. REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT DANS TOUTES LES ZONES	16
4.1. MODALITES DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES ET DE REALISATION	16
4.2. STATIONNEMENT DES VEHICULES	17
5. DISPOSITIONS RELATIVES AUX AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS	18
6. CONSTRUCTION DE BATIMENTS SUR UN/DDES TERRAIN(S), OBJET(S) D'UNE DIVISION	19
LES DISPOSITIONS DES ZONES URBAINES ET A URBANISER, AGRICOLES ET NATURELLES	20
1. LA ZONE UA	20
1.1. SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES	20
1.2. SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	23
1.3. SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX	28
2. LA ZONE UB	30
2.1. SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES	30
2.2. SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	33
2.3. SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX	37
3. LA ZONE UC	39



3.1.	SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES.....	39
3.2.	SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	42
3.3.	SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	45
4.	LA ZONE UDI2	48
4.1.	SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES.....	48
4.2.	SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	51
4.3.	SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	53
5.	LA ZONE UE	55
5.1.	SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES.....	55
5.2.	SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	57
5.3.	SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	61
6.	LA ZONE UF.....	64
6.1.	SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES.....	64
6.2.	SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	66
6.3.	SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	70
7.	LA ZONE 1AU	73
7.1.	SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES.....	73
7.2.	SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	75
7.3.	SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	80
8.	LA ZONE A.....	82
8.1.	SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES.....	82
8.2.	SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	88
8.3.	SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	93
9.	LA ZONE N.....	95
9.1.	SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES.....	95
9.2.	SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	104
9.3.	SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	109

LEXIQUE

Ces définitions doivent être prises en compte pour l'application du présent règlement et de ses documents graphiques. En cas de divergence d'écriture, les dispositions littérales du règlement priment sur les définitions du lexique.

■ **ALIGNEMENT :**

L'alignement est la délimitation du domaine public de voirie au droit des terrains riverains.

■ **ACCES**

L'accès est le linéaire de façade du terrain (portail), de la construction (porche), ou l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.

■ **ACROTERE**

Elément de façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse et qui constitue des rebords ou garde-corps pleins ou à clairevoie.

■ **ANNEXES :**

Construction dépendante et complémentaire d'un bâtiment principal, sur un même terrain : garage, stockage des déchets, stationnement des cycles, piscines, abris de jardin, etc.

■ **BARDAGE**

Elément de bois, métallique ou autre rapportés sur la façade d'un bâtiment et la recouvrant.

■ **BATIMENT EXISTANT**

A l'exception des règles issues du Plan de Prévention du Risque d'Inondation, la notion de bâtiment existant doit s'apprécier à la date de l'entrée en vigueur du règlement du PLU et non à la date de la demande du permis de construire.

■ **DESTINATIONS DES LOCAUX :**

Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

Le code de l'urbanisme distingue 5 destinations des constructions et 20 sous-destinations. Lorsqu'une règle est définie pour une destination de construction, elle s'applique sans distinction à toutes ses sous-destinations, sauf mention contraire dans le règlement.

■ **CONSTRUCTION :**

Les constructions correspondent aux édifications, travaux, ouvrages et installations, hors sol et/ou enterrés.

■ **COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (CES)**

Le coefficient d'emprise au sol détermine le rapport entre la surface occupée par la projection verticale sur le sol des volumes hors œuvre des bâtiments et la surface de la parcelle.

■ **EMPRISE PUBLIQUE :**

Il s'agit de l'espace public qui ne peut pas être considéré comme une voie telle que places, parcs, squares et jardins publics, aires de stationnement publiques, emprises ferroviaires, sentes piétonnes, etc.

■ **ESPACE LIBRE :**

Les espaces libres sont l'ensemble des espaces autres que ceux délimités par l'emprise des bâtiments à l'intérieur d'un terrain. Sont notamment inclus les espaces verts, les aires de stationnement, les voies de circulation, cheminements, etc.

■ **EXHAUSSEMENT DE SOL**

Élévation du sol par remblai

■ **EXTENSION :**

L'extension d'une construction consiste à en accroître l'emprise au sol, le volume ou la hauteur. Il doit exister un lien physique de continuité (par exemple une porte) entre le bâtiment initial et l'extension. L'extension peut être réalisée en une ou plusieurs fois dans les limites fixées dans le présent règlement et à partir de la date d'approbation du présent PLU.

■ **FAÇADE**

Faces verticales ou quasi-verticales en élévation d'une construction, revêtement compris.

■ **FAÏTAGE :**

Ligne de jonction supérieure de pans de toitures inclinés selon des pentes opposées.

■ **HAUTEUR :**

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public, depuis l'égout de la toiture, le sommet de l'acrotère (muret situé en bordure de toitures-terrasses) ou le faîtage jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant tout remaniement.

■ **LIMITE SEPARATIVE :**

Les limites séparatives correspondent aux limites entre propriétés privées. Elles regroupent :

- les limites latérales du terrain qui ont un contact en un point avec la limite riveraine d'une voie ou d'une emprise publique ;
- les limites de fond de terrain qui n'ont aucun contact avec une voie ou emprise publique ;
- Réciprocité d'implantation des bâtiments en zone agricole.

■ **REHABILITATION**

Travaux d'amélioration générale, ou de mise en conformité dans le volume de la construction existante.

■ **TERRAIN :**

Un terrain est une propriété foncière d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire (unité foncière).

■ **VOIES PUBLIQUES :**

Il s'agit des voies ouvertes à la circulation publique.

LES DISPOSITIONS GENERALES ET REGLES S'APPLIQUANT A TOUTES LES ZONES

1. PORTEE DU REGLEMENT

Ce chapitre expose la portée du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols.

1.1. LES ARTICLES REGLEMENTAIRES APPLICABLES NONOBTANT LES DISPOSITIONS DU PLU

1.1.1. Localisation, implantation et desserte des constructions et aménagements

Les articles ici présentés sont extraits du Code de l'Urbanisme

Article R.111-2 (D. n° 2007-18 du, 5 janvier 2007, art. 1er, II)

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »

Article R.111-4 (D. n° 2007-18 du, 5 janvier 2007, art. 1er, II)

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. »

1.1.2. Préservation des éléments présentant un intérêt architectural, patrimonial ou écologique

Article R.111-26 (D. n° 2007-18 du, 5 janvier 2007, art. 1er, II)

« Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. »

Article R.111-27 (D. n° 2007-18 du, 5 janvier 2007, art. 1er, II)

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

1.2. PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Textes de référence :

- Code du patrimoine, Livre V, parties législative et réglementaire.
- Décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 modifié relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.
- Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 pris pour l'application de l'ordonnance 2005-1527 du 8 décembre 2005 relative aux permis de construire et aux autorisations de travaux.

Conformément à l'article R. 523-1 du code du patrimoine : « *les opérations d'aménagement, 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 et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations d'aménagement.* »

Le Préfet de Région - DRAC doit être saisi systématiquement :

- Pour les zones d'aménagement concerté, par la personne publique ayant pris l'initiative de la création du secteur ;
- Pour les autres aménagements et travaux énumérés à l'article R. 523-9 du code du patrimoine.

Le préfet de région peut être également saisi pour :

- La réalisation de zones d'aménagement concerté affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ;
- Les opérations de lotissement régies par les articles R. 442-1 et suivants du code de l'urbanisme, affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ;
- Les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 523-5 du code du patrimoine ;
- Les aménagements et ouvrages dispensés d'autorisation d'urbanisme, soumis ou non une autre autorisation administrative, qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L. 122-1 du code de l'environnement ;
- Les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques qui sont dispensés d'autorisation d'urbanisme mais sont soumis à autorisation en application de l'article L. 621-9 du code du patrimoine ;
- Les opérations mentionnées aux articles R. 523-7 et R. 523-8 du code du patrimoine.

Les personnes qui projettent de réaliser des constructions peuvent par ailleurs, conformément aux articles L. 522-4 et R. 523-12 du code du patrimoine, saisir l'Etat afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions de diagnostic archéologique.

Les dispositions du Livre V, titre III, relatif aux fouilles archéologiques programmées et découvertes fortuites, notamment l'article L. 531-14 du code du patrimoine sur la déclaration des découvertes fortuites s'appliquent sur l'ensemble du territoire national. La protection des sites archéologiques est inscrite dans la loi n° 80-532 du 15 juillet 1980 relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance.

1.3. ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le présent règlement peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (cas prévus à l'article L.152-3 du code de l'urbanisme) par décision motivée de l'autorité compétente. Ces règles et servitudes ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des cas visés aux paragraphes ci-dessous.

1.3.1. Reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'un sinistre survenu depuis moins d'un an

Des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues à l'article L.152-4 du code de l'urbanisme.

1.3.2. Restauration ou reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques

Des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues à l'article L.152-4 du code de l'urbanisme.

1.3.3. Les autorisations d'urbanisme dans les périmètres de Monuments Historiques

Dans les périmètres de Monuments Historiques, les demandes d'autorisation d'urbanisme sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France. Les projets de construction faisant l'objet d'une recherche d'expression contemporaine s'attacheront à proposer une réinterprétation contemporaine des constantes volumétriques et architecturales des constructions locales et non des projets sans référence avec les paramètres du contexte.

1.3.4. Travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées

Des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues à l'article L.152-4 du code de l'urbanisme.

1.3.5. Travaux et installations pour l'isolation par l'extérieur

Des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues à l'article L.152-5 du code de l'urbanisme.

- 1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
- 2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
- 3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

1.4. RECONSTRUCTION DE BATIMENTS DETRUIITS / DEMOLIS LIEE A UN SINISTRE

La reconstruction après destruction ou démolition liée à un sinistre, si elle n'est pas interdite par le règlement des zones et secteurs, et n'est pas liée à l'inondation, ne peut être réalisée que dans les conditions suivantes : reconstruction à l'identique de bâtiments régulièrement édifiés ayant été détruits ou démolis depuis moins de 10 ans, sans changement de destination, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire (article L. 111-15 du code de l'urbanisme).

1.5. RESTAURATION D'UN BATIMENT DONT IL RESTE L'ESSENTIEL DES MURS PORTEURS

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien, et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment et des dispositions de l'article L. 111-11, qui concernent les conditions de desserte en eau, assainissement et électricité des habitants.

1.6. DEFRICHEMENTS DES TERRAINS BOISES NON CLASSES

Sont soumis à la réglementation du défrichement les bois et forêts des particuliers et ceux des forêts des collectivités territoriales et autres personnes morales visées à l'article 2° du I de l'article L. 211-1 relevant du régime forestier. La réglementation sur le défrichement ne s'applique pas aux forêts domaniales de l'Etat. Le foncier forestier de l'Etat

est régi par des règles propres à sa domanialité (Code Général de la Propriété des Personnes Publiques) et suivi par les services du ministère.

D'après l'article L. 341-1 du code forestier, « est un défrichement toute opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière. Est également un défrichement toute opération volontaire entraînant indirectement et à terme les mêmes conséquences, sauf si elle est entreprise en application d'une servitude d'utilité publique. La destruction accidentelle ou volontaire du boisement ne fait pas disparaître la destination forestière du terrain, qui reste soumis aux dispositions du présent titre. »

L'article L. 341-3 du code forestier prévoit que « nul ne peut user du droit de défricher ses bois et forêts sans avoir préalablement obtenu une autorisation. » L'article L. 341-2 du code forestier énumère les opérations qui ne constituent pas un défrichement et l'article L. 342-1 du code forestier, les opérations exemptées d'une demande d'autorisation.

Les défrichements des terrains boisés non classés dans le présent document sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le code forestier (notamment dans les massifs de plus de 4 ha).

2. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES REPEREES AU REGLEMENT GRAPHIQUE

2.1. ELEMENTS PATRIMONIAUX IDENTIFIES (L151-19 DU CODE DE L'URBANISME)

Les éléments du patrimoine présentant une qualité architecturale, urbaine et paysagère identifiés aux documents graphiques en vertu du L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être conservés, faire l'objet d'un entretien ou d'une restauration sauf nécessité de démolition pour des raisons sanitaires ou de sécurité ou pour la mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général. Dans ce cas, ils doivent faire l'objet d'une demande de permis de démolir en application de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme.

Les ensembles bâtis, les bâtiments ou les édifices répertoriés en vertu du L.151-19 du code de l'urbanisme, sont identifiés avec une légende spécifique sur les documents graphiques du règlement et la liste est détaillée en annexe 1a du présent règlement.

Pour la préservation de ces éléments, seront pris en compte :

- le type d'implantation du bâti par rapport aux espaces publics et aux limites séparatives, le rythme des niveaux ;
- l'ordonnancement général du bâti par rapport aux espaces non bâti et/ou végétalisés (cours de fermes, parcs, ...) ;
- la volumétrie des constructions en cohérence avec les bâtiments adjacents ;
- la composition initiale des façades, lorsqu'elles sont connues ;
- l'architecture de l'édifice y compris les encadrements d'ouvertures (linteaux, seuils, jambages, appui de fenêtres, ...), les modénatures (corniches, entablements, bandeaux, appareillages de briques, niches, ...), soubassements, souches de cheminée ;
- l'aspect (matériaux, enduits et couleurs) des constructions qui composent l'ensemble bâti, sous réserve de la dépose des maçonneries rapportées et inadaptées à l'architecture de l'édifice et de la dépose des enduits éventuellement existants dégradés, défectueux ou inadaptés au support ou à l'architecture de l'édifice ;
- les extensions des constructions et ensembles bâtis cités, doivent respecter la volumétrie du bâtiment à étendre et ne pas compromettre la cohérence de l'organisation générale du bâti et du paysage urbain ou naturel dans lequel ils s'insèrent.

Les éléments identifiés au titre du L151-19 sont spécifiquement présentés dans l'annexe 2 du présent règlement écrit.

2.2.ELEMENTS IDENTIFIES (L151-23 DU CODE DE L'URBANISME)

Les éléments identifiés sur les documents graphiques du règlement en vertu du L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être conservés, sauf nécessité d'abattage pour des raisons sanitaires ou de sécurité ou pour la mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général ou pour des ouvertures d'accès (notamment accès agricole).

Les haies préservées en vertu de l'article L151-23 du code de l'urbanisme ne peuvent être arrachées ou détruites que si l'arrachage ou la destruction est justifié(e) et dans les cas suivants et après déclaration préalable auprès du Maire :

- création d'un nouvel accès à une parcelle agricole dans la limite maximale de 10 mètres ;
- création d'un accès à une parcelle urbanisable, dans la limite maximale de 5 mètres, sous réserve de la plantation d'un linéaire de haie d'essences locales sur une distance équivalente ou, en cas d'impossibilité, d'un arbre de haut jet d'essence locale pour 5 mètres linéaires de haies arrachées ;
- construction ou extension d'habitation ou d'annexes à une habitation sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haie d'essences locales ou, en cas d'impossibilité, d'un arbre de haut jet d'essence locale pour 5 mètres de haies arrachées ;
- construction ou extension d'un bâtiment agricole ou industriel (ou d'annexes à un tel bâtiment) sous réserve que celui-ci soit correctement intégré dans le paysage;
- travaux d'aménagement sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales et à condition que l'aménagement soit correctement intégré dans le paysage.
- réorganisation du parcellaire sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haie d'essences locales à moins de 300 mètres du point le plus proche de la haie initiale.

Les nouvelles constructions et installation (hors équipements et infrastructures d'intérêt général ou collectifs) doivent être éloignées d'un minimum de 7 mètres de l'axe des éléments identifiés sur les documents graphiques du règlement.

La disposition suivante ne concerne pas les éléments linéaires ou ponctuels identifiés dans le règlement graphique. Ils ne concernent que les éléments surfaciques :

- Aucune nouvelle construction n'est autorisée sur l'espace identifié au titre de l'article du L.151-23 du code de l'urbanisme en raison de son intérêt écologique ou paysager sur les documents graphiques du règlement.

Les éléments identifiés au titre du L151-23 sont spécifiquement présentés dans l'annexe 2 du présent règlement écrit.

2.3.EMPLACEMENTS RESERVES (L151-41 DU CODE DE L'URBANISME)

Les documents graphiques du PLU fixent les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts en précisant leur destination, ainsi que les collectivités, services ou organismes publics bénéficiaires.



Les travaux ou constructions réalisés sur les terrains concernés par cet emplacement réservé ne doit pas compromettre la réalisation de l'équipement envisagé. Les propriétaires des terrains concernés peuvent exercer le droit de délaissement relevant des articles L. 152-2 et L. 230-1 du code de l'urbanisme.

Les emplacements réservés sont spécifiquement présentés dans l'annexe 3 du présent règlement écrit.

2.4. ESPACES BOISÉS CLASSES (EBC) (L113-1 DU CODE DE L'URBANISME)

Les espaces boisés classés au titre article L.113-1 du code de l'urbanisme et repérés aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une préservation et/ou d'une mise en valeur. Il s'agit de certains bois, forêts, parcs, arbres isolés, haie ou réseau de haie, plantation d'alignement à conserver, à protéger ou à créer.

Conformément à l'article L.113-2 du code de l'urbanisme, le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. 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. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation prévu à l'article L. 421-4 du code de l'urbanisme).

En limite d'espaces boisés classés, tout projet de construction ou de lotissement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements. Pour tout bâtiment nouveau, un recul minimal de 7 mètres est imposé par rapport aux espaces boisés classés repérés sur les documents graphiques du règlement.

2.5. SECTEURS FAISANT L'OBJET D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les constructions et installations projetées au sein de ces secteurs doivent être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation spécifique au secteur.

2.6. BATIMENTS IDENTIFIÉS POUR UN CHANGEMENT DE DESTINATION (L151-11,2° DU CODE DE L'URBANISME)

Le changement de destination des bâtiments identifiés sur le règlement graphique en zones naturelles et agricoles est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Les bâtiments identifiés répondent aux critères cumulatifs suivants :

- Bâtiment d'intérêt architectural ;
- Raccordement possible à l'eau potable et l'électricité ;
- Desserte par un accès et une voie sécurisée ;
- Bon état du bâtiment (notamment existence des murs porteurs).

L'annexe 4 du présent règlement présente les bâtiments de caractère susceptibles de changer de destination en secteur A et/ou N qui ont été identifiés.

2.7. ZONE DE 100 METRES AUTOUR DES OUVRAGES DE TRAITEMENT DES EAUX USEES

Conformément aux dispositions de la directive du 21 mai 1991 relative au traitement des eaux résiduaires urbaines et du Règlement Sanitaire Départemental, dans une bande de 100 mètres autour des ouvrages de traitement existants ou projetés sont interdits :

- les constructions à destination de logements ou d'activités occupés par des tiers ;
- tout établissement recevant du public.

3. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS PREVUES PAR LE CODE DE L'URBANISME

Les différentes destinations et sous-destinations sont définies à l'article R. 151-27 et R. 151-28 du code de l'urbanisme, à savoir les 5 destinations et les 20 sous-destinations suivantes :

- La destination « exploitation agricole et forestière » comprenant les sous-destinations : exploitation agricole et exploitation forestière ;
- La destination « habitation » comprenant les sous-destinations : logement, hébergement ;
- La destination « commerce et activités de service » comprenant les sous-destinations : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma ;
- La destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » comprenant les sous-destinations : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;
- La destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » comprenant les sous-destinations : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

D'après l'article R. 151-29, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal. Ces destinations ainsi que les sous-destinations sont définies dans le lexique.

La section 1 « Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités » de chaque zone n'a pas vocation à réglementer la réhabilitation des bâtiments existants régulièrement édifiés. Les travaux seront autorisés sous réserve de respecter les autres dispositions du règlement. Les travaux nouveaux portant sur une construction irrégulière nécessitent au préalable la régularisation de cette construction.

La réfection et la réhabilitation des bâtiments anciens irréguliers qui ne pourraient plus être régularisés au regard des règles d'urbanisme en vigueur peuvent être autorisés dans les cas suivants :

- Les travaux sont nécessaires à la préservation du bâtiment et au respect des normes et où aucune action pénale ou civile n'est encore possible à l'égard de la construction ;
- Les travaux portent sur des constructions achevées depuis plus de 10 ans (hors construction réalisée ou modifiée de façon substantielle sans permis de construire conformément à l'article L. 421-9 du code de l'urbanisme).

Ci-après, sont décrites les 5 destinations et les 20 sous-destinations suivantes :

- **Habitation :**
Cette destination inclut tous les logements et hébergements. Elle exclut les logements visés dans la définition de l'hébergement hôtelier et touristique. Elle comprend 2 sous-destinations :
 - ✓ Logement :
Cette sous-destination comprend les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des « hébergements », notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs
 - ✓ Hébergement :
Cette sous-destination comprend les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service, notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

- **Commerce et activités de service :**

Cette destination comprend toutes les installations et constructions où sont exercées des activités de production, transformation, de vente de produits ou de mise à dispositions d'une capacité technique ou intellectuelle. En sont exclues, les activités relevant d'une fabrication industrielle. Elle comprend 6 sous-destinations :

- ✓ Artisanat et commerce de détail :
Cette sous-destination comprend les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de biens directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
- ✓ Restauration :
Cette destination comprend les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
- ✓ Commerce de gros :
Cette destination comprend les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
- ✓ Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle :
Cette sous-destination comprend les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
- ✓ Hébergement hôtelier et touristique :
Cette sous-destination s'applique à toutes les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
- ✓ Cinéma
Cette sous-destination s'applique à toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du Code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale

- **Équipements d'intérêt collectif et services publics :**

Cette destination comprend les installations et constructions qui permettent de répondre aux besoins de la population :

- Équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements du sol ou du sous-sol),
- Ou ouvrages et locaux techniques liés au fonctionnement des réseaux,
- Ou bâtiments à usage collectif (scolaires, sportifs, culturels, administratifs).

Cette destination comprend 6 sous-destinations :

- ✓ Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés :
Cette sous-destination concerne les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Il s'agit notamment des constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
- ✓ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés :
Cette sous-destination concerne les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle, notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

- ✓ Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale :
Cette sous-destination concerne les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
 - ✓ Salles d'art et de spectacles :
Cette sous-destination concerne les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
 - ✓ Équipements sportifs :
Cette sous-destination concerne les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive, notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
 - ✓ Autres équipements recevant du public :
Cette sous-destination comprend les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics », notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.
- **Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires :**
Il s'agit de tous les locaux ne relevant pas des autres destinations citées précédemment. Cette destination comprend 4 sous-destinations :
 - ✓ Industrie :
Cette destination comprend les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie, notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
 - ✓ Entrepôt :
Cette destination comprend les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
 - ✓ Bureau :
Cette sous-destination comprend les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires. Les notions de « secteurs primaires, secondaires et tertiaires » ne sont pas définies en droit, mais il est possible de se fonder sur la définition économique du terme, qui est par ailleurs reprise dans les dictionnaires juridiques : « On distingue (...) trois grands groupes d'activités, en fonction du stade où se situe l'intervention humaine : - Les activités primaires correspondant à la production de matières brutes (agriculture, pêche, mines, carrières, etc.) ; - Les activités secondaires ou industrielles qui correspondent à la transformation des matières brutes et à la production de produits finis : artisanat, industrie de transformation, bâtiment, etc. - Les activités tertiaires qui correspondent à la production de services : commerce de gros et de détail, transports, services publics et privés aux entreprises et aux particuliers.
 - ✓ Centre de congrès et d'exposition
Cette sous-destination comprend les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

- **Exploitations agricoles :**

Cette destination comprend toutes les installations et constructions qui permettent la maîtrise et l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle, ainsi que celles où sont exercées des activités qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation.

- **Exploitations forestières :**

Cette destination les constructions et les entrepôts, notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

4. REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT DANS TOUTES LES ZONES

4.1. MODALITES DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES ET DE REALISATION

4.1.1. Modalités de calcul

Lorsque le nombre de places à réaliser n'est pas un nombre entier, il sera arrondi au nombre entier inférieur dès lors que la première décimale est inférieure à 5 et au nombre entier supérieur dès lors que la première décimale est supérieure ou égale à 5. Cette modalité de calcul ne s'applique pas pour les établissements d'hébergement pour personnes âgées ; conformément à l'article R. 151-46, « lorsque le quotient donne un reste, celui-ci n'est pas pris en compte ». Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total de places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée :

- ***pour les extensions de construction :***

Hors habitat : il n'est tenu compte, pour le calcul des places de stationnement exigées, que des besoins supplémentaires créés par les projets d'extensions.

Pour l'habitat : dans le cas d'extension d'une construction à usage d'habitation ne créant pas de nouveau logement, d'une extension mesurée d'une construction existante ou pour la construction d'annexes, il n'est pas exigé de nouvelle place de stationnement. Toutefois, lorsque le projet entraîne la suppression d'aires de stationnement existantes et que cette suppression a pour effet de ne plus répondre au nombre minimum de places requis défini dans les règles qualitatives du présent chapitre, une compensation des aires supprimées sera demandée.

- ***pour les changements de destination :***

Lors de changement de destination, il est exigé la réalisation d'un nombre de places de stationnement calculé par différence entre le nombre de places existant et les besoins du projet en appliquant les normes indiquées.

- ***pour les travaux de réhabilitation :***

Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la surface de plancher dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant. Toutefois, lorsque les travaux ont pour effet de créer un ou plusieurs logements, les normes fixées pour les constructions nouvelles sont applicables pour les logements supplémentaires.

En cas d'impossibilité technique avérée (configuration de la parcelle, protection du patrimoine bâti, nécessité de protéger une composante végétale, respect des prescriptions du zonage pluvial etc.), certains projets pourraient être exonérés de réaliser tout ou partie du nombre d'aires de stationnement définies par les règles ci-après.

Article L.151-33 du code de l'urbanisme :

« Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du troisième alinéa du présent article, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions »

Dans le cas de parcs de stationnement mutualisés, les normes définies ci-après peuvent être réduites mais le dimensionnement du parc doit répondre aux besoins réels de tous les projets et de toutes les catégories d'utilisateurs potentiels. Ainsi, le nombre de places à réaliser doit être au moins égal à celui correspondant à la catégorie générant le plus de places de stationnement.

4.1.2. Modalités de réalisation

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être réalisé en dehors des voies et emprises publiques et sur le terrain d'assiette ou dans une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, les places de stationnement peuvent être réalisées de manière groupée à l'intérieur du périmètre et selon les phases de l'opération.

4.2. STATIONNEMENT DES VEHICULES

4.2.1. Règles qualitatives

Sur tout le territoire, lorsque le stationnement est réalisé en surface, une attention particulière doit être portée à l'intégration paysagère de ces espaces (organisation des places de stationnement, végétalisation, choix des revêtements) afin d'en limiter l'impact visuel et environnemental.

Le couvrement des parkings souterrains ou semi enterré doit s'intégrer harmonieusement au projet (toiture végétalisée, jardin suspendu, terrasses privatives) lorsque son emprise excède celle du rez-de-chaussée de l'immeuble.

4.2.2. Règles quantitatives

Les aires de stationnement des véhicules doivent répondre aux normes de stationnement indiquées ci-après.

- **Constructions à destination d'habitation**

Sous-destinations de la construction	Nombre de places minimum requis
Habitation	1 place par logement en zone UA 2 places par logement en zone UB, 1AU (sauf impossibilité technique) et pour les changements de destinations recensés en zone A et N.
Règles spécifiques pour : - les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat	1 place par logement

- **Dispositions spécifiques pour le stationnement pour les logements sociaux et l'hébergement des personnes âgées**

Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, ainsi que lors de la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires, conformément à l'article L. 151-35 du code de l'urbanisme.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

- **Pour les autres constructions :**

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé après étude des besoins, et ce notamment en fonction :

- de leur nature ;
- du taux et du rythme de leur fréquentation ;
- des besoins en salariés ;
- de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés.

4.2.3. Stationnement des vélos

Dans tout nouveau bâtiment (hors habitat individuel) de plus de 250 m² de surface de plancher (bâtiment existant et extension comprise), des places de stationnement couvertes et aisément accessibles doivent être réalisées pour les vélos. Elles doivent répondre aux normes suivantes :

Destination ou sous-destination de la construction	Nombre de places minimum requis
Habitation Uniquement habitat intermédiaire ou collectif	Superficie minimale de 1,75 m ² par logement Il est exigé 2 places de stationnement supplémentaires d'une superficie minimale de 1,75 m ² pour 10 logements
Bureaux	Superficie minimale de 1,50m ² pour 80m ² de surface de plancher

Ces stationnements doivent être réalisés sous la forme de locaux clos ou sécurisés, couverts et aisément accessibles depuis l'espace public ou les points d'entrée du bâtiment, de préférence au même niveau que l'espace public. Ils doivent être équipés de systèmes d'attache.

5. DISPOSITIONS RELATIVES AUX AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS

Sous réserve des dispositions spécifiques prévues dans certaines zones, les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés dans chaque zone à condition :

- d'être liés et nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisées dans la zone ou s'ils sont liés à la réalisation des routes et aménagements routiers annexes (et sous réserve qu'ils soient compatibles avec la sauvegarde de l'environnement) ou dans le cas de fouilles archéologiques ou de restauration du milieu naturel ;
- qu'ils soient réalisés au plus près du terrain naturel. Les mouvements de terre éventuellement nécessaires au projet doivent être réalisés avec des pentes douces s'harmonisant tant avec le terrain naturel qu'avec celui des parcelles voisines. Une différence de 35 cm au sol naturel est acceptable (c'est-à-dire l'équivalent de 2 marches).



6. CONSTRUCTION DE BATIMENTS SUR UN/DES TERRAIN(S), OBJET(S) D'UNE DIVISION

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.



LES DISPOSITIONS DES ZONES URBAINES ET A URBANISER, AGRICOLES ET NATURELLES

1. LA ZONE UA

1.1. SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

1.1.1. Destinations et sous-destinations

(cf. tableau page suivante).

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé	Conditions
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	UA et UAa		
	exploitation forestière	UA et UAa		
Habitation	logement	UAa	UA	
	hébergement		UA et UAa	
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail		UA et UAa	Voir conditions énoncées pour la zone UA et le secteur UAa
	restauration		UA et UAa	
	commerce de gros	UAa	UA	
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		UA et UAa	
	hébergement hôtelier et touristique		UA et UAa	
	cinéma	UA et UAa		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	UAa	UA	
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	UAa	UA	
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	UAa	UA	
	salles d'art et de spectacles		UA et UAa	
	équipements sportifs	UAa	UA	
	autres équipements recevant du public		UA et UAa	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie	UA et UAa		
	entrepôt	UAa	UA	Voir conditions énoncées pour la zone UA
	bureau		UA et UAa	
	centre de congrès et d'exposition	UA et UAa		

Sont interdits les changements de destination si la nouvelle destination correspond à une construction non autorisée dans la zone UA.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés (fonctionnement des réseaux électriques, eau potable, assainissement, communication, etc.).

1.1.2. Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs ;
- les garages mitoyens continus de véhicules légers de trois unités et plus ;
- les carrières et extractions de matériaux ;
- les constructions soumises au régime d'installations classées pour la protection de l'environnement ;
- le stationnement isolé de caravanes / camping-cars / mobil-homes quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- les dépôts de véhicules ;
- les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers ;
- les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques.

Dans le secteur UAa, concernant les constructions existantes seules les annexes ou extensions sont autorisées. La construction de garages et tous types de dépôts sont interdits.

Toutes nouvelles constructions liées aux destinations et sous-destinations autorisées doivent avoir pour effet de valoriser le patrimoine bâti et paysager.

1.1.3. Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Les constructions à usage d'activités artisanales et de commerces de détail sont autorisées à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations, qui ne seraient pas liées à une activité déjà implantée dans la zone à la date d'approbation du PLU.

1.1.4. Mixité fonctionnelle et sociale

Pas de dispositions réglementaires particulières.

1.2. SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

L'ensemble de ces dispositions 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, coffrets, ...), si des raisons techniques font que les règles ci-dessus ne peuvent s'appliquer. Leur implantation ne doit alors pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage.

1.2.1. Volumétrie et implantation des constructions

→ **Volumétrie**

Les constructions doivent respecter des volumétries de l'architecture traditionnelle existante observée à proximité. Le bâti doit avoir un volume simple, de proportion nettement rectangulaire avec un pignon étroit. Les constructions principales doivent présenter au minimum un ancrage de leur bâti sur une limite séparative ou une limite d'emprise publique (ou voie publique ou voie de desserte jouxtant la parcelle).

→ **Emprise au sol**

Pas de dispositions réglementaires particulières

→ **Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

La hauteur des constructions ne peut excéder 12 mètres au faîtage. Aucune construction ne pourra excéder 3 niveaux (R+1+combles aménageables).

Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour leurs extensions, leur réfection ou leur transformation est celle du bâtiment existant.

La hauteur maximale des annexes aux habitations ne peut excéder 6 mètres au faîtage.

La hauteur des locaux techniques de services publics, des ouvrages architecturaux indispensables et de faibles emprises (lucarnes, chiens assis, souches de cheminées, garde-corps...), des éléments liés à la production d'énergie renouvelable (éolienne de toit, panneaux solaires...) et des antennes, n'est pas réglementée.

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

Les nouvelles constructions doivent être implantées à l'alignement des voies existantes, à élargir ou à créer sur une longueur minimale de 4 mètres de façade. Une implantation en retrait est possible pour le reste de la construction permettant ainsi que la mise en place de décrochés ou de reculs partiels des façades. L'alignement peut aussi être constitué par un pignon.

Dans le cas d'une parcelle non rectiligne ou courbe, l'alignement peut se faire par un point d'accroche (angle droit d'un bâtiment).

Une implantation peut être autorisée entièrement en retrait de l'alignement dans les cas suivants :

- en cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus, l'alignement dans ce cas se fera avec le même retrait que celui de la construction existante à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière ;
- lorsqu'il existe préalablement soit un bâtiment à l'alignement, soit un mur de clôture ancien en pierre d'une hauteur minimale de 1,60 mètres qui assure déjà la continuité visuelle de la rue ;
- dans le cadre de la réalisation d'une annexe à l'habitation (abris de jardin, piscine...).

→ **Implantation par rapport aux limites séparatives**

Si les constructions sont implantées sur au moins une limite séparative, le choix de la limite doit veiller à :

- préserver un bon ensoleillement pour les habitations, afin de favoriser la production de logements économes en énergie grâce aux apports solaires gratuits (système de production d'énergie passive) et d'assurer une qualité de vie des habitants grâce à un ensoleillement possible même en hiver ;
- assurer une intimité aux habitants tant au niveau du logement en lui-même que des espaces extérieurs (terrasse, jardin).

Lorsqu'un recul existe vis-à-vis d'une limite ou plusieurs limites séparatives, ce recul doit être de minimum 3 mètres. Cette règle ne concerne pas les annexes inférieures à 20m² d'emprise au sol.

→ **Dispositions particulières :**

Des implantations différentes que celles mentionnées aux chapitres « implantation par rapport aux voies et emprises publiques » et « implantation par rapport aux limites séparatives » peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque des contraintes techniques ne permettent pas d'envisager ces implantations ;
- Dans le cas d'un bâtiment existant ne respectant pas les marges de recul ou de retrait fixées, l'extension pourra être réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un recul ou un retrait supérieur à celui-ci ;
- Lorsque le projet de construction concerne une annexe ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

→ **Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

Pas de dispositions réglementaires particulières

1.2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

→ **Principes généraux**

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

Pour les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergies tels que transformateur, abribus, local destiné au stockage des déchets, coffret, etc. ainsi que pour les équipements collectifs, les règles édictées ci-après peuvent ne pas être respectées, sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

Les travaux portant sur des édifices anciens représentatifs de l'architecture traditionnelle locale, notamment les constructions identifiées doivent se faire dans le respect de leur intégrité, notamment de l'ordonnancement et du rythme des façades, des proportions des ouvertures et des spécificités des toitures. En outre, les soubassements, les encadrements d'ouvertures, les chaînages, les appuis de fenêtre, les corniches ainsi que les autres éléments de modénature doivent être préservés.

Les équipements techniques (transformateur, boîte à lettres, compteurs, citernes de combustibles non enterrées...) devront être masqués, intégrés ou dissimulés par un dispositif soit végétal, soit de type bardage bois à clairevoie

Les panneaux solaires / photovoltaïques doivent être soit :

- positionnés au sol ;
- installés sur une toiture non visible depuis l'espace public tout en garantissant une intégration et une continuité linéaire au sein même de la toiture. En aucun cas les panneaux constituent un relief, un volume dominant la toiture ;
- mis en œuvre sur un élément architectural distinct existant ou à créer (marquise, pan de toiture entier de véranda, d'appendis, d'abri de jardin).

Les panneaux solaires / photovoltaïques doivent être sombres sur l'ensemble de leur surface (cellules sans lignes blanches, supports des cellules et ossatures).

Les antennes paraboliques doivent être installées, sauf impossibilité technique, soit :

- dans les combles en priorité ;
- au sol à l'arrière des constructions ;
- sur les toitures non visibles depuis l'espace public. Dans ce cas elles ne doivent pas dépasser le faîtage ;
- sur les façades non visibles depuis l'espace public.

→ **Façades**

Les façades existantes ou nouvelles qui ne sont pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (cas des briques creuses, parpaings, etc.) doivent recevoir un enduit ou parement (bardage, habillage en pierre).

Les façades recevront un encuvement de 60 cm de haut minimum.

Les enduits seront réalisés, sur des supports traditionnels (moellons), à la chaux avec un sable de teinte locale de granulométrie variée, de finition brossée ou talochée, dans la teinte des enduits locaux traditionnels.

Pour les constructions neuves, les enduits auront une teinte et un aspect proche des enduits anciens environnants.

Pour le bâti traditionnel, les menuiseries anciennes seront conservées, restaurées ou refaites à l'identique (avec possibilité de double vitrage). Les menuiseries seront en bois peintes dans une teinte cohérente avec l'époque de construction et la typologie du bâti.

Pour les constructions neuves, les menuiseries seront réalisées en bois ou en métal, et peintes dans une teinte plus soutenue que celle de la façade, en gris coloré, par exemple. Les teintes noir, gris anthracite, blanc et beige sont proscrites.

Des couleurs peuvent être acceptés pour les menuiseries, volets, portes d'entrée, portails et devantures de magasin.

Il convient d'utiliser des teintes soutenues (gris-vert ou gris-bleu sombres ; rouge sang de bœuf) pour le bâti datant d'avant le XIXe siècle, alors que des teintes plus claires (gris, gris-vert, gris-bleu clairs, mastic) sont à privilégier pour le bâti du XIXe siècle et de la première moitié du XXe siècle.

De manière générale, l'usage du noir ou du ton bois sera à proscrire. De même, pour mettre en valeur la pierre et les enduits de la façade (qui sont assez clairs en Touraine), il est préconisé d'utiliser des couleurs plus soutenues que ceux-ci (les menuiseries blanches sont donc à proscrire).

Dans le cas d'une maison bourgeoise, les fenêtres et volets seront peints dans une teinte plus claire que la ou les portes d'entrée ; celles-ci pourront être peintes dans la même gamme de couleurs (exemple : fenêtres et volets gris clair, porte d'entrée gris anthracite) ou dans un coloris tranché (exemple : fenêtres et volets gris clair, porte d'entrée vert très sombre).

Dans le cas de bâtiments ruraux, de type corps de ferme, l'ensemble des menuiseries (fenêtres, volets, portes d'entrée et portes de grange) seront peints dans une teinte relativement soutenue (exemple : rouge sang-de-bœuf, vert sombre, gris-brun).

Dans le cas de devantures de magasin, dans la mesure où il s'agit de surfaces relativement importantes, les teintes pastel sont à écarter, au profit de teintes plus soutenues.

Les fenêtres et les volets doivent être de la même teinte.

Le bardage devra être utilisé sur un petit volume de la construction (garage adossé, extension, annexe...). Il ne pourra pas être le matériau principal d'une construction principale.

- Le bardage sera réalisé en bois massif et brut de sciage ;
- Les planches seront larges et mises en oeuvre verticalement, soit à joints vifs soit à liteaux couvre-joints ;
- Le bardage sera soit laissé grisé naturellement, soit traité à l'huile de lin, soit peint à l'huile de lin et pigments naturels de teinte moyenne ou soutenue (gris coloré, noir de fumée, noir de vigne, ocre rouge/brun...) ;
- Le bardage ne sera ni verni ni lasuré.

→ **Toitures**

La couverture du corps du bâtiment principal sera à deux pentes à pignons symétriques, le faîtage dans le sens de la plus grande longueur de la construction.

Les matériaux de couverture respecteront l'identité locale. Ils doivent être soit en ardoise naturelle, soit en petites tuiles plates. Le zinc peut être autorisé pour de petites surfaces.

- Constructions d'une emprise au sol inférieure à 20 m² :

Il n'est pas fixé de règle concernant les pans et pentes de toiture. La couverture doit être de teinte sombre ou reprendre la composition de la toiture de la construction principale.

- Constructions d'une emprise au sol supérieure ou égale à 20 m² :

- Les toitures doivent comporter au minimum deux pans. Les pans avec une double pente sont également autorisés. La pente doit être comprise entre 40 et 50° pour les constructions principales et 35° pour les annexes. Un toit à une seule pente peut être autorisé :
 - pour les bâtiments dont la largeur de pignon est inférieure à 3,50 mètres et qui sont adossés à une autre construction ou ;
 - pour les bâtiments dont la largeur de pignon est inférieure à 3 mètres et qui sont adossés à une limite séparative.
- Les matériaux de toiture doivent être de l'ardoise naturelle ou la petite tuile plate de ton patiné et de teinte brun-rouge.
- Les châssis de toit doivent être de type encastré sans présenter de saillie en toiture. La pose en diagonale et tout décor sont interdits sur la toiture.

- Autres cas spécifiques :

- Pour les piscines couvertes et les vérandas, les couvertures vitrées et / ou monopentes sont autorisées.
- Pour les constructions à usage d'équipements publics, il n'est pas fixé de règle concernant les pans et pentes de toiture. La couverture doit être de teinte de l'ardoise ou de la petite tuile plate traditionnelle, d'aspect mat, et être en harmonie avec les constructions environnantes.

→ **Clôtures**

• Généralités

La préservation des clôtures anciennes en pierre doit être maintenue et leur restauration doit être privilégiée le cas échéant.

Les clôtures qui ne sont pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement (habillage en pierre de taille ou moellon) ou un enduit rappelant la teinte et l'aspect des enduits traditionnels.

• Situées le long des voies et emprises publiques

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,80 mètre. Une hauteur supérieure pourra être admise s'il s'agit de la réfection ou du prolongement d'un mur existant d'une hauteur supérieure, à condition de respecter son aspect. La construction d'un mur plein, autre que la réfection ou la reconstruction d'un mur traditionnel existant, est autorisée s'il se raccorde à des murs ou des éléments bâtis voisins. La hauteur du portail et des poteaux attenants est limitée à 3 mètres. Le portail doit présenter une surface pleine ou des lames verticales. Le mur plein peut être surmonté d'une grille et/ou doublé d'une haie.

Les clôtures de type toile tissée, d'aspect plaques-béton et treillis soudés sont interdites.

Les clôtures doivent respecter le caractère paysager des lieux (haie vive, éléments à lames verticales en bois naturel ou en métal de teinte sombre). Les claustras, panneaux de grillage rigide et clôtures en matériaux synthétiques ou plastiques sont proscrits.

• Clôtures en limites séparatives

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres. Les clôtures d'aspect plaques-béton ne doivent pas dépasser de plus de 0,50 mètre au-dessus du niveau sol initial.

→ **Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Pas de dispositions réglementaires particulières

1.2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

→ **Espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs**

Des revêtements perméables doivent être recherchés.

→ **Gestion des eaux pluviales et du ruissellement**

Tout nouveau bâtiment doit disposer :

- Soit d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible ;
- Soit d'aménagements ou installations nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales et pour limiter des débits évacués (ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales...) conformes aux dispositions du zonage d'assainissement pluvial et à la charge exclusive du constructeur. Ces aménagements doivent être adaptés à l'opération et à la configuration du terrain et réalisés sur l'unité foncière du projet ou sur une autre unité foncière située à proximité.

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

1.2.4. Stationnement

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales du présent règlement écrit.

1.3. SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

1.3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

→ **Desserte**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

→ **Accès**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble des immeubles qui y sont édifiés.

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

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

Partout ailleurs sur le réseau routier départemental, tout projet prenant accès sur une route départementale peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

→ **Voies nouvelles**

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies et passages doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.

En outre, toute voie nouvelle de desserte de construction doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

→ **Desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets**

Tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères.

1.3.2. Desserte par les réseaux

→ **Eau potable**

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toutes les destinations de construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable.

→ **Energie**

Pas de dispositions réglementaires particulières

→ **Assainissement**

L'assainissement collectif est imposé dans toute nouvelle opération d'aménagement. Tout bâtiment doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau. En l'absence de réseau d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur est obligatoire. Il doit être conçu de façon à être directement raccordé au réseau d'assainissement collectif dès sa réalisation.

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au dispositif d'assainissement.

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier industriel ou artisanal, est soumis à autorisation préalable à solliciter auprès de l'autorité compétente et peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règlements en vigueur.

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

→ **Réseaux divers**

En dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, tous les réseaux doivent être enterrés (électricité, téléphone, l'éclairage public, l'alimentation électrique en basse ou moyenne tension...).



2. LA ZONE UB

2.1. SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

2.1.1. Destinations et sous-destinations

(cf. tableau page suivante).

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé	Conditions
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	UB		
	exploitation forestière	UB		
Habitation	logement		UB	
	hébergement		UB	
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail		UB	Voir conditions énoncées pour la zone UB
	restauration		UB	
	commerce de gros	UB		
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		UB	
	hébergement hôtelier et touristique		UB	
	cinéma		UB	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		UB	
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		UB	
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		UB	
	salles d'art et de spectacles		UB	
	équipements sportifs		UB	
	autres équipements recevant du public		UB	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie	UB		
	entrepôt		UB	Voir conditions énoncées pour la zone UB
	bureau		UB	
	centre de congrès et d'exposition	UB		

Sont interdits les changements de destination si la nouvelle destination correspond à une construction non autorisée dans la zone UB.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés (fonctionnement des réseaux électriques, eau potable, assainissement, communication, etc.).

2.1.2. Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs ;
- les garages mitoyens continus de véhicules légers de trois unités et plus ;
- les carrières et extractions de matériaux ;
- les constructions soumises au régime d'installations classées pour la protection de l'environnement ;
- le stationnement isolé de caravanes / camping-cars / mobil-homes quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- les dépôts de véhicules ;
- les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers ;
- les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques.

2.1.3. Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Les constructions à usage d'activités artisanales, de commerces de détail et d'entrepôts sont autorisées à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations, qui ne seraient pas liées à une activité déjà implantée dans la zone à la date d'approbation du PLU.

2.1.4. Mixité fonctionnelle et sociale

La zone UB comprend l'emplacement réservé n°2 qui doit comprendre la création d'au moins un logement social ou conventionné comme tel.

2.2. SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

L'ensemble de ces dispositions 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, coffrets, ...), si des raisons techniques font que les règles ci-dessus ne peuvent s'appliquer. Leur implantation ne doit alors pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage.

2.2.1. Volumétrie et implantation des constructions

→ **Volumétrie**

Les constructions doivent respecter des volumétries de l'architecture traditionnelle existante observée à proximité. Le bâti doit avoir un volume simple, de proportion nettement rectangulaire avec un pignon étroit.

→ **Emprise au sol**

Pas de dispositions réglementaires particulières

→ **Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

La hauteur des constructions ne peut excéder 10 mètres au faîtage. Aucune construction ne pourra excéder 2 niveaux (R+combles aménageables).

Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour leurs extensions, leur réfection ou leur transformation est celle du bâtiment existant.

La hauteur maximale des annexes aux habitations ne peut excéder 6 mètres au faîtage.

La hauteur des locaux techniques de services publics, des ouvrages architecturaux indispensables et de faibles emprises (lucarnes, chiens assis, souches de cheminées, garde-corps...), des éléments liés à la production d'énergie renouvelable (éolienne de toit, panneaux solaires...) et des antennes, n'est pas réglementée.

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

Les nouvelles constructions doivent s'implanter soit :

- à partir de 3 mètres depuis la voie ou la limite d'emprise publique ;
- à l'alignement de l'une des constructions existantes sur les terrains limitrophes (du même côté de la voie ou en face).

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'extension, la réfection et la transformation des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU dont le retrait minimal autorisé est celui de la construction existante.

Les garages individuels ne sont admis que lorsqu'ils n'entraînent pas un accès direct sur les voies publiques existantes ou à venir.

→ **Implantation par rapport aux limites séparatives**

les constructions peuvent s'implanter soit :

- sur une ou plusieurs des limites séparatives ;
- avec un retrait minimal de 3 mètres vis-à-vis de toutes limites séparatives.

Cette règle ne concerne pas les annexes inférieures à 20m² d'emprise au sol.

Si les constructions sont implantées sur au moins une limite séparative, le choix de la limite doit veiller à :

- préserver un bon ensoleillement pour les habitations, afin de favoriser la production de logements économes en énergie grâce aux apports solaires gratuits (système de production d'énergie passive) et d'assurer une qualité de vie des habitants grâce à un ensoleillement possible même en hiver ;
- assurer une intimité aux habitants tant au niveau du logement en lui-même que des espaces extérieurs (terrasse, jardin).

→ **Dispositions particulières :**

Des implantations différentes que celles mentionnées aux chapitres « implantation par rapport aux voies et emprises publiques » et « implantation par rapport aux limites séparatives » peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque des contraintes techniques ne permettent pas d'envisager ces implantations ;
- Dans le cas d'un bâtiment existant ne respectant pas les marges de recul ou de retrait fixées, l'extension pourra être réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un recul ou un retrait supérieur à celui-ci ;
- Lorsque le projet de construction concerne une annexe ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

→ **Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

Pas de dispositions réglementaires particulières

2.2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

→ **Principes généraux**

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

Pour les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergies tels que transformateur, abribus, local destiné au stockage des déchets, coffret, etc. ainsi que pour les équipements collectifs, les règles édictées ci-après peuvent ne pas être respectées, sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

Les équipements techniques (transformateur, boîte à lettres, compteurs, citernes de combustibles non enterrées...) devront être masqués ou dissimulés par des éléments décoratifs.

Les panneaux solaires / photovoltaïques doivent être soit :

- positionnés au sol ;
- installés sur une toiture non visible depuis l'espace public tout en garantissant une intégration et une continuité linéaire au sein même de la toiture. En aucun cas les panneaux ne constituent un relief, un volume dominant la toiture ;
- mis en œuvre sur un élément architectural distinct existant ou à créer (marquise, pan de toiture entier de véranda, d'appentis, d'abri de jardin).

Les panneaux solaires / photovoltaïques doivent être sombres sur l'ensemble de leur surface (cellules sans lignes blanches, supports des cellules et ossatures).

→ **Façades**

Les façades existantes ou nouvelles qui ne sont pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (cas des briques creuses, parpaings, *etc.*) doivent recevoir un enduit ou parement (bardage, habillage en pierre).

→ **Toitures**

Les matériaux apparents en toiture doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

- Constructions d'une emprise au sol inférieure à 20 m² :

Il n'est pas fixé de règle concernant les pans et pentes de toiture. La couverture doit être d'aspect mat et de teinte sombre (gris, ardoise, vert foncé, brun...).

- Constructions d'une emprise au sol supérieure ou égale à 20 m² :

- Dans le cas de formes architecturale d'expression contemporaine ou de nature bioclimatique, la mise en œuvre de toitures de formes variées et/ou utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture-terrasse, toiture végétalisée, toiture en zinc, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires) est autorisée ;
- Dans le cas de formes architecturales d'expression traditionnelle s'inspirant de la morphologie du bâti ancien :
 - Les toitures des constructions principales doivent comporter au minimum deux pans. Les toitures terrasses ou monopentes sont autorisées pour certaines parties de toitures telles qu'auvent, appentis, *etc.* ou dans le cas de l'extension d'un bâtiment.
 - Les matériaux de toiture doivent être de l'ardoise naturelle ou la petite tuile plate de ton patiné et de teinte brun-rouge.

Sur les toitures-terrasses, les équipements techniques doivent être dissimulé par un acrotère.

- Autres cas spécifiques :

- Pour les piscines couvertes et les vérandas, les couvertures vitrées et / ou monopentes sont autorisées.
- Pour les constructions à usage d'activités ou d'équipements, il n'est pas fixé de règle concernant les pans et pentes de toiture. La couverture doit être de teinte de l'ardoise ou de la petite tuile plate traditionnelle, d'aspect mat, et être en harmonie avec les constructions environnantes.

→ **Clôtures**

- Généralités

Les clôtures qui ne sont pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement (bardage, habillage en pierre) ou un enduit rappelant la teinte et l'aspect des enduits traditionnels (ton beige sable légèrement grisé se rapprochant de la teinte du tuffeau de Touraine).

Les clôtures d'aspect plaques-béton ne doivent pas dépasser de plus de 0,50 mètre au-dessus du niveau sol initial.

- Situées le long des voies et emprises publiques

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,80 mètre. Les clôtures de type toile tissée, d'aspect plaques-béton sont interdites.

- Clôtures en limites séparatives

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres. Les clôtures d'aspect plaques-béton ne doivent pas dépasser de plus de 0,50 mètre au-dessus du niveau sol initial.

- Clôtures en limites séparatives

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres.

Lorsque la zone UB jouxte toute zone A ou N et secteurs déclinés, les clôtures, lorsqu'elles existent, doivent être composées d'une haie, d'une haie dominante avec clôture bois naturel ou d'une haie doublée d'un grillage ou d'une grille (exemples ci-dessous à titre d'illustrations). Les clôtures pleines sont interdites dans ce cas.



→ **Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Pas de dispositions réglementaires particulières

2.2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

→ **Espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs**

Des revêtements perméables doivent être recherchés.

→ **Gestion des eaux pluviales et du ruissellement**

Tout nouveau bâtiment doit disposer :

- Soit d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible ;
- Soit d'aménagements ou installations nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales et pour limiter des débits évacués (ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales...) conformes aux dispositions du zonage d'assainissement pluvial et à la charge exclusive du constructeur. Ces aménagements doivent être adaptés à l'opération et à la configuration du terrain et réalisés sur l'unité foncière du projet ou sur une autre unité foncière située à proximité.

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

2.2.4. Stationnement

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales du présent règlement écrit.

2.3. SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

2.3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

→ **Desserte**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

→ **Accès**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble des immeubles qui y sont édifiés.

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

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

Partout ailleurs sur le réseau routier départemental, tout projet prenant accès sur une route départementale peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

→ **Voies nouvelles**

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies et passages doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.

En outre, toute voie nouvelle de desserte de construction doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

→ **Desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets**

Tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères.

2.3.2. Desserte par les réseaux

→ **Eau potable**

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toutes les destinations de construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable.

→ **Energie**

Pas de dispositions réglementaires particulières

→ **Assainissement**

L'assainissement collectif est imposé dans toute nouvelle opération d'aménagement. Tout bâtiment doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau. En l'absence de réseau d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur est obligatoire. Il doit être conçu de façon à être directement raccordé au réseau d'assainissement collectif dès sa réalisation.

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au dispositif d'assainissement.

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier industriel ou artisanal, est soumis à autorisation préalable à solliciter auprès de l'autorité compétente et peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règlements en vigueur.

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

→ **Réseaux divers**

En dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, tous les réseaux doivent être enterrés (électricité, téléphone, l'éclairage public, l'alimentation électrique en basse ou moyenne tension...).



3. LA ZONE UC

3.1. SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Le secteur UCi correspond autres parties de zones urbanisées en aléa faible.

Les prescriptions complètes liées au risque d'inondations sont détaillées dans le règlement du PPRi Vallée de l'Indre en vigueur.

3.1.1. Destinations et sous-destinations

(cf. tableau page suivante).

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé	Conditions
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	UC, UCi		
	exploitation forestière	UC, UCi		
Habitation	logement		UC, UCi,	Voir conditions énoncées pour le secteur UCi.
	hébergement	UC, UCi		
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail		UC, UCi,	Voir conditions énoncées pour le secteur UCi.
	restauration		UC, UCi	Voir conditions énoncées pour les secteurs UCi.
	commerce de gros		UC, UCi,	Voir conditions énoncées pour le secteur UCi.
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	UCi	UC	
	hébergement hôtelier et touristique	UCi	UC	
	cinéma	UC, UCi		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	UCi	UC	
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	UCi	UC	
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	UCi	UC	
	salles d'art et de spectacles	UCi	UC	
	équipements sportifs		UC, UCi,	Voir conditions énoncées pour le secteur UCi.
	autres équipements recevant du public	UCi	UC	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie		UC, UCi	Voir conditions énoncées pour le secteur UCi.
	entrepôt		UC, UCi	Voir conditions énoncées pour le secteur UCi.
	bureau		UC, UCi	Voir conditions énoncées pour le secteur UCi.
	centre de congrès et d'exposition	UCi	UC	

Sont interdits les changements de destination si la nouvelle destination correspond à une construction non autorisée dans la zone UC.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés (fonctionnement des réseaux électriques, eau potable, assainissement, communication, etc.).

3.1.2. Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs ;
- les garages mitoyens continus de véhicules légers de trois unités et plus ;
- les carrières et extractions de matériaux ;
- les constructions soumises au régime d'installations classées pour la protection de l'environnement ;
- le stationnement isolé de caravanes / camping-cars / mobil-homes quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- les dépôts de ferrailles et déchets ;
- les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques.

Dans le secteur UCi sont interdits les sous-sols (partiels ou totaux) creusés sous le niveau du terrain naturel.

3.1.3. Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Les constructions à usage d'habitation sont interdites à l'exception de celles destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou des services généraux implantés sur la zone.

Les constructions à usage d'habitations, sont admises dès lors qu'à minima 2/3 de la largeur d'une de ses façades est accolée à la construction existante ou à venir à vocation d'activité économique. Les constructions autorisées à usage d'habitations peuvent l'être au sein même de l'emprise du bâtiment d'activité sous réserve que l'activité économique le permette.

3.1.4. Mixité fonctionnelle et sociale

Pas de dispositions réglementaires particulières.

3.2. SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

L'ensemble de ces dispositions 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, coffrets, ...), si des raisons techniques font que les règles ci-dessus ne peuvent s'appliquer. Leur implantation ne doit alors pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage.

3.2.1. Volumétrie et implantation des constructions

→ **Emprise au sol**

Dans le secteur UCi, des extensions, attenantes ou non, peuvent être admises avec les plafonds suivants :

- Pour les constructions à usage d'habitation, annexes comprises : 50 m² d'emprise au sol (l'extension de l'emprise des pièces d'habitation ne pouvant excéder 25 m²) ;
- pour les bâtiments à usage d'activités économiques, agricoles, industrielles, artisanales, commerciales ou de service, n'ayant pas vocation à l'hébergement : 30 % de leur emprise au sol, dans la limite de 150 m² d'emprise au sol pour l'extension.

Ces possibilités d'extension peuvent être utilisées en une seule ou plusieurs fois sans pouvoir au total excéder les plafonds susvisés. L'emprise au sol initiale à prendre en compte pour l'application de cette règle est celle des bâtiments existants à la date d'approbation du PPR.

→ **Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

La hauteur des constructions ne peut excéder 12 mètres au faîtage.

Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour leurs extensions, leur réfection ou leur transformation est celle du bâtiment existant.

La hauteur maximale des habitations autorisées ne peut excéder 8 mètres au faîtage.

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

Les nouvelles constructions doivent s'implanter à partir de 10 mètres depuis la voie ou la limite d'emprise publique.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'extension, la réfection et la transformation des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU dont le retrait minimal autorisé est celui de la construction existante.

Les garages individuels ne sont admis que lorsqu'ils n'entraînent pas un accès direct sur les voies publiques existantes ou à venir.

→ **Implantation par rapport aux limites séparatives**

Lorsque les constructions ne sont pas implantées sur les limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 5 mètres.

Si les constructions sont implantées sur au moins une limite séparative, le choix de la limite doit veiller à :

- préserver un bon ensoleillement pour les habitations, afin de favoriser la production de logements économes en énergie grâce aux apports solaires gratuits (système de production d'énergie passive) et d'assurer une qualité de vie des habitants grâce à un ensoleillement possible même en hiver ;
- assurer une intimité aux habitants tant au niveau du logement en lui-même que des espaces extérieurs (terrasse, jardin).

→ **Dispositions particulières :**

Des implantations différentes que celles mentionnées aux chapitres « implantation par rapport aux voies et emprises publiques » et « implantation par rapport aux limites séparatives » peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque des contraintes techniques ne permettent pas d'envisager ces implantations ;
- Dans le cas d'un bâtiment existant ne respectant pas les marges de recul ou de retrait fixées, l'extension pourra être réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un recul ou un retrait supérieur à celui-ci ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

→ **Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance ne sera, en aucun cas, inférieure à 3 mètres.

3.2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

→ **Principes généraux**

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

Pour les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergies tels que transformateur, abribus, local destiné au stockage des déchets, coffret, etc. ainsi que pour les équipements collectifs, les règles édictées ci-après peuvent ne pas être respectées, sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

Les équipements techniques (transformateur, boîte à lettres, compteurs, citernes de combustibles non enterrées...) devront être masqués, intégrés ou dissimulés par un dispositif soit végétal, soit de type bardage bois à clairevoie

Les panneaux solaires / photovoltaïques doivent être soit :

- positionnés au sol ;
- installés sur une toiture non visible depuis l'espace public tout en garantissant une intégration et une continuité linéaire au sein même de la toiture. En aucun cas les panneaux constituent un relief, un volume dominant la toiture ;
- mis en œuvre sur un élément architectural distinct existant ou à créer (marquise, pan de toiture entier de véranda, d'appentis, d'abri de jardin).

Les panneaux solaires / photovoltaïques doivent être sombres sur l'ensemble de leur surface (cellules sans lignes blanches, supports des cellules et ossatures).

Les antennes paraboliques doivent être installées, sauf impossibilité technique, soit :

- dans les combles en priorité ;
- au sol à l'arrière des constructions ;
- sur les toitures non visibles depuis l'espace public. Dans ce cas elles ne doivent pas dépasser le faitage ;
- sur les façades non visibles depuis l'espace public.

→ **Enseignes**

Les enseignes doivent être intégrées à la conception architecturale de l'ensemble du bâtiment qui les supporte. Conçue en tenant compte du volume du bâtiment et des matériaux employés, une enseigne doit avoir une hauteur maximale de 70 cm de hauteur et être incluse intégralement dans la surface de la façade où elle est implantée.

→ **Façades**

Les façades existantes ou nouvelles qui ne sont pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (cas des briques creuses, parpaings, *etc.*) doivent recevoir un enduit ou parement (bardage, habillage en pierre).

L'usage de la couleur blanc pur est interdit.

→ **Toitures**

Pas de dispositions réglementaires particulières.

→ **Clôtures**

• Généralités

Les clôtures qui ne sont pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement (bardage, habillage en pierre) ou un enduit rappelant la teinte et l'aspect des enduits traditionnels (ton beige sable légèrement grisé se rapprochant de la teinte du tuffeau de Touraine).

Les clôtures d'aspect plaques-béton ne doivent pas dépasser de plus de 0,50 mètre au-dessus du niveau sol initial.

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres. Les clôtures de type toile tissée sont interdites.

En cas de mitoyenneté de lots, la préexistence d'une clôture installée sur la limite de lot par une entreprise voisine décharge le nouvel arrivant de cette obligation pour ce qui est de la partie mitoyenne. Conformément aux dispositions des articles 660 et suivants du code civil, le nouvel arrivant sera redevable de la moitié en valeur de la clôture mitoyenne, et participera, à part égale avec son voisin, aux frais d'entretien de ladite clôture.

Lorsque la zone UC et secteurs déclinés jouxtent toute zone A ou N et secteurs déclinés, les clôtures, lorsqu'elles existent, doivent être composées d'une haie, d'une haie dominante avec clôture bois naturel ou d'une haie doublée d'un grillage ou d'une grille (exemples ci-dessous à titre d'illustrations). Les clôtures pleines sont interdites dans ce cas.



→ **Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Pas de dispositions réglementaires particulières

3.2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

→ **Espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs**

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas dépasser 50 % de la surface de la parcelle.

L'emprise au sol totale des surfaces imperméabilisées ou minéralisées ne doit pas dépasser 80 % de la surface de la parcelle. Les parkings réalisés en dalle béton gazon ne seront pas comptés dans les surfaces imperméabilisées. L'emprise au sol des surfaces non imperméabilisées sera obligatoirement traitée en espace vert, au minimum engazonné. Tout stockage est interdit dans l'emprise des espaces verts.

Les espaces verts seront composés de :

- A minima d'un arbre tige pour 100 m² d'espaces verts (en dehors des espaces préalablement plantés par l'aménageur) avec un minimum de 5 arbres tiges par parcelle ;
- Chaque parcelle sera cernée à sa périphérie intérieure par une bande plantée ou engazonnée d'une largeur minimum de 2 mètres : bande d'espace vert de recul avant toute surface imperméabilisée à l'exception des limites séparatives où une construction serait implantée.

→ **Gestion des eaux pluviales et du ruissellement**

Tout nouveau bâtiment doit disposer :

- Soit d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible ;
- Soit d'aménagements ou installations nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales et pour limiter des débits évacués (ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales...) conformes aux dispositions du zonage d'assainissement pluvial et à la charge exclusive du constructeur. Ces aménagements doivent être adaptés à l'opération et à la configuration du terrain et réalisés sur l'unité foncière du projet ou sur une autre unité foncière située à proximité.

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

3.2.4. Stationnement

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales du présent règlement écrit.

3.3. SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

3.3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

→ **Desserte**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

→ **Accès**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble des immeubles qui y sont édifiés.

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

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

Partout ailleurs sur le réseau routier départemental, tout projet prenant accès sur une route départementale peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

→ **Voies nouvelles**

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies et passages doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.

En outre, toute voie nouvelle de desserte de construction doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

→ **Desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets**

Tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères.

3.3.2. Desserte par les réseaux

→ **Eau potable**

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toutes les destinations de construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable.

→ **Energie**

Pas de dispositions réglementaires particulières

→ **Assainissement**

L'assainissement collectif est imposé dans toute nouvelle opération d'aménagement. Tout bâtiment doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau. En l'absence de réseau d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur est obligatoire. Il doit être conçu de façon à être directement raccordé au réseau d'assainissement collectif dès sa réalisation.

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au dispositif d'assainissement.

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier industriel ou artisanal, est soumis à autorisation préalable à solliciter auprès de l'autorité compétente et peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règlements en vigueur.

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

→ **Réseaux divers**

En dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, tous les réseaux doivent être enterrés (électricité, téléphone, l'éclairage public, l'alimentation électrique en basse ou moyenne tension...).



4. LA ZONE UDi2

4.1. SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

4.1.1. Destinations et sous-destinations

(cf. tableau page suivante).

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé	Conditions
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	UDi2		
	exploitation forestière	UDi2		
Habitation	logement	UDi2		
	hébergement	UDi2		
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail	UDi2		
	restauration	UDi2		
	commerce de gros	UDi2		
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	UDi2		
	hébergement hôtelier et touristique	UDi2		
	cinéma	UDi2		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	UDi2		
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		UDi2	Voir conditions énoncées pour la zone UDi2.
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	UDi2		
	salles d'art et de spectacles	UDi2		
	équipements sportifs		UDi2	Voir conditions énoncées pour la zone UDi2.
	autres équipements recevant du public	UDi2		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie	UDi2		
	entrepôt		UDi2	Voir conditions énoncées pour la zone UDi2.
	bureau	UDi2		
	centre de congrès et d'exposition	UDi2		

Les prescriptions complètes liées au risque d'inondations sont détaillées dans le règlement du PPRi Vallée de l'Indre en vigueur.

Sont interdits les changements de destination si la nouvelle destination correspond à une construction non autorisée dans le secteur UDi2. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés (fonctionnement des réseaux électriques, eau potable, assainissement, communication, etc.).

4.1.2. Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs ;
- les garages mitoyens continus de véhicules légers de trois unités et plus ;
- les carrières et extractions de matériaux ;
- les constructions soumises au régime d'installations classées pour la protection de l'environnement ;
- le stationnement isolé de caravanes / camping-cars / mobil-homes quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- les dépôts de véhicules ;
- les dépôts de ferrailles et déchets ;
- les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques.

4.1.3. Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Dans la zone UDi2 sont seulement admis :

- les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements et modifications de façades et réfections de toitures, sous réserve de réduire la vulnérabilité aux inondations
- les aménagements qui contribuent à la réduction de la vulnérabilité ;
- les mises en conformité (accessibilité aux personnes à mobilité réduite, normes sanitaires, sécurité incendie etc.) des Etablissements Recevant du Public existants à la date d'approbation du PLU et sous réserve d'une prise en compte du risque (solidité, pérennité des ouvrages et aggravation limitée de l'aléa) ;
- les réparations après inondation ;
- les extensions limitées à 10 m² qui seraient strictement nécessaires à des mises aux normes de sécurité ;
 - l'extension des constructions ayant une existence juridique. Une extension, attenante ou non, pourra être admise dans la limite de 30 % de leur emprise au sol, dans la limite de 150 m² d'emprise au sol pour l'extension.

Ces possibilités d'extension peuvent être utilisées en une seule ou plusieurs fois sans pouvoir au total excéder les plafonds susvisés. L'emprise au sol initiale à prendre en compte pour l'application de cette règle est celle des bâtiments existants à la date d'approbation du PPR.

- les reconstructions de bâtiments régulièrement autorisés, sinistrés pour des causes autres que l'inondation, sans augmentation d'emprise au sol supérieure à celles évoquées ci-dessus, sous réserve de diminuer leur vulnérabilité ;
- les clôtures entièrement ajourées ; cette règle s'applique aussi aux clôtures et autres éléments de séparation ou de protection intérieurs aux propriétés.

Les prescriptions complètes liées au risque d'inondations sont détaillées dans le règlement du PPRi Vallée de l'Indre en vigueur.

4.1.4. Mixité fonctionnelle et sociale

Pas de dispositions réglementaires particulières.

4.2. SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

L'ensemble de ces dispositions 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, coffrets, ...), si des raisons techniques font que les règles ci-dessus ne peuvent s'appliquer. Leur implantation ne doit alors pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage.

4.2.1. Volumétrie et implantation des constructions

→ **Emprise au sol**

Pas de dispositions réglementaires particulières

→ **Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

La hauteur des extensions ne peut excéder la hauteur des constructions existantes.

La hauteur des locaux techniques de services publics, des ouvrages architecturaux indispensables et de faibles emprises (lucarnes, chiens assis, souches de cheminées, garde-corps...), des éléments liés à la production d'énergie renouvelable (éolienne de toit, panneaux solaires...) et des antennes, n'est pas réglementée.

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

Pas de dispositions réglementaires particulières.

→ **Implantation par rapport aux limites séparatives**

Pas de dispositions réglementaires particulières.

→ **Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

Pas de dispositions réglementaires particulières.

4.2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

→ **Principes généraux**

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

Pour les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergies tels que transformateur, abribus, local destiné au stockage des déchets, coffret, etc. ainsi que pour les équipements collectifs, les règles édictées ci-après peuvent ne pas être respectées, sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

Les équipements techniques (transformateur, boîte à lettres, compteurs, citernes de combustibles non enterrées...) devront être masqués, intégrés ou dissimulés par un dispositif soit végétal, soit de type bardage bois à clairevoie

Les panneaux solaires / photovoltaïques doivent être soit :

- positionnés au sol ;
- installés sur une toiture non visible depuis l'espace public tout en garantissant une intégration et une continuité linéaire au sein même de la toiture. En aucun cas les panneaux ne constituent un relief, un volume dominant la toiture ;
- mis en œuvre sur un élément architectural distinct existant ou à créer (marquise, pan de toiture entier de véranda, d'apentis, d'abri de jardin).

Les panneaux solaires / photovoltaïques doivent être sombres sur l'ensemble de leur surface (cellules sans lignes blanches, supports des cellules et ossatures).

Les antennes paraboliques doivent être installées, sauf impossibilité technique, soit :

- dans les combles en priorité ;
- au sol à l'arrière des constructions ;
- sur les toitures non visibles depuis l'espace public. Dans ce cas elles ne doivent pas dépasser le faitage ;
- sur les façades non visibles depuis l'espace public.

→ **Façades**

Les façades existantes ou nouvelles qui ne sont pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (cas des briques creuses, parpaings, etc.) doivent recevoir un enduit ou parement (bardage, habillage en pierre).

→ **Toitures**

Pas de dispositions réglementaires particulières.

→ **Clôtures**

Les clôtures doivent être entièrement ajourées.

Lorsque la zone UDi2 jouxte toute zone A ou N et secteurs déclinés, les clôtures, lorsqu'elles existent, doivent être composées d'une haie, d'une haie dominante avec clôture bois naturel ou d'une haie doublée d'un grillage ou d'une grille (exemples ci-dessous à titre d'illustrations). Les clôtures pleines sont interdites dans ce cas.



→ **Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Pas de dispositions réglementaires particulières

4.2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

→ **Espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs**

Pas de dispositions réglementaires particulières.

→ **Gestion des eaux pluviales et du ruissellement**

Tout nouveau bâtiment doit disposer :

- Soit d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible ;
- Soit d'aménagements ou installations nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales et pour limiter des débits évacués (ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales...) conformes aux dispositions du zonage d'assainissement pluvial et à la charge exclusive du constructeur. Ces aménagements doivent être adaptés à l'opération et à la configuration du terrain et réalisés sur l'unité foncière du projet ou sur une autre unité foncière située à proximité.

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

4.2.4. Stationnement

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales du présent règlement écrit.

4.3. SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

4.3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

→ **Desserte**

Aucune nouvelle desserte n'est admise.

→ **Accès**

Aucun nouvel accès n'est admis.

→ **Voies nouvelles**

Aucune voie nouvelle n'est admise.

4.3.2. Desserte par les réseaux

→ **Eau potable**

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toutes les destinations de construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable.

→ **Energie**

Pas de dispositions réglementaires particulières.

→ **Assainissement**

L'assainissement collectif est imposé dans toute nouvelle opération d'aménagement. Tout bâtiment doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau. En l'absence de réseau d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur est obligatoire. Il doit être conçu de façon à être directement raccordé au réseau d'assainissement collectif dès sa réalisation.

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au dispositif d'assainissement.

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier industriel ou artisanal, est soumis à autorisation préalable à solliciter auprès de l'autorité compétente et peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règlements en vigueur.

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

→ **Réseaux divers**

En dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, tous les réseaux doivent être enterrés (électricité, téléphone, l'éclairage public, l'alimentation électrique en basse ou moyenne tension...).



5. LA ZONE UE

5.1. SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

5.1.1. Destinations et sous-destinations

(cf. tableau page suivante).

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé	Conditions
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	UE		
	exploitation forestière	UE		
Habitation	logement		UE	Voir conditions énoncées pour la zone UE.
	hébergement	UE		
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail		UE	
	restauration	UE		
	commerce de gros		UE	
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	UE		
	hébergement hôtelier et touristique	UE		
	cinéma	UE		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	UE		
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	UE		
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	UE		
	salles d'art et de spectacles	UE		
	équipements sportifs	UE		
	autres équipements recevant du public	UE		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie		UE	
	entrepôt		UE	
	bureau		UE	
	centre de congrès et d'exposition	UE		

Sont interdits les changements de destination si la nouvelle destination correspond à une construction non autorisée dans la zone UE.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés (fonctionnement des réseaux électriques, eau potable, assainissement, communication, etc.).

5.1.2. Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- les carrières et extractions de matériaux ;
- le stationnement isolé de caravanes / camping-cars / mobil-homes quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques.

5.1.3. Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Les constructions à usage d'habitation sont interdites à l'exception de celles destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou des services généraux implantés sur la zone.

Les constructions à usage d'habitations sont admises dès lors qu'à minima 2/3 de la largeur d'une de ses façades est accolée à la construction existante ou à venir à vocation d'activité économique. Les constructions autorisées à usage d'habitations peuvent l'être au sein même de l'emprise du bâtiment d'activité sous réserve que l'activité économique le permette.

5.1.4. Mixité fonctionnelle et sociale

Pas de dispositions réglementaires particulières.

5.2. SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

L'ensemble de ces dispositions 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, coffrets, ...), si des raisons techniques font que les règles ci-dessus ne peuvent s'appliquer. Leur implantation ne doit alors pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage.

5.2.1. Volumétrie et implantation des constructions

→ **Emprise au sol**

Pas de dispositions réglementaires particulières.

→ **Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

La hauteur des constructions ne peut excéder 10 mètres au faîtage.

Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour leurs extensions, leur réfection ou leur transformation est celle du bâtiment existant.

La hauteur maximale des habitations autorisées ne peut excéder 8 mètres au faîtage.

La hauteur des locaux techniques de services publics, des ouvrages architecturaux indispensables et de faibles emprises (lucarnes, chiens assis, souches de cheminées, garde-corps...), des éléments liés à la production d'énergie renouvelable (éolienne de toit, panneaux solaires...) et des antennes, n'est pas réglementée.

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

Les nouvelles constructions doivent s'implanter à partir de 6 mètres depuis la voie ou la limite d'emprise publique.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'extension, la réfection et la transformation des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU dont le retrait minimal autorisé est celui de la construction existante.

Les garages individuels ne sont admis que lorsqu'ils n'entraînent pas un accès direct sur les voies publiques existantes ou à venir.

→ **Implantation par rapport aux limites séparatives**

Lorsque les constructions ne sont pas implantées sur les limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.

Si les constructions sont implantées sur au moins une limite séparative, le choix de la limite doit veiller à :

- préserver un bon ensoleillement pour les habitations, afin de favoriser la production de logements économes en énergie grâce aux apports solaires gratuits (système de production d'énergie passive) et d'assurer une qualité de vie des habitants grâce à un ensoleillement possible même en hiver ;
- assurer une intimité aux habitants tant au niveau du logement en lui-même que des espaces extérieurs (terrasse, jardin).

→ **Dispositions particulières :**

Des implantations différentes que celles mentionnées aux chapitres « implantation par rapport aux voies et emprises publiques » et « implantation par rapport aux limites séparatives » peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque des contraintes techniques ne permettent pas d'envisager ces implantations ;
- Dans le cas d'un bâtiment existant ne respectant pas les marges de recul ou de retrait fixées, l'extension pourra être réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un recul ou un retrait supérieur à celui-ci ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

→ **Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance ne sera, en aucun cas, inférieure à 3 mètres.

5.2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

→ **Principes généraux**

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

Pour les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergies tels que transformateur, abribus, local destiné au stockage des déchets, coffret, etc. ainsi que pour les équipements collectifs, les règles édictées ci-après peuvent ne pas être respectées, sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

Les équipements techniques (transformateur, boîte à lettres, compteurs, citernes de combustibles non enterrées...) devront être masqués, intégrés ou dissimulés par un dispositif soit végétal, soit de type bardage bois à clairevoie

Les panneaux solaires / photovoltaïques doivent être soit :

- positionnés au sol ;
- installés sur une toiture non visible depuis l'espace public tout en garantissant une intégration et une continuité linéaire au sein même de la toiture. En aucun cas les panneaux ne constituent un relief, un volume dominant la toiture ;
- mis en œuvre sur un élément architectural distinct existant ou à créer (marquise, pan de toiture entier de véranda, d'appentis, d'abri de jardin).

Les panneaux solaires / photovoltaïques doivent être sombres sur l'ensemble de leur surface (cellules sans lignes blanches, supports des cellules et ossatures).

Les antennes paraboliques doivent être installées, sauf impossibilité technique, soit :

- dans les combles en priorité ;
- au sol à l'arrière des constructions ;
- sur les toitures non visibles depuis l'espace public. Dans ce cas elles ne doivent pas dépasser le faitage ;
- sur les façades non visibles depuis l'espace public.

→ **Enseignes**

Les enseignes doivent être intégrées à la conception architecturale de l'ensemble du bâtiment qui les supporte. Conçue en tenant compte du volume du bâtiment et des matériaux employés, une enseigne doit avoir une hauteur maximale de 70 cm de hauteur et être incluse intégralement dans la surface de la façade où elle est implantée.

→ **Façades**

Les façades existantes ou nouvelles qui ne sont pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (cas des briques creuses, parpaings, *etc.*) doivent recevoir un enduit ou parement (bardage, habillage en pierre).

L'usage de la couleur blanc pur est interdit.

→ **Toitures**

Pas de dispositions réglementaires particulières.

→ **Clôtures**

• Généralités

Les clôtures qui ne sont pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement (bardage, habillage en pierre) ou un enduit rappelant la teinte et l'aspect des enduits traditionnels (ton beige sable légèrement grisé se rapprochant de la teinte du tuffeau de Touraine).

Les clôtures d'aspect plaques-béton ne doivent pas dépasser de plus de 0,50 mètre au-dessus du niveau sol initial.

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres. Les clôtures de type toile tissée sont interdites.

En cas de mitoyenneté de lots, la préexistence d'une clôture installée sur la limite de lot par une entreprise voisine décharge le nouvel arrivant de cette obligation pour ce qui est de la partie mitoyenne. Conformément aux dispositions des articles 660 et suivants du code civil, le nouvel arrivant sera redevable de la moitié en valeur de la clôture mitoyenne, et participera, à part égale avec son voisin, aux frais d'entretien de ladite clôture.

Lorsque la zone UE jouxte toute zone A ou N et secteurs déclinés, les clôtures, lorsqu'elles existent, doivent être composées d'une haie, d'une haie dominante avec clôture bois naturel ou d'une haie doublée d'un grillage ou d'une grille (exemples ci-dessous à titre d'illustrations). Les clôtures pleines sont interdites dans ce cas.



→ **Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Pas de dispositions réglementaires particulières

5.2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

→ **Espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs**

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas dépasser 50 % de la surface de la parcelle.

L'emprise au sol totale des surfaces imperméabilisées ou minéralisées ne doit pas dépasser 80 % de la surface de la parcelle. Les parkings réalisés en dalle béton gazon ne seront pas comptés dans les surfaces imperméabilisées. L'emprise au sol des surfaces non imperméabilisées sera obligatoirement traitée en espace vert, au minimum engazonné. Tout stockage est interdit dans l'emprise des espaces verts.

→ **Gestion des eaux pluviales et du ruissellement**

Tout nouveau bâtiment doit disposer :

- Soit d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible ;
- Soit d'aménagements ou installations nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales et pour limiter des débits évacués (ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales...) conformes aux dispositions du zonage d'assainissement pluvial et à la charge exclusive du constructeur. Ces aménagements doivent être adaptés à l'opération et à la configuration du terrain et réalisés sur l'unité foncière du projet ou sur une autre unité foncière située à proximité.

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

5.2.4. Stationnement

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales du présent règlement écrit.

5.3. SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

5.3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

→ **Desserte**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

→ **Accès**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble des immeubles qui y sont édifiés.

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

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

Partout ailleurs sur le réseau routier départemental, tout projet prenant accès sur une route départementale peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

→ **Voies nouvelles**

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies et passages doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.

En outre, toute voie nouvelle de desserte de construction doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

→ **Desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets**

Tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères.

5.3.2. Desserte par les réseaux

→ **Eau potable**

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toutes les destinations de construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable.

→ **Energie**

Pas de dispositions réglementaires particulières

→ **Assainissement**

L'assainissement collectif est imposé dans toute nouvelle opération d'aménagement. Tout bâtiment doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau. En l'absence de réseau d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur est obligatoire. Il doit être conçu de façon à être directement raccordé au réseau d'assainissement collectif dès sa réalisation.

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au dispositif d'assainissement.

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier industriel ou artisanal, est soumis à autorisation préalable à solliciter auprès de l'autorité compétente et peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règlements en vigueur.

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

→ **Réseaux divers**

En dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.



Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, tous les réseaux doivent être enterrés (électricité, téléphone, l'éclairage public, l'alimentation électrique en basse ou moyenne tension...).



6. LA ZONE UF

La zone UF a vocation à recevoir des activités économiques en lien avec l'industrie. La zone comporte un secteur UFa, permettant l'accueil d'activités artisanales et leurs diversifications.

6.1. SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

6.1.1. Destinations et sous-destinations

(cf. tableau page suivante).

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé	Conditions
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	UF, UFa		
	exploitation forestière	UF, UFa		
Habitation	logement		UF, UFa	Voir conditions énoncées pour la zone UF et le secteur UFa.
	hébergement			
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail	UF	UFa	Voir conditions énoncées pour le secteur UFa.
	restauration	UF, UFa		
	commerce de gros	UF, UFa		
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	UF, UFa		
	hébergement hôtelier et touristique	UF, UFa		
	cinéma	UF, UFa		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	UF, UFa		
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	UF, UFa		
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	UF, UFa		
	salles d'art et de spectacles	UF, UFa		
	équipements sportifs	UF, UFa		
	autres équipements recevant du public	UF, UFa		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie	UFa	UF	
	entrepôt		UF, UFa	
	bureau		UF, UFa	
	centre de congrès et d'exposition	UF, UFa		

Sont interdits les changements de destination si la nouvelle destination correspond à une construction non autorisée dans la zone UF ou le secteur UFa.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés (fonctionnement des réseaux électriques, eau potable, assainissement, communication, etc.).

6.1.2. Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- les carrières et extractions de matériaux ;
- le stationnement isolé de caravanes / camping-cars / mobil-homes quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques sauf ceux liés à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisé dans le secteur.

6.1.3. Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Les constructions à usage d'habitation sont interdites à l'exception de celles destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou des services généraux implantés sur la zone.

Les constructions à usage d'habitations sont admises dès lors qu'à minima 2/3 de la largeur d'une de ses façades est accolée à la construction existante ou à venir à vocation d'activité économique. Les constructions autorisées à usage d'habitations peuvent l'être au sein même de l'emprise du bâtiment d'activité sous réserve que l'activité économique le permette.

Dans le secteur UFa, les constructions à usage de commerce de détail sont autorisées sous réserve d'être liées à l'activité artisanale existante et sa diversification, sans être son activité principale.

6.1.4. Mixité fonctionnelle et sociale

Pas de dispositions réglementaires particulières.

6.2. SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

L'ensemble de ces dispositions 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, coffrets, ...), si des raisons techniques font que les règles ci-dessus ne peuvent s'appliquer. Leur implantation ne doit alors pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage.

6.2.1. Volumétrie et implantation des constructions

→ **Emprise au sol**

Pas de dispositions réglementaires particulières.

→ **Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

La hauteur des constructions ne peut excéder 12 mètres au faîtage.

Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour leurs extensions, leur réfection ou leur transformation est celle du bâtiment existant.

La hauteur maximale des habitations autorisées ne peut excéder 8 mètres au faîtage.

La hauteur des locaux techniques de services publics, des ouvrages architecturaux indispensables et de faibles emprises (lucarnes, chiens assis, souches de cheminées, garde-corps...), des éléments liés à la production d'énergie renouvelable (éolienne de toit, panneaux solaires...) et des antennes, n'est pas réglementée.

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

Les nouvelles constructions doivent s'implanter à partir de 10 mètres depuis la voie ou la limite d'emprise publique.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'extension, la réfection et la transformation des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU dont le retrait minimal autorisé est celui de la construction existante.

Les garages individuels ne sont admis que lorsqu'ils n'entraînent pas un accès direct sur les voies publiques existantes ou à venir.

→ **Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les nouvelles constructions et extensions doivent respecter un recul minimal de 10 mètres par rapport aux limites séparatives.

→ **Dispositions particulières :**

Des implantations différentes que celles mentionnées aux chapitres « implantation par rapport aux voies et emprises publiques » et « implantation par rapport aux limites séparatives » peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque des contraintes techniques ne permettent pas d'envisager ces implantations ;
- Dans le cas d'un bâtiment existant ne respectant pas les marges de recul ou de retrait fixées, l'extension pourra être réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un recul ou un retrait supérieur à celui-ci ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

→ **Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance ne sera, en aucun cas, inférieure à 3 mètres.

6.2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

→ **Principes généraux**

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

Pour les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergies tels que transformateur, abribus, local destiné au stockage des déchets, coffret, etc. ainsi que pour les équipements collectifs, les règles édictées ci-après peuvent ne pas être respectées, sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

Les équipements techniques (transformateur, boîte à lettres, compteurs, citernes de combustibles non enterrées...) devront être masqués, intégrés ou dissimulés par un dispositif soit végétal, soit de type bardage bois à clairevoie

Les panneaux solaires / photovoltaïques doivent être soit :

- positionnés au sol ;
- installés sur une toiture non visible depuis l'espace public tout en garantissant une intégration et une continuité linéaire au sein même de la toiture. En aucun cas les panneaux ne constituent un relief, un volume dominant la toiture ;
- mis en œuvre sur un élément architectural distinct existant ou à créer (marquise, pan de toiture entier de véranda, d'appentis, d'abri de jardin).

Les panneaux solaires / photovoltaïques doivent être sombres sur l'ensemble de leur surface (cellules sans lignes blanches, supports des cellules et ossatures).

Les antennes paraboliques doivent être installées, sauf impossibilité technique, soit :

- dans les combles en priorité ;
- au sol à l'arrière des constructions ;
- sur les toitures non visibles depuis l'espace public. Dans ce cas elles ne doivent pas dépasser le faîtage ;
- sur les façades non visibles depuis l'espace public.

→ **Enseignes**

Les enseignes doivent être intégrées à la conception architecturale de l'ensemble du bâtiment qui les supporte. Conçue en tenant compte du volume du bâtiment et des matériaux employés, une enseigne doit avoir une hauteur maximale de 70 cm de hauteur et être incluse intégralement dans la surface de la façade où elle est implantée.

→ **Façades**

Les façades existantes ou nouvelles qui ne sont pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (cas des briques creuses, parpaings, *etc.*) doivent recevoir un enduit ou parement (bardage, habillage en pierre).

L'usage de la couleur blanc pur est interdit.

→ **Toitures**

Pas de dispositions réglementaires particulières.

→ **Clôtures**

• Généralités

Les clôtures qui ne sont pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement (bardage, habillage en pierre) ou un enduit rappelant la teinte et l'aspect des enduits traditionnels (ton beige sable légèrement grisé se rapprochant de la teinte du tuffeau de Touraine).

Les clôtures d'aspect plaques-béton ne doivent pas dépasser de plus de 0,50 mètre au-dessus du niveau sol initial.

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres. Les clôtures de type toile tissée sont interdites.

Lorsque la zone UF jouxte toute zone A ou N et secteurs déclinés, les clôtures, lorsqu'elles existent, doivent être composées d'une haie, d'une haie dominante avec clôture bois naturel ou d'une haie doublée d'un grillage ou d'une grille (exemples ci-dessous à titre d'illustrations). Les clôtures pleines sont interdites dans ce cas.



→ **Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Pas de dispositions réglementaires particulières

6.2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

→ **Espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs**

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas dépasser 50 % de la surface de la parcelle.

L'emprise au sol totale des surfaces imperméabilisées ou minéralisées ne doit pas dépasser 80 % de la surface de la parcelle. Les parkings réalisés en dalle béton gazon ne seront pas comptés dans les surfaces imperméabilisées. L'emprise au sol des surfaces non imperméabilisées sera obligatoirement traitée en espace vert, au minimum engazonné. Tout stockage est interdit dans l'emprise des espaces verts.

→ **Gestion des eaux pluviales et du ruissellement**

Tout nouveau bâtiment doit disposer :

- Soit d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible ;
- Soit d'aménagements ou installations nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales et pour limiter des débits évacués (ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales...) conformes aux dispositions du zonage d'assainissement pluvial et à la charge exclusive du constructeur. Ces aménagements doivent être adaptés à l'opération et à la configuration du terrain et réalisés sur l'unité foncière du projet ou sur une autre unité foncière située à proximité.

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

6.2.4. Stationnement

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales du présent règlement écrit.

6.3. SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

6.3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

→ **Desserte**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

→ **Accès**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble des immeubles qui y sont édifiés.

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

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

Partout ailleurs sur le réseau routier départemental, tout projet prenant accès sur une route départementale peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

→ **Voies nouvelles**

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies et passages doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.

En outre, toute voie nouvelle de desserte de construction doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

→ **Desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets**

Tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères.

6.3.2. Desserte par les réseaux

→ **Eau potable**

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toutes les destinations de construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable.

→ **Energie**

Pas de dispositions réglementaires particulières

→ **Assainissement**

L'assainissement collectif est imposé dans toute nouvelle opération d'aménagement. Tout bâtiment doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau. En l'absence de réseau d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur est obligatoire. Il doit être conçu de façon à être directement raccordé au réseau d'assainissement collectif dès sa réalisation.

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au dispositif d'assainissement.

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier industriel ou artisanal, est soumis à autorisation préalable à solliciter auprès de l'autorité compétente et peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règlements en vigueur.

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

→ **Réseaux divers**

En dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.



Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, tous les réseaux doivent être enterrés (électricité, téléphone, l'éclairage public, l'alimentation électrique en basse ou moyenne tension...).



7. LA ZONE 1AU

7.1.SECION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

7.1.1. Destinations et sous-destinations

(cf. tableau page suivante).

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé	Conditions
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	1AUa, 1AUe et 1AUc		
	exploitation forestière	1AUa, 1AUe et 1AUc		
Habitation	logement		1AUa, 1AUe et 1AUc	
	hébergement	1AUa, 1AUe et 1AUc		
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail	1AUe	1AUa et 1AUc	Voir conditions énoncées pour les secteurs 1AUa et 1AUc
	restauration	1AUe	1AUa et 1AUc	Voir conditions énoncées pour les secteurs 1AUa et 1AUc.
	commerce de gros	1AUa, 1AUe, 1AUc		
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1AUa, 1AUe et 1AUc		
	hébergement hôtelier et touristique	1AUa, 1AUe et 1AUc		
	cinéma	1AUa, 1AUe et 1AUc		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	1AUa, 1AUe et 1AUc		
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	1AUa, 1AUe et 1AUc		
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	1AUe	1AUa et 1AUc	Voir conditions énoncées pour les secteurs 1AUa et 1AUc.
	salles d'art et de spectacles	1AUa, 1AUe et 1AUc		
	équipements sportifs	1AUe et 1AUc	1AUa	Voir conditions énoncées pour le secteur 1AUa.
	autres équipements recevant du public	1AUe	1AUa et 1AUc	Voir conditions énoncées pour le secteur 1AUa et 1AUc
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie	1AUa, 1AUe, 1AUc		
	entrepôt	1AUa, 1AUe et 1AUc		
	bureau	1AUe	1AUa, 1AUc	Voir conditions énoncées pour les secteurs 1AUa, 1AUc.
	centre de congrès et d'exposition	1AUa, 1AUe et 1AUc		

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés (fonctionnement des réseaux électriques, eau potable, assainissement, communication, etc.).

7.1.1. Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Dans les secteurs 1AUa, 1AUc et 1AUe, sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs ;
- les garages mitoyens de véhicules légers de trois unités et plus ;
- les carrières et extractions de matériaux ;
- les constructions soumises au régime d'installations classées pour la protection de l'environnement ;
- le stationnement isolé de caravanes / camping-cars / mobil-homes quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- les dépôts de véhicules ;
- les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers ;
- les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques.

7.1.2. Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Les destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols et types d'activités non interdites sont admises à condition d'être compatible avec les principes indiqués dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation. Les opérations doivent pouvoir se réaliser par phase sans compromettre le respect de la finalité recherchée de l'opération d'ensemble.

Dans le secteur 1AUa, 1AUc sont admis les constructions à usage d'activités artisanales à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations.

7.1.1. Mixité fonctionnelle et sociale

Pas de dispositions réglementaires particulières.

7.2. SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

7.2.1. Volumétrie et implantation des constructions

Lorsque les constructions sont implantées sur au moins une limite (publique ou séparative), le choix de la limite doit veiller à :

- préserver un bon ensoleillement pour les habitations, afin de favoriser la production de logements économes en énergie grâce aux apports solaires gratuits (système de production d'énergie passive) et d'assurer une qualité de vie des habitants grâce à un ensoleillement possible même en hiver ;
- assurer une intimité aux habitants tant au niveau du logement en lui-même que des espaces extérieurs (terrasse, jardin).

→ **Emprise au sol**

Dans le secteur 1AUa et 1AUc, sont admis :

- Les nouvelles constructions à usage d'activités artisanales à condition qu'elles n'occupent pas plus de 150 m² d'emprise au sol sur le secteur ;
- Les nouvelles constructions à vocation d'activités commerciales à condition qu'elles n'occupent pas plus de 150 m² d'emprise au sol sur le secteur ;
- Les nouvelles constructions à vocation de restauration à condition qu'elles n'occupent pas plus de 150 m² d'emprise au sol sur le secteur ;
- Les nouvelles constructions à vocation d'équipements de santé à condition qu'elles n'occupent pas plus de 150 m² d'emprise au sol sur le secteur ;
- Les nouvelles constructions à vocation de bureau à condition qu'elles n'occupent pas plus de 150 m² d'emprise au sol sur le secteur ;
- Les nouvelles constructions à vocation d'équipements recevant du public à condition qu'elles n'occupent pas plus de 150 m² d'emprise au sol sur le secteur.

Dans le secteur 1AUc, sont également admis :

- Les nouvelles constructions, aménagements et installations à vocation d'équipements sportifs à condition qu'elles n'occupent pas plus de 700 m² d'emprise au sol sur le secteur.

→ **Hauteur des constructions**

La hauteur des locaux techniques de services publics, des ouvrages architecturaux indispensables et de faibles emprises (lucarnes, chiens assis, souches de cheminées, garde-corps...), des éléments liés à la production d'énergie renouvelable (éolienne de toit, panneaux solaires...) et des antennes, n'est pas réglementée.

Dans le secteur 1AUa et 1AUe :

La hauteur maximale des nouvelles constructions ne peut excéder 8 mètres au faîtage. Aucune construction ne pourra excéder 2 niveaux (R+combles aménageables).

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

La hauteur maximale des annexes aux habitations ne peut excéder 6 mètres au faîtage.

Dans le secteur 1AUc :

La hauteur maximale des nouvelles constructions ne peut excéder 12 mètres au faîtage. Aucune construction ne pourra excéder 3 niveaux (R+1+combles aménageables).

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

La hauteur maximale des annexes aux habitations ne peut excéder 6 mètres au faîtage.

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

Dans le secteur 1AUe, les constructions et annexes doivent être implantées avec un recul de 15 mètres minimum vis-à-vis de la limite d'emprise publique de la rue du Prieuré.

Dans le secteur 1AUa et 1AUc, les constructions peuvent s'implanter soit :

- à l'alignement des voies existantes, à élargir ou à créer sur une longueur minimale de 4 mètres de la façade ;
- à 3 mètres de la limite d'emprise publique.

→ **Implantation par rapport aux limites séparatives**

Dans le secteur 1AUa et 1AUc, les constructions peuvent s'implanter soit :

- sur une ou plusieurs des limites séparatives ;
- avec un retrait minimal de 3 mètres vis-à-vis de toutes limites séparatives.

Cette règle ne concerne pas les annexes inférieures à 20m² d'emprise au sol.

→ **Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

N'est pas réglementé.

7.2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

→ **Principes généraux**

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

Pour les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergies tels que transformateur, abribus, local destiné au stockage des déchets, coffret, etc. ainsi que pour les équipements collectifs, les règles édictées ci-après peuvent ne pas être respectées, sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

Les équipements techniques (transformateur, boîte à lettres, compteurs, citernes de combustibles non enterrées...) devront être masqués, intégrés ou dissimulés par un dispositif soit végétal, soit de type bardage bois à clairevoie

Les panneaux solaires / photovoltaïques doivent être soit :

- positionnés au sol ;
- installés sur une toiture non visible depuis l'espace public tout en garantissant une intégration et une continuité linéaire au sein même de la toiture. En aucun cas les panneaux ne constituent un relief, un volume dominant la toiture ;
- mis en œuvre sur un élément architectural distinct existant ou à créer (marquise, pan de toiture entier de véranda, d'appentis, d'abri de jardin).

Les panneaux solaires / photovoltaïques doivent être sombres sur l'ensemble de leur surface (cellules sans lignes blanches, supports des cellules et ossatures).

Les antennes paraboliques doivent être installées, sauf impossibilité technique, soit :

- dans les combles en priorité ;
- au sol à l'arrière des constructions ;
- sur les toitures non visibles depuis l'espace public. Dans ce cas elles ne doivent pas dépasser le faitage ;
- sur les façades non visibles depuis l'espace public.

→ **Façades**

Les façades existantes ou nouvelles qui ne sont pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (cas des briques creuses, parpaings, etc.) doivent recevoir un enduit ou parement (bardage, habillage en pierre).

Concernant les bardages bois, ils doivent conserver leur teinte naturelle ou doivent être chaulés sans vernis ni lasures. La pose des bardages doit être verticale.

→ **Ouvertures et menuiseries**

Les ouvertures doivent être de proportions plus hautes que larges à l'exception des portes de garages et des baies vitrées. Elles doivent faire l'objet d'une composition rythmée et harmonieuse avec l'aspect général des façades et de la toiture de la construction.

Pour les menuiseries, elles doivent privilégier l'usage de matériau naturel. Les coffres des volets roulants doivent être intégrés dans le tableau (ne pas être visibles de l'extérieur).

→ **Toitures**

Les matériaux apparents en toiture doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

- Constructions d'une emprise au sol inférieure à 20 m² :

Il n'est pas fixé de règle concernant les pans et pentes de toiture. La couverture doit être d'aspect mat et de teinte sombre (gris, ardoise, vert foncé, brun...).

- Constructions d'une emprise au sol supérieure ou égale à 20 m² :

- Dans le cas de formes architecturale d'expression contemporaine ou de nature bioclimatique, la mise en œuvre de toitures de formes variées et/ou utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture-terrasse, toiture végétalisée, toiture en zinc, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires) est autorisée ;
- Dans le cas de formes architecturales d'expression traditionnelle s'inspirant de la morphologie du bâti ancien :
 - Les toitures des constructions principales doivent comporter au minimum deux pans. Les pans avec une double pente sont également autorisés. La pente doit être comprise entre 40 et 50°. Les toitures-terrasses ou monopentes sont autorisées pour certaines parties de toitures telles qu'auvent, appentis, etc. ou dans le cas de l'extension d'un bâtiment.
 - Lorsque la toiture est composée de pans, les matériaux de toiture doivent être de l'ardoise naturelle ou la petite tuile plate de ton patiné et de teinte brun-rouge.
 - Les châssis de toit doivent être de type encastré sans présenter de saillie en toiture). La pose en diagonale et tout décor sont interdits sur la toiture.

Sur les toitures-terrasses, les équipements techniques doivent être dissimulé par un acrotère.

- Autres cas spécifiques :

- Pour les piscines couvertes et les vérandas, les couvertures vitrées et / ou monopentes sont autorisées.
- Pour les constructions à usage d'activités ou d'équipements, il n'est pas fixé de règle concernant les pans et pentes de toiture. La couverture doit être de teinte de l'ardoise ou de la petite tuile plate traditionnelle, d'aspect mat, et être en harmonie avec les constructions environnantes.

→ **Clôtures**

- Généralités

Les clôtures qui ne sont pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement (bardage, habillage en pierre) ou un enduit rappelant la teinte et l'aspect des enduits traditionnels (ton beige sable légèrement grisé se rapprochant de la teinte du tuffeau de Touraine).

- Situées le long des voies et emprises publiques

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,80 mètre. Les clôtures de type toile tissée, d'aspect plaques-béton sont interdites.

- Clôtures en limites séparatives

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres. Les clôtures d'aspect plaques-béton ne doivent pas dépasser de plus de 0,50 mètre au-dessus du niveau sol initial.

Lorsque les secteurs 1AUa, 1AUc et 1Aue jouxtent toute zone A ou N et secteurs déclinés, les clôtures, lorsqu'elles existent, doivent être composées d'une haie, d'une haie dominante avec clôture bois naturel ou d'une haie doublée d'un grillage ou d'une grille (exemples ci-dessous à titre d'illustrations). Les clôtures pleines sont interdites dans ce cas.



→ **Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Pas de dispositions réglementaires particulières

7.2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

→ **Espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs**

Des revêtements perméables doivent être recherchés.

→ **Gestion des eaux pluviales et du ruissellement**

Tout nouveau bâtiment doit disposer :

- Soit d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible ;
- Soit d'aménagements ou installations nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales et pour limiter des débits évacués (ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales...) conformes aux dispositions du zonage d'assainissement pluvial et à la charge exclusive du constructeur. Ces aménagements doivent être adaptés à l'opération et à la configuration du terrain et réalisés sur l'unité foncière du projet ou sur une autre unité foncière située à proximité.

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

7.2.4. Stationnement

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales du présent règlement écrit.

7.3. SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

7.3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

→ **Desserte**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

→ **Accès**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble des immeubles qui y sont édifiés.

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

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

Partout ailleurs sur le réseau routier départemental, tout projet prenant accès sur une route départementale peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

→ **Voies nouvelles**

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies et passages doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.

En outre, toute voie nouvelle de desserte de construction doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

→ **Desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets**

Tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères.

7.3.2. Desserte par les réseaux

→ **Eau potable**

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toutes les destinations de construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable.

→ **Energie**

Pas de dispositions réglementaires particulières

→ **Assainissement**

L'assainissement collectif est imposé dans toute nouvelle opération d'aménagement. Tout bâtiment doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau. En l'absence de réseau d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur est obligatoire. Il doit être conçu de façon à être directement raccordé au réseau d'assainissement collectif dès sa réalisation.

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au dispositif d'assainissement.

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier industriel ou artisanal, est soumis à autorisation préalable à solliciter auprès de l'autorité compétente et peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règlements en vigueur.

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

→ **Réseaux divers**

En dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, tous les réseaux doivent être enterrés (électricité, téléphone, l'éclairage public, l'alimentation électrique en basse ou moyenne tension...).

8. LA ZONE A

L'ensemble de ces dispositions de cette section ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (fonctionnement des réseaux électriques, eau potable, assainissement, communication, etc.).

La zone A comprend deux types de Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) :

- Ah : Secteur agricole occupé par de l'habitat groupé (hameau) ;
- As : Secteur agricole à vocation d'aire de sédentarisation des gens du voyage.

La zone A comprend un troisième secteur nommé Ap, qui est un secteur agricole inconstructible.

8.1. SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

8.1.1. Destinations et sous-destinations

(cf. tableau page suivante).

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé	Conditions
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	As, Ah et Ap	A	
	exploitation forestière	A, Ah, As et Ap		
Habitation	logement	Ap	A, Ah et As	Voir conditions énoncées pour la zone A et les secteurs Ah et As.
	hébergement	A, Ap et As	Ah	
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail	A, As et Ap	Ah	Voir conditions énoncées pour le secteur Ah.
	restauration	A, As et Ap	Ah	Voir conditions énoncées pour le secteur Ah.
	commerce de gros	A, Ah, As et Ap		
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	A, As et Ap	Ah	Voir conditions énoncées pour le secteur Ah.
	hébergement hôtelier et touristique	A, As et Ap	Ah	Voir conditions énoncées pour le secteur Ah.
	cinéma	A, Ah, As et Ap		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	A, Ah, As et Ap		
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	A, Ah, As et Ap		
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	A, Ah, As et Ap		
	salles d'art et de spectacles	A, Ah, As et Ap		
	équipements sportifs	A, As et Ap	Ah	
	autres équipements recevant du public	A, As et Ap	Ah	Voir conditions énoncées pour le secteur Ah.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie	A, Ah, As et Ap		
	entrepôt	A, As et Ap	Ah	Voir conditions énoncées pour le secteur Ah.
	bureau	A, As et Ap	Ah	Voir conditions énoncées pour le secteur Ah.
	centre de congrès et d'exposition	A, Ah, As et Ap		

Les constructions identifiées en zone A dans le règlement graphique au titre de l'article L151-11,2° du Code de l'Urbanisme peuvent admettre les changements de destinations suivants :

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé	Conditions
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole		X	
	exploitation forestière		X	
Habitation	logement		X	
	hébergement		X	
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail		X	
	restauration		X	
	commerce de gros	X		
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	hébergement hôtelier et touristique		X	
	cinéma	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	salles d'art et de spectacles		X	
	équipements sportifs		X	
	autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie	X		
	entrepôt		X	Les entrepôts sont autorisés sous réserve que les éléments stockés ne soient pas sources de nuisances olfactives, visuelles ou sonores pour les habitations voisines
	bureau		X	
	centre de congrès et d'exposition	X		

8.1.2. Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits dans la zone A et les secteurs Ah et Ap, les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs ;
- le stationnement isolé de caravanes / camping-cars / mobil-homes quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- les dépôts de véhicules ;
- les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers ;
- les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques .
- les parcs photovoltaïques au sol.

Sont interdits dans le secteur As, les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- les dépôts de véhicules ;
- les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers ;
- les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques .
- les parcs photovoltaïques au sol.

8.1.3. Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont admis dans la zone A et les secteurs Ah, As et Ap :

- les remblais, affouillements et exhaussements liés à ces aménagements visant à la création de zones de rétention des eaux ou à la valorisation écologique des espaces ;
- les aménagements liés à la préservation et à la mise en valeur des paysages.
- les constructions et installations nécessaires à des « équipements d'intérêt collectif ou à des services publics » à condition :
 - qu'ils soient liés à la réalisation d'infrastructures et des réseaux ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels (station de pompage, château d'eau, éolienne, panneaux photovoltaïques, antennes de télécommunications, relais hertzien, ligne de transport ou de distribution et transformateur d'électricité, constructions, installations et aménagements nécessaires à la réalisation, à la gestion et à l'exploitation des routes et autoroutes, et aux aires de service et de repos, etc.) ;
 - qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés ;
 - qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages ;
 - qu'ils ne sauraient être implantés en d'autres lieux.

Sont admis dans la zone A dès lors qu'ils/elles ne compromettent pas le caractère agricole du secteur :

- les nouvelles constructions à vocation d'habitations l'extension d'un bâtiment agricole en habitation, si elles sont nécessaires aux exploitations agricoles (logement de fonction agricole) sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
 - qu'elles soient liées à des bâtiments ou des installations d'exploitation agricole existants dans la zone,
 - qu'elles soient justifiées par la surveillance et la présence permanente au regard de la nature de l'activité et de sa taille ;
 - en cas de nouveaux bâtiments qu'elles soient localisées en continuité d'un groupe bâti existant (village, hameau, agglomération) pour favoriser son intégration ou à une distance maximale de 50 mètres d'un des bâtiments principaux de l'exploitation ;
 - les constructions à usage d'habitation ne sont autorisées qu'à raison d'une seule habitation par exploitation. Pour les exploitations comportant plusieurs associés ou sociétaires, toute demande de logement de fonction devra répondre à la même exigence de nécessité au regard de l'importance de l'activité (taille et volume du site d'activités) et de la contribution du demandeur au travail commun.
- les extensions des constructions existantes à usage d'habitation, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni - les extensions des constructions liées à l'activité agricole ne sont pas concernées par ces dispositions.
 - chaque extension admise doit être située à minimum 100 mètres de tous bâtiments à vocation agricole ;
 - l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire.
- les annexes des constructions existantes à usage d'habitation, sous réserve que les conditions suivantes soient respectées - les annexes des constructions liées à l'activité agricole ne sont pas concernées par ces dispositions.
 - le nombre d'annexes n'excède pas deux unités reliées à une unité foncière ;
 - la distance entre le bâtiment principal et l'annexe n'excède pas 30 mètres (calculée à partir de l'emprise au sol) sauf en cas d'extensions d'annexes existantes. Cette distance est calculée par rapport au point le plus proche du bâtiment constitutif de l'annexe.
- les constructions constituant un prolongement de l'activité agricole comme les unités de vente directe sous réserve que :
 - les produits commercialisés sont exclusivement liées à une exploitation agricole
 - le bâti, objet de l'unité de vente soit localisé à moins de 200 mètres des bâtiments à vocation agricole de l'exploitation visée.

Dans le secteur Ah, sont également admis dès lors qu'ils/elles ne compromettent pas le caractère agricole du secteur :

- les nouvelles constructions à destination d'habitation ;
- les extensions des constructions existantes à usage d'habitation, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni - les extensions des constructions liées à l'activité agricole ne sont pas concernées par ces dispositions.
 - chaque extension admise doit être située à minimum 100 mètres de tous bâtiments à vocation agricole.
 - l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire.

- les annexes des constructions existantes à usage d'habitation, sous réserve que les conditions suivantes soient respectées - les annexes des constructions liées à l'activité agricole ne sont pas concernées par ces dispositions.
 - le nombre d'annexes n'excède pas deux unités reliées à une unité foncière ;
 - la distance entre le bâtiment principal et l'annexe n'excède pas 30 mètres (calculée à partir de l'emprise au sol) sauf en cas d'extensions d'annexes existantes. Cette distance est calculée par rapport au point le plus proche du bâtiment constitutif de l'annexe.
- les changements de destination s'ils correspondent aux destinations et aux sous-destinations autorisées dans le secteur ;
- les sous-destinations suivantes (activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, entrepôt, artisanat et commerce de détail, bureau, restauration et les autres équipements recevant du public) :
 - un raccordement architectural satisfaisant devra être trouvé entre le volume existant et l'extension réalisée ;
 - les constructions visées ne soient pas sources de nuisances olfactives, visuelles, sonores ou énergétiques (impact sur l'ensoleillement des constructions voisines et leurs espaces d'agrément respectifs).

Dans le seul secteur As, sont admis :

- les logements (et leurs annexes) réservés à la sédentarisation des gens du voyage ;
- le stationnement de caravanes dès lors qu'elles respectent un ratio de 3 caravanes et / ou camping-cars pour 1000 m² d'emprise au sol ;
- les annexes des constructions existantes à vocation d'habitation sous réserve que les conditions suivantes soient respectées :
 - le nombre d'annexes n'excède pas deux unités reliées à une unité foncière ;
 - chaque annexe admise doit être située à minimum 100 mètres de tous bâtiments à vocation agricole.

8.1.4. Mixité fonctionnelle et sociale

Pas de dispositions réglementaires particulières.

8.2. SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

8.2.1. Volumétrie et implantation des constructions

→ **Emprise au sol**

Dans les secteurs Ah et As, les nouvelles constructions à usage d'habitations ne doivent pas dépasser une emprise supérieure à 150 m² d'emprise au sol. Les annexes autorisées sont limitées à 40 m².

Dans le secteur Ah, pour les sous-destinations suivantes (activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, entrepôt, artisanat et commerce de détail, bureau, restauration et les autres équipements recevant du public), l'emprise au sol des constructions principales pour chaque sous-destination listée ne doit pas dépasser 200 m².

Dans la zone A et les secteurs Ah et As :

L'emprise au sol cumulée de(s) nouvelle(s) annexe(s) et des nouvelles extensions des constructions existantes à usage d'habitation ne doit pas dépasser 40% par rapport à l'emprise au sol cumulée des constructions, extensions et annexes (de l'unité foncière) connue à la date d'approbation du PLU (ne sont pas comprises ici les piscines). Dans ce cas l'emprise au sol maximale des nouvelles annexes et / ou extensions à compter de la date d'approbation du PLU est fixée à 80 m².

Exception : Pour les constructions principales, extensions et annexes d'une même unité foncière et dont les emprises cumulées sont inférieures à 120 m² à la date d'approbation du PLU, l'emprise au sol des nouvelles annexes et / ou extensions à compter de la date d'approbation du PLU est fixée à 60 m².

→ **Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

La hauteur des autres constructions (dont agricoles) est limitée à 12 mètres au faîtage.

Pour les constructions à usage d'habitations, la hauteur maximale des nouvelles constructions ne peut excéder 8 mètres au faîtage. Aucune construction ne pourra excéder 2 niveaux (R + combles aménageables) ;

La hauteur des locaux techniques de services publics, des ouvrages architecturaux indispensables et de faibles emprises (lucarnes, chiens assis, souches de cheminées, garde-corps...), des éléments liés à la production d'énergie renouvelable (éolienne de toit, panneaux solaires...) et des antennes, n'est pas réglementée.

Dans la zone A et le secteur Ah :

- la hauteur des extensions est limitée à la hauteur des constructions existantes ;
- la hauteur des annexes aux constructions à vocation d'habitation est limitée à 4 mètres au faîtage.

Dans le secteur Ah et le secteur As :

- la hauteur des constructions à vocation d'habitations est limitée à 8 mètres au faîtage.
- la hauteur des constructions est limitée à 10 mètres au faîtage.

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

Dans la zone A :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- Les constructions principales et les annexes autorisées implantées sur les limites d'emprise publique ne doivent pas avoir d'accès direct sur l'emprise publique.
- La construction de tous types d'annexes au logement situés entre la façade principale du logement et la limite d'emprise publique est autorisée.
- Les nouvelles constructions (y compris annexe et extension de l'existant) doivent être implantées, soit à partir de la limite d'emprise publique, soit à partir de 6 mètres depuis la voie ou la limite d'emprise publique.

Les autres constructions de type agricoles doivent être implantées à 15 mètres minimum des limites d'emprise publique ou des voies existantes.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'extension, la réfection et la transformation des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU dont le retrait minimal autorisé est celui de la construction existante.

Dans les secteurs As et Ah :

Les nouvelles constructions doivent s'implanter soit :

- À partir de la limite d'emprise publique ;
- À partir de 6 mètres depuis la voie ou la limite d'emprise publique ;
- À l'alignement de l'une des constructions principales existantes sur les terrains limitrophes (du même côté de la voie ou en face).

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'extension, la réfection et la transformation des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU dont le retrait minimal autorisé est celui de la construction existante.

Les annexes ne sont admises que lorsqu'elles n'entraînent pas un accès direct sur les voies publiques existantes ou à venir.

→ **Implantation par rapport aux limites séparatives**

L'implantation de toutes constructions doit avoir un recul de 3 mètres par rapport à la limite séparative la plus proche.

Dans les secteurs As et Ah :

Les constructions et annexes peuvent s'implanter soit :

- sur une ou plusieurs des limites séparatives ;
- avec un retrait minimal de 3 mètres vis-à-vis de toutes limites séparatives.

Si les constructions sont implantées sur au moins une limite séparative, le choix de la limite doit veiller à :

- préserver un bon ensoleillement pour les habitations, afin de favoriser la production de logements économes en énergie grâce aux apports solaires gratuits (système de production d'énergie passive) et d'assurer une qualité de vie des habitants grâce à un ensoleillement possible même en hiver ;
- assurer une intimité aux habitants tant au niveau du logement en lui-même que des espaces extérieurs (terrasse, jardin).

→ **Dispositions particulières**

Des implantations différentes que celles mentionnées aux chapitres « implantation par rapport aux voies et emprises publiques » et « implantation par rapport aux limites séparatives » peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque des contraintes techniques ne permettent pas d'envisager ces implantations ;
- Dans le cas d'un bâtiment existant ne respectant pas les marges de recul ou de retrait fixées, l'extension pourra être réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un recul ou un retrait supérieur à celui-ci ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

→ **Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

Dans la zone A et les secteurs Ah et As, les constructions d'annexe(s) à l'habitation sont autorisées sous réserve qu'elle(s) soit(ent) implantée(s) à une distance inférieure ou égale à 30 mètres de la construction principale (cette règle concerne également les piscines).

8.2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

→ **Principes généraux**

Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions existantes (matériaux, pente de toits, éléments de toiture).

Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions nouvelles que toute intervention sur des bâtiments et des aménagements existants (restauration, transformation, extension). Il est en de même des constructions annexes, des murs, des clôtures et des éléments techniques qui doivent en outre s'intégrer harmonieusement avec la construction principale à laquelle elles se rattachent.

Les formes architecturales d'expression contemporaine doivent prendre en compte les caractéristiques morphologiques du tissu urbain dans lequel elles s'intègrent.

Pour les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergies tels que transformateur, , abribus, local destiné au stockage des déchets, coffret, etc. ainsi que pour les équipements collectifs, les règles édictées ci-après peuvent ne pas être respectées, sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

Les panneaux solaires / photovoltaïques doivent être soit :

- installés sur une toiture non visible depuis l'espace public tout en garantissant une intégration et une continuité linéaire au sein même de la toiture. En aucun les panneaux constituent un relief, un volume dominant la toiture ;
- mis en œuvre sur un élément architectural distinct existant ou à créer (marquise, pan de toiture entier de véranda, d'appentis, d'abri de jardin).

Les panneaux solaires / photovoltaïques doivent être sombres sur l'ensemble de leur surface (cellules sans lignes blanches, supports des cellules et ossatures).

Les antennes paraboliques doivent être installées, sauf impossibilité technique, soit :

- dans les combles en priorité ;
- au sol à l'arrière des constructions ;
- sur les toitures non visibles depuis l'espace public. Dans ce cas elles ne doivent pas dépasser le faitage ;

- sur les façades non visibles depuis l'espace public.

→ **Façades**

Les façades existantes ou nouvelles qui ne sont pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (cas des briques creuses, parpaings, etc.) doivent recevoir un enduit ou parement (bardage, habillage en pierre).

→ **Toitures**

Les matériaux apparents en toiture doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

- Constructions d'une emprise au sol inférieure à 20 m² :

Il n'est pas fixé de règle concernant les pans et pentes de toiture. La couverture doit être d'aspect mat et de teinte sombre (gris, ardoise, vert foncé, brun...).

- Constructions d'une emprise au sol supérieure ou égale à 20 m² :

- Dans le cas de formes architecturale d'expression contemporaine ou de nature bioclimatique, la mise en œuvre de toitures de formes variées et/ou utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture-terrasse, toiture végétalisée, toiture en zinc, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires) est autorisée ;
- Dans le cas de formes architecturales d'expression traditionnelle s'inspirant de la morphologie du bâti ancien :
 - Les toitures des constructions principales doivent comporter au minimum deux pans. Les toitures terrasses ou monopentes sont autorisées pour certaines parties de toitures telles qu'auvent, appentis, etc. ou dans le cas de l'extension d'un bâtiment.
 - Les matériaux de toiture doivent être de l'ardoise naturelle ou la petite tuile plate de ton patiné et de teinte brun-rouge.
 - Les constructions agricoles doivent présenter une toiture de teinte sombre. Il n'est pas fixé d'autres règles pour ces toitures.

Sur les toiture-terrasses, les équipements techniques doivent être dissimulé par un acrotère.

- Autres cas spécifiques :

- Pour les piscines couvertes et les vérandas, les couvertures vitrées et / ou monopentes sont autorisées.
- Pour les constructions à usage d'activités ou d'équipements, il n'est pas fixé de règle concernant les pans et pentes de toiture. La couverture doit être de teinte de l'ardoise ou de la petite tuile plate traditionnelle, d'aspect mat, et être en harmonie avec les constructions environnantes.

→ **Clôtures**

- Généralités

Les clôtures qui ne sont pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement (bardage, habillage en pierre) ou un enduit rappelant la teinte et l'aspect des enduits traditionnels (ton beige sable légèrement grisé se rapprochant de la teinte du tuffeau de Touraine).

La préservation, la restauration ou la construction nouvelle des murs traditionnels en tuffeau ou moellons de pierre est autorisée.

Les clôtures d'aspect plaques-béton ne doivent pas dépasser de plus de 0,50 mètre au-dessus du niveau sol initial.

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres.

Les clôtures de type toile tissée sont interdites.

La préservation des clôtures anciennes en pierre doit être maintenue et leur restauration doit être privilégiée le cas échéant.

- *Situées le long des voies et emprises publiques*

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,60 mètre. La construction d'un mur plein est limité à 1 mètre (cette disposition ne comprend pas la hauteur du portail et des poteaux attenants respectivement limités à 1,80 mètre et à 2 mètres). Le mur plein peut être surmonté d'une grille ou doublé d'une haie.

Sur les limites séparant la zone A des secteurs Ah ou As, les clôtures, lorsqu'elles existent, doivent être composées soit d'une haie arborée ou arborescente, d'une haie arborée ou arborescente dominante avec clôture bois naturel ou d'une haie arborée ou arborescente doublée d'un grillage ou grille (exemples ci-dessous à titre d'illustrations). Les clôtures pleines sont interdites dans ce cas.



→ ***Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales***

Pas de dispositions réglementaires particulières.

8.2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

→ ***Espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs***

Pas de dispositions réglementaires particulières.

→ ***Gestion des eaux pluviales et du ruissellement***

Tout nouveau bâtiment doit disposer :

- Soit d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible ;
- Soit d'aménagements ou installations nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales et pour limiter des débits évacués (ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales...) conformes aux dispositions du zonage d'assainissement pluvial et à la charge exclusive du constructeur. Ces aménagements

doivent être adaptés à l'opération et à la configuration du terrain et réalisés sur l'unité foncière du projet ou sur une autre unité foncière située à proximité.

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

8.2.4. Stationnement

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales du présent règlement écrit.

8.3. SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

8.3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

→ **Desserte**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

→ **Accès**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble des immeubles qui y sont édifiés.

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

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

Partout ailleurs sur le réseau routier départemental, tout projet prenant accès sur une route départementale peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

→ **Voies nouvelles**

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies et passages doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.

En outre, toute voie nouvelle de desserte de construction doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

→ **Desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets**

Tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères.

8.3.2. Desserte par les réseaux

→ **Eau potable**

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toutes les destinations de construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable.

→ **Energie**

Pas de dispositions réglementaires particulières.

→ **Assainissement**

Lorsque le réseau d'assainissement collectif existe, tout bâtiment doit lui être raccordé dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau. En l'absence de réseau d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur est obligatoire. Il doit être conçu de façon à être directement raccordé au réseau d'assainissement collectif dès sa réalisation.

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au dispositif d'assainissement.

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier industriel ou artisanal, est soumis à autorisation préalable à solliciter auprès de l'autorité compétente et peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règlements en vigueur.

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

→ **Réseaux divers**

Pas de dispositions réglementaires particulières.

9. LA ZONE N

L'ensemble de ces dispositions de cette section ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (fonctionnement des réseaux électriques, eau potable, assainissement, communication, etc.).

La zone N comprend 1 type de Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL), nommé Nc, secteur naturel patrimonial à vocation de résidence seniors.

La zone N comprend 5 autres secteurs avec des prescriptions particulières :

- Nf : Secteur naturel occupé par la voie ferrée ;
- Nfi : Secteur naturel inondable occupé par la voie ferrée ;
- Ni1 : Secteur naturel inondable (aléa faible) ;
- Ni2 : Secteur naturel inondable (aléa fort) ;
- Ni3 : Secteur naturel inondable (aléa très fort).

9.1.SECION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

9.1.1. Destinations et sous-destinations

(cf. tableau page suivante).

Les prescriptions complètes liées au risque d'inondations sont détaillées dans le règlement du PPRI Vallée de l'Indre en vigueur.

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé	conditions
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	N, Nf, Nfi, Nc, Ni1, Ni2 et Ni3		
	exploitation forestière	Nc Nf, Nfi, Ni1, Ni2 et Ni3	N	
Habitation	logement	N, Nf, Nfi, Ni1, Ni2 et Ni3	Nc	Voir conditions énoncées pour le secteur Nc.
	hébergement	N, Nf, Nfi, Ni1, Ni2 et Ni3	Nc	
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail	N, Nc, Nf, Nfi, Ni1, Ni2 et Ni3		
	restauration	N, Nf, Nfi, Ni1, Ni2 et Ni3	Nc	Voir conditions énoncées pour le secteur Nc.
	commerce de gros	N, Nf, Nfi, Nc, Ni1, Ni2 et Ni3		
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	N, Nf, Nfi, Ni1, Ni2 et Ni3	Nc	Voir conditions énoncées pour le secteur Nc.
	hébergement hôtelier et touristique	N, Nf, Nfi, Ni1, Ni2 et Ni3, Nc		
	cinéma	N, Nf, Nfi, Nc, Ni1, Ni2 et Ni3		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	N, Nf, Nfi, Nc, Ni1, Ni2 et Ni3		
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	N, Nf, Nfi, Nc, Ni1, Ni2 et Ni3		
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	N, Nf, Nfi, Nc, Ni1, Ni2 et Ni3		
	salles d'art et de spectacles	N, Nf, Nfi, Ni1, Ni2 et Ni3	Nc	Voir conditions énoncées pour le secteur Nc.
	équipements sportifs	N, Nf et Nfi, Ni1, Ni2 et Ni3	Nc	Voir conditions énoncées pour le secteur Nc.
	autres équipements recevant du public	N, Nf, Nfi, Ni1, Ni2 et Ni3	Nc	Voir conditions énoncées pour le secteur Nc.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie	N, Nf, Nfi, Nc, Ni1, Ni2 et Ni3		
	entrepôt	N, Nf, Nfi, Nc, Ni1, Ni2 et Ni3		
	bureau	N, Nf, Nfi, Nc, Ni1, Ni2 et Ni3		
	centre de congrès et d'exposition	N, Nf, Nfi, Nc, Ni1, Ni2 et Ni3		

Les constructions identifiées en zone N dans le règlement graphique au titre de l'article L151-11,2° du Code de l'Urbanisme peuvent admettre les changements de destinations suivants :

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé	Conditions
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole		X	
	exploitation forestière		X	
Habitation	logement		X	
	hébergement		X	
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail		X	
	restauration		X	
	commerce de gros	X		
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	hébergement hôtelier et touristique		X	
	cinéma	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	salles d'art et de spectacles		X	
	équipements sportifs		X	
	autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie	X		
	entrepôt		X	Les entrepôts sont autorisés sous réserve que les éléments stockés ne soient pas sources de nuisances olfactives, visuelles ou sonores pour les habitations voisines
	bureau		X	
	centre de congrès et d'exposition	X		

9.1.1. Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits dans les secteurs Ni1, Ni2 et Ni3 et Nfi, les remblais, les constructions, ouvrages, installations, travaux, exploitations des terrains, sous-sols (partiels ou totaux), les parcs photovoltaïques au sol. Sont seulement admis les éléments listés au paragraphe 9.1.2. suivant.

Sont interdits dans la zone N et les secteurs Nc, Nf, les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs ;
- le stationnement isolé de caravanes / camping-cars / mobil-homes quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- les dépôts de véhicules ;
- les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers ;
- les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques.
- les parcs photovoltaïques au sol.

9.1.2. Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont admis dans la zone N, dès lors qu'ils/elles ne compromettent pas le caractère naturel et forestier du secteur :

- les constructions et installations nécessaires à des « équipements d'intérêt collectif ou à des services publics » à condition :
 - qu'ils soient liés à la réalisation d'infrastructures et des réseaux ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels (station de pompage, château d'eau, éolienne, panneaux photovoltaïques, antennes de télécommunications, relais hertzien, ligne de transport ou de distribution et transformateur d'électricité, constructions, installations et aménagements nécessaires à la réalisation, à la gestion et à l'exploitation des routes et autoroutes, et aux aires de service et de repos, etc.) ;
 - qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés ;
 - qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages ;
 - qu'ils ne sauraient être implantés en d'autres lieux.
- les annexes des constructions existantes à usage d'habitation, sous réserve que les conditions suivantes soient respectées
 - le nombre d'annexes n'excède pas deux unités reliées à une unité foncière ;
 - la distance entre le bâtiment principal et l'annexe n'excède pas 30 mètres (calculée à partir de l'emprise au sol) sauf en cas d'extensions d'annexes existantes. . Cette distance est calculée par rapport au point le plus proche du bâtiment constitutif de l'annexe.
- les extensions des constructions existantes à vocation d'habitation si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
 - chaque extension admise doit être située à minimum 100 mètres de tous bâtiments à vocation agricole ;
 - l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire.

Sont admis dans le secteur Nc, sont admis dès lors qu'ils/elles ne compromettent pas le caractère naturel et forestier du secteur :

- les logements collectifs ou semi-collectifs reliés à une résidence seniors ;
- les annexes des constructions à vocation d'habitation sous réserve que les conditions suivantes soient respectées :
 - le nombre d'annexe n'excède pas une unité reliée à une habitation ;
 - la distance entre le bâtiment principal et l'annexe n'excède pas 20 mètres (calculée à partir de l'emprise au sol) sauf en cas d'extensions d'annexes existantes. Cette distance est calculée par rapport au point le plus proche du bâtiment constitutif de l'annexe.
- les hébergements projetés dans les constructions existantes au moment de l'approbation du PLU ;
- les constructions à vocation de restauration et exclusivement reliées à la résidence seniors ;
- les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs et autres équipements recevant du public. Dans ce cas ils ou elles sont exclusivement relié(e)s à la résidence seniors.

Sont admis dans la zone N et le secteur Nc, dès lors qu'ils ne compromettent pas le caractère naturel ou forestier du secteur :

- les remblais, affouillements et exhaussements liés à ces aménagements visant à la création de zones de rétention des eaux ou à la valorisation écologique des espaces ;
- les aménagements liés à la préservation et à la mise en valeur des paysages et des milieux naturels.

Sont admis dans le secteur Nf :

- les aménagements facilitant la pratique de la mobilité piétonne ou cycle ;
- tout autre élément facilitant la valorisation touristique, paysagère et écologique du secteur ;
- toute pratique d'entretien, d'arrachage et de coupes des espaces paysagers pour la sécurité ou l'esthétisme du secteur.

Sont admis dans le secteur Nfi :

- les aménagements, installations et autres éléments autorisés dans le secteur Nf dès lors qu'ils ne sont pas susceptibles d'avoir un effet négatif direct ou indirect sur la préservation des champs d'expansion des crues, l'écoulement des eaux et la sécurité des personnes et des biens.

Sont admis dans les secteurs Ni1 :

- les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements et modifications de façades et réfections de toitures ;
- les réparations après inondation ;
- l'extension des constructions ;
- les surélévations de construction à usage d'habitation, sous réserve de ne pas créer un logement supplémentaire, de diminuer la vulnérabilité et de doter l'habitation d'un étage habitable au-dessus des plus hautes eaux connues, avec des ouvertures suffisantes, aisément accessibles de l'intérieur et de l'extérieur, pour permettre l'évacuation des habitants en cas d'inondation ;

- les reconstructions de bâtiments régulièrement autorisés, sinistrés pour des causes autres que l'inondation, sans augmentation d'emprise au sol supérieure à celles évoquées ci-dessus, sous réserve de diminuer leur vulnérabilité. Les bâtiments à usage d'habitation reconstruits après sinistre autre que l'inondation doivent comporter un niveau de plancher à 0,50 m au moins au-dessus du terrain naturel et un étage habitable au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues doté d'ouvertures suffisantes, aisément accessibles de l'intérieur et de l'extérieur, pour permettre l'évacuation des habitants en cas d'inondation ;
- les travaux nécessaires à la mise aux normes réglementaires des installations agricoles existantes à la date d'approbation du PPR, classées pour la protection de l'environnement ;
- le changement de destination d'une construction existante construite en pierre et / ou tuffeau (à l'exclusion du parpaing) en habitation, sous réserve de :
 - créer qu'un seul logement ;
 - ne pas remanier le gros-oeuvre, sauf pour le percement de portes et de fenêtres ;
 - créer un étage habitable au-dessus des plus hautes connues, doté d'ouvertures suffisantes, aisément accessibles de l'intérieur et de l'extérieur, pour permettre l'évacuation des habitants en cas d'inondation ;
 - ne pas creuser de sous-sol ;
 - prendre des mesures constructives permettant de réduire la vulnérabilité aux risques d'inondation.
- le changement de destination d'un bâtiment, ancien moulin ou lavoir ou d'une habitation existante en bâtiment destiné à une des activités suivantes : activités agricoles, touristiques, culturelles, sportives ou de loisirs hors hébergement, activités traditionnelles liées à la présence de l'eau (moulins), micro-centrales électriques. Ce changement est admis sous réserve de diminuer la vulnérabilité ;
- les abris ouverts strictement nécessaires pour la protection des animaux. L'implantation de tels abris en zone inondable devra répondre aux critères suivants :
 - animaux élevés de manière extensive dans les prairies inondables ou vivant de façon continue dans des parcs ou enclos ;
 - impossibilité pour un fonctionnement normal de l'exploitation agricole de construire cet abri hors zone inondable.
- les châssis et serres démontables exemptés de permis de construire ;
- les abris nécessaires aux installations de pompage pour l'irrigation ;
- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics, et qui ne pourraient être implantées en d'autres lieux, tels que : pylônes, postes de transformation électrique, captage d'eau potable et alimentation en eau potable ;
- les constructions nécessaires à l'observation du milieu naturel et ouvertes au public (observatoire ornithologique...) ;
- les abris de jardins isolés d'une superficie inférieure à 6 m² nécessaires à l'exploitation des jardins potagers. La création d'abris de jardins familiaux n'est pas autorisée ;
- les aménagements sommaires (ponton d'une surface inférieure à 6 m² et dont l'avancée sur la rivière ne dépasse pas 1.50 m) permettant aux pêcheurs d'accéder aux rives de l'Indre et de ses bras, en dehors des périodes de crue, et de pêcher en sécurité. Les cabanes de pêche ne sont pas admises ;
- les structures provisoires (tentes, parquets, structures gonflables...) à l'occasion de manifestations liées au tourisme ou aux loisirs. Celles-ci peuvent accueillir des activités commerciales directement associées à des activités de loisirs ou de tourisme, à l'exclusion de l'hébergement. Ces structures doivent être démontables dans un délai de 24 heures à la première réquisition du maire ou des services de l'Etat ;
- les constructions et installations destinées au fonctionnement des activités de loisirs nautiques et de navigation. L'emprise au sol de ces constructions est limitée à 150 m². Les installations autres que les constructions autorisées doivent être démontables dans un délai de 24 heures. En cas de cessation d'activité, il sera procédé à la démolition des constructions, au démontage des autres installations et à la remise en état du site ;

- les plans d'eau, étangs et affouillements d'une superficie maximale de 1000 m² à condition que les déblais soient évacués hors zones inondables ;
- les plans d'eau destinés à un usage public s'intégrant dans un projet d'aménagement à usage de loisirs réalisé sous la maîtrise d'ouvrage d'une collectivité publique, à condition que les déblais soient évacués hors zone inondable ;
- les aménagements divers, espaces verts, aménagements de terrains de plein air, de sports et loisirs, aires de stationnement, réseaux, non susceptibles d'avoir un effet négatif direct ou indirect sur la préservation des champs d'expansion des crues, l'écoulement des eaux et la sécurité des personnes et des biens ;
- les clôtures entièrement ajourées. Cette règle s'applique aussi aux clôtures et autres éléments de séparation ou de protection intérieurs aux propriétés ;
- les équipements sportifs sauf s'ils constituent un obstacle à l'écoulement des eaux dans le cas d'inondations.
- les constructions à vocation d'artisanat et de commerces de détail dès lors qu'elles sont rattachées à une construction déjà existante.

Sont admis dans les secteurs Ni2 et Ni3, sont admis dès lors qu'ils ne compromettent pas le caractère naturel et forestier du secteur :

- les équipements sportifs sauf s'ils constituent un obstacle à l'écoulement des eaux dans le cas d'inondations.

Sont admis dans le secteur Ni2 :

- les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements et modifications de façades et réfections de toitures, sous réserve de réduire la vulnérabilité aux inondations ;
- les réparations après inondation ;
- l'extension des constructions ;
- les surélévations de construction à usage d'habitation, sous réserve de ne pas créer un logement supplémentaire, de diminuer la vulnérabilité et de doter l'habitation d'un étage habitable au-dessus des plus hautes eaux connues, avec des ouvertures suffisantes, aisément accessibles de l'intérieur et de l'extérieur, pour permettre l'évacuation des habitants en cas d'inondation ;
- les reconstructions de bâtiments régulièrement autorisés, sinistrés pour des causes autres que l'inondation, sans augmentation d'emprise au sol supérieure à celles évoquées ci-dessus, sous réserve de diminuer leur vulnérabilité. Les bâtiments à usage d'habitation reconstruits après sinistre autre que l'inondation doivent comporter un niveau de plancher à 0,50 m au moins au-dessus du terrain naturel et un étage habitable au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues doté d'ouvertures suffisantes, aisément accessibles de l'intérieur et de l'extérieur, pour permettre l'évacuation des habitants en cas d'inondation ;
- les travaux nécessaires à la mise aux normes réglementaires des installations agricoles existantes à la date d'approbation du PPR, classées pour la protection de l'environnement ;
- les abris ouverts strictement nécessaires pour la protection des animaux. L'implantation de tels abris en zone inondable devra répondre aux critères suivants :
 - animaux élevés de manière extensive dans les prairies inondables ou vivant de façon continue dans des parcs ou enclos ;
 - impossibilité pour un fonctionnement normal de l'exploitation agricole de construire cet abri hors zone inondable ;
 - largeur de la zone inondable supérieure à 250 mètres ;
 - emprise au sol inférieure à 150 m² ;

- construction solide et bien fondée pouvant résister à des courants importants sans être emportée, comportant une toiture au-dessus des plus hautes eaux connues et au moins deux façades complètement ouvertes.
- les abris nécessaires aux installations de pompage pour l'irrigation ;
- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics, et qui ne pourraient être implantées en d'autres lieux, tels que : pylônes, postes de transformation électrique, captage d'eau potable et alimentation en eau potable ;
- les vestiaires et sanitaires non gardés nécessaires au fonctionnement des terrains de sport avec une emprise maximale de 50 m² ;
- les constructions nécessaires à l'observation du milieu naturel et ouvertes au public (observatoire ornithologique...) ;
- les abris de jardins isolés d'une superficie inférieure à 6 m² nécessaires à l'exploitation des jardins potagers. La création d'abris de jardins familiaux n'est pas autorisée ;
- les aménagements sommaires (ponton d'une surface inférieure à 6 m² et dont l'avancée sur la rivière ne dépasse pas 1.50 m) permettant aux pêcheurs d'accéder aux rives de l'Indre et de ses bras, en dehors des périodes de crue, et de pêcher en sécurité. Les cabanes de pêche ne sont pas admises ;
- les structures provisoires (tentes, parquets, structures gonflables...) à l'occasion de manifestations liées au tourisme ou aux loisirs. Celles-ci peuvent accueillir des activités commerciales directement associées à des activités de loisirs ou de tourisme, à l'exclusion de l'hébergement. Ces structures doivent être démontables dans un délai de 24 heures à la première réquisition du maire ou des services de l'Etat ;
- les constructions et installations destinées au fonctionnement des activités de loisirs nautiques et de navigation. L'emprise au sol de ces constructions est limitée à 150 m². Les installations autres que les constructions autorisées doivent être démontables dans un délai de 24 heures. En cas de cessation d'activité, il sera procédé à la démolition des constructions, au démontage des autres installations et à la remise en état du site ;
- les plans d'eau, étangs et affouillements d'une superficie maximale de 1000 m² à condition que les déblais soient évacués hors zones inondables ;
- les plans d'eau destinés à un usage public s'intégrant dans un projet d'aménagement à usage de loisirs réalisé sous la maîtrise d'ouvrage d'une collectivité publique, à condition que les déblais soient évacués hors zone inondable ;
- les aménagements divers, espaces verts, aménagements de terrains de plein air, de sports et loisirs, aires de stationnement, réseaux, non susceptibles d'avoir un effet négatif direct ou indirect sur la préservation des champs d'expansion des crues, l'écoulement des eaux et la sécurité des personnes et des biens ;
- les clôtures entièrement ajourées. Cette règle s'applique aussi aux clôtures et autres éléments de séparation ou de protection intérieurs aux propriétés.

Sont admis dans le secteur Ni3 :

- les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements et modifications de façades et réfections de toitures, sous réserve de réduire la vulnérabilité aux inondations ;
- les réparations après inondation sous réserve de réduire la vulnérabilité ;
- les surélévations de construction à usage d'habitation, sous réserve de ne pas créer un logement supplémentaire, de diminuer la vulnérabilité et de doter l'habitation d'un étage habitable au-dessus des plus hautes eaux connues, avec des ouvertures suffisantes, aisément accessibles de l'intérieur et de l'extérieur, pour permettre l'évacuation des habitants en cas d'inondation ;
- les reconstructions de bâtiments régulièrement autorisés, sinistrés pour des causes autres que l'inondation, sans augmentation d'emprise au sol supérieure à celles évoquées ci-dessus, sous réserve de diminuer leur vulnérabilité. Les bâtiments à usage d'habitation reconstruits après sinistre autre que l'inondation doivent

comporter un niveau de plancher à 0,50 m au moins au-dessus du terrain naturel et un étage habitable au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues doté d'ouvertures suffisantes, aisément accessibles de l'intérieur et de l'extérieur, pour permettre l'évacuation des habitants en cas d'inondation ;

- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics, et qui ne pourraient être implantées en d'autres lieux, tels que : pylônes, captage d'eau potable. Les postes de transformation électrique ne sont pas admis ;
- les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics d'assainissement et d'alimentation en eau potable y compris les remblaiements strictement indispensables, à l'exclusion des stations d'épuration des eaux usées, des installations de traitement des déchets, des usines de traitement d'eau potable et des réservoirs d'eau potable ;
- les clôtures entièrement ajourées. Cette règle s'applique aussi aux clôtures et autres éléments de séparation ou de protection intérieurs aux propriétés.

9.1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Pas de dispositions réglementaires particulières.

9.2. SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

9.2.1. Volumétrie et implantation des constructions

→ **Emprise au sol**

Dans la zone N :

L'emprise au sol cumulée de(s) nouvelle(s) annexe(s) et des nouvelles extensions des constructions existantes à usage d'habitation ne doit pas dépasser 40% par rapport à l'emprise au sol cumulée des constructions, extensions et annexes (de l'unité foncière) connue à la date d'approbation du PLU (ne sont pas comprises ici les piscines). Dans ce cas l'emprise au sol maximale des nouvelles annexes et / ou extensions à compter de la date d'approbation du PLU est fixée à 80 m².

Exception : Pour les constructions principales, extensions et annexes d'une même unité foncière et dont les emprises cumulées sont inférieures à 120 m² à la date d'approbation du PLU, l'emprise au sol des nouvelles annexes et / ou extensions à compter de la date d'approbation du PLU est fixée à 60 m².

Dans les secteurs Ni1 et Ni2, des extensions, attenantes ou non, pourront être admises dans la limite des plafonds suivants :

- pour les constructions à usage d'habitation, annexes comprises : 50 m² d'emprise au sol (l'extension de l'emprise des pièces d'habitation ne pouvant excéder 25 m²) ;
- pour les bâtiments à usage d'activités économiques, agricoles, industrielles, artisanales, commerciales ou de service, n'ayant pas vocation à l'hébergement : 30 % de leur emprise au sol, dans la limite de 150 m² d'emprise au sol pour l'extension.

Ces possibilités d'extension peuvent être utilisées en une seule ou plusieurs fois sans pouvoir au total excéder les plafonds susvisés. L'emprise au sol initiale à prendre en compte pour l'application de cette règle est celle des bâtiments existants à la date d'approbation du PPR.

Dans le secteur Nc, sont admis :

- l'emprise au sol totale des constructions, extensions et annexes autorisées ne doit pas dépasser 5000 m² ;
- lorsqu'elles sont reliées à des constructions à usage d'habitations, chaque annexe autorisée ne doit pas dépasser 30 m² d'emprise au sol.
- l'emprise au sol par annexe pour les autres destinations et sous destinations autorisées est limitée à 60 m² ;

→ **Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

La hauteur des constructions est limitée à 12 mètres au faitage.

La hauteur des locaux techniques de services publics, des ouvrages architecturaux indispensables et de faibles emprises (lucarnes, chiens assis, souches de cheminées, garde-corps...), des éléments liés à la production d'énergie renouvelable (éolienne de toit, panneaux solaires...) et des antennes, n'est pas réglementée.

Dans la zone N et les secteurs Nc, Ni1 et Ni2 :

- la hauteur des extensions est limitée à la hauteur des constructions existantes.
- la hauteur des annexes aux constructions à vocation d'habitation est limitée à 4 mètres au faîtage ;
- les affouillements et exhaussements autorisés sont limités à une hauteur de 3 mètres.

Dans le secteur Nc, la hauteur des aménagements, installations et constructions est limitée à 9 mètres au faîtage.

Dans les secteurs Nf et Nfi, la hauteur des aménagements, installations et constructions est limitée à 4 mètres au point le plus haut.

→ Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Dans la zone N :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- Les constructions principales et les annexes autorisées implantées sur les limites d'emprise publique ne doivent pas avoir d'accès direct sur l'emprise publique.
- La construction de tous types d'annexes au logement situés entre la façade principale du logement et la limite d'emprise publique est autorisée.
- Les nouvelles constructions (y compris annexe et extension de l'existant) doivent être implantées, soit à partir de la limite d'emprise publique, soit à partir de 5 mètres depuis la voie ou la limite d'emprise publique.

Les autres constructions de type agricoles doivent être implantées à 15 mètres minimum des limites d'emprise publique ou des voies existantes.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'extension, la réfection et la transformation des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU dont le retrait minimal autorisé est celui de la construction existante.

Dans les secteurs N, Ni1 et Ni2 :

Les nouvelles constructions doivent s'implanter soit :

- à partir de la limite d'emprise publique ;
- à partir de 6 mètres depuis la voie ou la limite d'emprise publique ;
- à l'alignement de l'une des constructions principales existantes sur les terrains limitrophes (du même côté de la voie ou en face).

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'extension, la réfection et la transformation des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU dont le retrait minimal autorisé est celui de la construction existante.

Les annexes ne sont admises que lorsqu'elles n'entraînent pas un accès direct sur les voies publiques existantes ou à venir.

→ Implantation par rapport aux limites séparatives

L'implantation de toutes constructions doit avoir un recul de 3 mètres par rapport à la limite séparative la plus proche.

Dans les secteurs Nc, Ni1 et Ni2 :

Les constructions et annexes peuvent s'implanter soit :

- sur une ou plusieurs des limites séparatives ;
- avec un retrait minimal de 3 mètres vis-à-vis de toutes limites séparatives.

Si les constructions sont implantées sur au moins une limite séparative, le choix de la limite doit veiller à :

- préserver un bon ensoleillement pour les habitations, afin de favoriser la production de logements économes en énergie grâce aux apports solaires gratuits (système de production d'énergie passive) et d'assurer une qualité de vie des habitants grâce à un ensoleillement possible même en hiver ;
- assurer une intimité aux habitants tant au niveau du logement en lui-même que des espaces extérieurs (terrasse, jardin).

→ **Dispositions particulières**

Des implantations différentes que celles mentionnées aux chapitres « implantation par rapport aux voies et emprises publiques » et « implantation par rapport aux limites séparatives » peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque des contraintes techniques ne permettent pas d'envisager ces implantations ;
- Dans le cas d'un bâtiment existant ne respectant pas les marges de recul ou de retrait fixées, l'extension pourra être réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un recul ou un retrait supérieur à celui-ci ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

→ **Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

Dans la zone N et les secteurs Ni1 et Ni2, les constructions d'annexe(s) à l'habitation sont autorisées sous réserve qu'elle(s) soit(ent) implantée(s) à une distance inférieure ou égale à 30 mètres de la construction principale (cette règle concerne également les piscines).

9.2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

→ **Principes généraux**

Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions existantes (matériaux, pente de toits, éléments de toiture).

Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions nouvelles que toute intervention sur des bâtiments et des aménagements existants (restauration, transformation, extension). Il est en de même des constructions annexes, des murs, des clôtures et des éléments techniques qui doivent en outre s'intégrer harmonieusement avec la construction principale à laquelle elles se rattachent.

Les formes architecturales d'expression contemporaine doivent prendre en compte les caractéristiques morphologiques du tissu urbain dans lequel elles s'intègrent.

Pour les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergies tels que transformateur, , abribus, local destiné au stockage des déchets, coffret, etc. ainsi que pour les équipements collectifs, les règles édictées ci-après peuvent ne pas être respectées, sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

Les panneaux solaires / photovoltaïques doivent être soit :

- installés sur une toiture non visible depuis l'espace public tout en garantissant une intégration et une continuité linéaire au sein même de la toiture. En aucun les panneaux constituent un relief, un volume dominant la toiture ;
- mis en œuvre sur un élément architectural distinct existant ou à créer (marquise, pan de toiture entier de véranda, d'appentis, d'abri de jardin).

Les panneaux solaires / photovoltaïques doivent être sombres sur l'ensemble de leur surface (cellules sans lignes blanches, supports des cellules et ossatures).

Les antennes paraboliques doivent être installées, sauf impossibilité technique, soit :

- dans les combles en priorité ;
- au sol à l'arrière des constructions ;
- sur les toitures non visibles depuis l'espace public. Dans ce cas elles ne doivent pas dépasser le faitage ;
- sur les façades non visibles depuis l'espace public.

→ **Façades**

Les façades existantes ou nouvelles qui ne sont pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (cas des briques creuses, parpaings, etc.) doivent recevoir un enduit ou parement (bardage, habillage en pierre).

→ **Toitures**

Le secteur Nc n'est pas concerné par les dispositions concernant les toitures.

Les matériaux apparents en toiture doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

- Constructions d'une emprise au sol inférieure à 20 m² :

Il n'est pas fixé de règle concernant les pans et pentes de toiture. La couverture doit être d'aspect mat et de teinte sombre (gris, ardoise, vert foncé, brun...).

- Constructions d'une emprise au sol supérieure ou égale à 20 m² :

- Dans le cas de formes architecturale d'expression contemporaine ou de nature bioclimatique, la mise en œuvre de toitures de formes variées et/ou utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture-terrasse, toiture végétalisée, toiture en zinc, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires) est autorisée ;
- Dans le cas de formes architecturales d'expression traditionnelle s'inspirant de la morphologie du bâti ancien :
 - Les toitures des constructions principales doivent comporter au minimum deux pans. Les toitures terrasses ou monopentes sont autorisées pour certaines parties de toitures telles qu'auvent, appentis, etc. ou dans le cas de l'extension d'un bâtiment.
 - Les constructions agricoles ou forestières doivent présenter une toiture de teinte sombre. Il n'est pas fixé d'autres règles pour ces toitures.

Sur les toitures-terrasses, les équipements techniques doivent être dissimulé par un acrotère.

- Autres cas spécifiques :

- Pour les piscines couvertes et les vérandas, les couvertures vitrées et / ou monopentes sont autorisées.
- Pour les constructions à usage d'activités ou d'équipements, il n'est pas fixé de règle concernant les pans et pentes de toiture. La couverture doit être de teinte de l'ardoise ou de la petite tuile plate traditionnelle, d'aspect mat, et être en harmonie avec les constructions environnantes.

→ Clôtures

• Généralités (hors secteur Nc)

Les clôtures qui ne sont pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement (bardage, habillage en pierre) ou un enduit rappelant la teinte et l'aspect des enduits traditionnels (ton beige sable légèrement grisé se rapprochant de la teinte du tuffeau de Touraine).

La préservation, la restauration ou la construction nouvelle des murs traditionnels en tuffeau ou moellons de pierre est autorisée.

Les clôtures d'aspect plaques-béton ne doivent pas dépasser de plus de 0,50 mètre au-dessus du niveau sol initial.

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres.

Les clôtures de type toile tissée sont interdites.

La préservation des clôtures anciennes en pierre doit être maintenue et leur restauration doit être privilégiée le cas échéant.

Dans le secteur Nc :

- les clôtures d'aspect plaques béton et les clôtures pleines de types panneaux (dont bois) sont interdites ;
- les clôtures qui ne sont pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement (bardage, habillage en pierre) ou un enduit rappelant la teinte et l'aspect des enduits traditionnels (ton beige sable légèrement grisé se rapprochant de la teinte du tuffeau de Touraine).
- les clôtures de type toile tissée sont interdites.
- la hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres.

• Situées le long des voies et emprises publiques

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,80 mètre. La construction d'un mur plein est limitée à 1 mètre (cette disposition ne comprend pas la hauteur du portail et des poteaux attenants respectivement limités à 1,80 mètre et à 2 mètres). Le mur plein peut être surmonté d'une grille ou doublé d'une haie.

Sur les limites séparant les secteurs Ap et Nc ainsi que les limites des secteurs Nf, Nfi, Ni1, Ni2 et Ni3, les clôtures, lorsqu'elles existent, doivent être composées soit d'une haie arborée ou arborescente, d'une haie arborée ou arborescente dominante avec clôture bois naturel ou d'une haie arborée ou arborescente doublée d'un grillage ou grille (exemples ci-dessous à titre d'illustrations). Les clôtures pleines sont interdites dans ce cas.



→ **Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Pas de dispositions réglementaires particulières.

9.2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

→ **Espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs**

Pas de dispositions réglementaires particulières.

→ **Gestion des eaux pluviales et du ruissellement**

Tout nouveau bâtiment doit disposer :

- Soit d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible ;
- Soit d'aménagements ou installations nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales et pour limiter des débits évacués (ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales...) conformes aux dispositions du zonage d'assainissement pluvial et à la charge exclusive du constructeur. Ces aménagements doivent être adaptés à l'opération et à la configuration du terrain et réalisés sur l'unité foncière du projet ou sur une autre unité foncière située à proximité.

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

9.2.4. Stationnement

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales du présent règlement écrit.

9.3. SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

9.3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

→ **Desserte**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

→ **Accès**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble des immeubles qui y sont édifiés.

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

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

Partout ailleurs sur le réseau routier départemental, tout projet prenant accès sur une route départementale peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

→ **Voies nouvelles**

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies et passages doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.

En outre, toute voie nouvelle de desserte de construction doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

→ **Desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets**

Tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité et de collecte des déchets.

9.3.2. Desserte par les réseaux

→ **Eau potable**

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toutes les destinations de construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable.

→ **Energie**

Pas de dispositions réglementaires particulières.

→ **Assainissement**

Lorsque le réseau d'assainissement collectif existe, tout bâtiment doit lui être raccordé dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau. En l'absence de réseau d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur est obligatoire. Il doit être conçu de façon à être directement raccordé au réseau d'assainissement collectif dès sa réalisation.

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au dispositif d'assainissement.

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier industriel ou artisanal, est soumis à autorisation préalable à solliciter auprès de l'autorité compétente et peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règlements en vigueur.

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

→ **Réseaux divers**

Pas de dispositions réglementaires particulières.