



COMMUNE DE BLERE
Département d'Indre-et-Loire

PLAN LOCAL D'URBANISME

4- Règlement

*PLU approuvé par délibération du Conseil
Municipal en date du 4 Mai 2011*



SOMMAIRE

TITRE I DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	2
TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	8
ZONE UA.....	9
ZONE UB.....	22
ZONE UC.....	37
ZONE UE.....	46
ZONE UH.....	53
TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER	62
ZONE 1AU.....	63
ZONE 2AU.....	77
TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	80
ZONE A	81
TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	93
ZONE N	94
fin	105

TITRE I

DISPOSITIONS

GÉNÉRALES

- > **Champ d'application territorial du Plan**

- > **Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols**

- > **Division du territoire en zones**

- > **Adaptations mineures**

- > **Lexique du règlement**

- > **Composition du règlement du PLU**

ARTICLE 1 CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de : **BLÉRÉ**.

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

Sont et demeurent applicables au territoire communal :

- 1. Les articles suivants du Code de l'Urbanisme :**
 - L. 111-1-4 : constructibilité limitée en bordure des voies classées à grande circulation ;
 - L. 421-1 à L. 421-5 : obligation des autorisations et déclarations ;
 - R. 111-2 : salubrité et sécurité publique ;
 - R. 111-4 : sites ou vestiges archéologiques ;
 - R. 111-15 : respect de l'environnement ;
 - R. 111-21 : atteinte aux sites et paysages.

- 2. Les articles L. 111-9 et L. 111-10 du Code de l'Urbanisme sur les fondements desquels peut être opposé un sursis à statuer.**

- 3. Les périmètres visés à l'article R. 123-13 du code de l'urbanisme qui sont reportés sur les annexes graphiques :**
 - Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L. 211-1 et suivants du code de l'urbanisme. Le droit de préemption urbain concerne l'ensemble des zones « U » et « AU ».
 - Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L. 571-10 du code de l'environnement.

- 4. Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol de la commune de Bléré répertoriées en annexe, notamment au titre de la protection des eaux potables et minérales, ainsi que :**
 - Le plan d'exposition au bruit de l'aérodrome Amboise - Dierre établi en application des articles L.147-1 à L.147-6 et R. 147-1 à 11 ;
 - Les prescriptions d'isolement acoustique dans les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres.

- 5. Les taxes et participations instituées sur le territoire communal**

ARTICLE 3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le Plan Local d'Urbanisme comprend :

1. Les zones urbaines « U » suivantes :

- UA Zone centrale ancienne mixte à vocation principale d'habitat.** Elle comprend le secteur :
- > **UAI** : correspondant aux espaces inondables soumis au Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI), approuvé par arrêté préfectoral le 16 février 2009 ;
- UB Zone d'extension récente à vocation principale d'habitat.** Elle comprend les secteurs :
- > **UBA** : secteur soumis au Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aérodrome Amboise-Dierre ;
 - > **UBi** : correspondant aux espaces inondables soumis au Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI), approuvé par arrêté préfectoral le 16 février 2009 ;
 - > **UBs** : qui comporte des secteurs humides occasionnés par la remontée de la nappe phréatique.
- UC Zone d'activités économiques industrielles, artisanales et commerciales.** Elle comprend le secteur :
- > **UCei** : secteur à mixte, destiné à recevoir des équipements et activités à vocations culturelle, sportive, touristique et de loisirs et les d'activités tertiaires ou peu nuisantes soumis au Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI), approuvé par arrêté préfectoral le 16 février 2009.
- UE Zone urbaine affectée à l'accueil des équipements et des activités à vocation éducative, sportive, culturelle, de loisirs, de détente, de tourisme, de soins et de santé, de sécurité, de services à la personne, de formation et d'orientation jeunesse.** Elle comprend le secteur :
- > **UEL** : secteur destiné uniquement à l'accueil d'équipements sportifs et de loisirs.
- UH Zone urbaine correspondant aux hameaux ruraux desservis par les équipements.** Elle comprend les secteurs :
- > **UH1** : secteur dans lequel la densification des hameaux est interdite
 - > **UHe** : correspondant aux hameaux situés dans le périmètre de protection éloigné de la source et du forage de l'Herpenty et des forages des Ouches.

2. Les zones à urbaniser « AU » suivantes :

- 1AU Zone destinée à être ouverte à l'urbanisation à court et moyen terme.**
- **1AUd** : secteur de densité plus forte de l'habitat, correspondant aux polarités de quartiers.
 - **1AUs** : secteur humide occasionné par la remontée de la nappe phréatique.
- 2AU Zone destinée à être ouverte à l'urbanisation à long terme.** Elle comprend le secteur :

3. La zone agricole « A » réservée à l'exploitation agronomique du sol. Elle comprend le secteur :

En zone A, l'indice « e » identifie les terrains situés dans les périmètres de protection autour de la source et du forage de l'Herpenty et des forages des Ouches (**Ae**).

4. La zone naturelle et forestière « N » de protection de l'environnement (sites - milieux naturels - paysages - risques naturels - sites ou entités archéologiques répertoriés). Elle comprend les secteurs :

- > **Nh** : secteur correspondant aux petits hameaux non desservis par l'assainissement collectif dans lequel des possibilités d'extension des constructions existantes sont offertes ;
- > **Ni** : secteur soumis au risque inondation ;
- > **NLi** : secteur soumis au risque inondation, dans lequel les équipements de sports et de loisirs sont autorisés ;
- > **Np** : secteur de protection stricte des sites patrimoniaux, des milieux naturels et paysages ;
- > **Nrc**: à constructibilité limitée, correspondant aux terrains situés dans un périmètre de réflexion à terme quant à la faisabilité de la mise en place d'un pôle économique intercommunal.
- > **Nrh**: à constructibilité limitée, correspondant aux terrains situés dans un périmètre de réflexion à long terme quant à un développement urbain à dominante d'habitat.
- > **Nrm**: à constructibilité limitée, correspondant aux terrains situés dans un périmètre de réflexion à long terme quant à un développement urbain mixte destiné à l'habitat et aux équipements et activités à vocations éducative, sportive, culturelle, de loisirs, de détente, de tourisme, de soins et de santé, de sécurité, de services à la personne, de formation et d'orientation jeunesse.
- > **Nv** : secteur réservé à l'accueil des gens du voyage.

En zone N, l'indice « e » identifie les terrains situés dans les périmètres de protection autour de la source et du forage de l'Herpenty et des forages des Ouches (**Ne, Nhe, Npe**).

A l'intérieur de ces zones sont délimités :

- Les **emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, auxquels s'appliquent les dispositions des articles L. 123-17 et L. 230 et suivants du code de l'urbanisme et qui, bien que situés dans les zones urbaines ou naturelles ne peuvent être construits ou recevoir d'autres affectations que celles prévues. Ils sont repérés sur les documents graphiques par un numéro et sont répertoriés sur la pièce écrite donnant la liste des emplacements réservés figurant sur les plans de zonage.
- Les **espaces boisés classés** à conserver, à protéger ou à créer en application de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme. Ils sont repérés au plan par une trame spécifique. Le classement en espace boisé classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Il entraîne notamment l'irrecevabilité des demandes d'autorisation de défrichement forestier prévus au code forestier.
- Des **éléments de paysage à préserver** au titre de l'article L. 123-1 7° du Code de l'urbanisme.
- Des **dispositions réglementaires graphiques**.

ARTICLE 4 ADAPTATIONS MINEURES

- Les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. (article L. 123-1 du code de l'urbanisme).
- Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 5 LEXIQUE DU RÈGLEMENT

Les définitions et schémas figurant dans le lexique apportent des précisions sur des termes ou des notions développées dans le règlement.

Bâtiment annexe :

Constructions de faibles dimensions ayant un caractère accessoire au regard de la destination de la construction principale et lui étant ou non accolée, tels que les garages, les abris de jardin, les celliers, les remises. Il ne doit pas y avoir d'accès direct depuis le bâtiment principal (il s'agit sinon d'une extension). Les constructions annexes bénéficient parfois de règles spécifiques dans le règlement de la zone concernée.

Coefficient d'emprise au sol :

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

Coefficient d'occupation du sol :

Le COS détermine le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre net constructible par mètre carré de terrain.

Egout de toiture :

Correspond à la limite ou à la ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruisselle des eaux de pluie pour aller ensuite dans une gouttière.

Emprise au sol :

Il s'agit de la projection verticale des parties non enterrées de la construction (de haut en bas) sur une surface horizontale.

Faîtage :

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant les pentes opposées ou, dans les autres cas, limite supérieure d'une toiture à partir du sol naturel

Hauteur d'immeuble :

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale depuis

ou - le faitage } jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant travaux
- l'égout du toit }

Pignon :

Mur extérieur qui porte les pans d'un comble et dont les contours épousent la forme des pentes de ces combles ; ou mur ne comportant aucune ouverture (mur aveugle).

Terrain (ou unité foncière ou lot ou îlot de propriété) :

Bien foncier constitué par toute parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant et appartenant à un même propriétaire, destiné à recevoir une construction.

ARTICLE 6 - STRUCTURE DU RÈGLEMENT DU PLU

Chaque zone du PLU est soumise à un règlement construit sur le modèle suivant :

SECTION 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

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

Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

SECTION 2 - Conditions de l'occupation du sol

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

Article 3 : Accès et voirie

Article 4 : Desserte par les réseaux

Article 5 : Caractéristiques des terrains

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

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Article 9 : Emprise au sol

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

Article 11 : Aspect extérieur des constructions

Article 12 : Stationnement

Article 13 : Espaces libres - plantations - espaces boisés classés

SECTION 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

La **section 3** définit les densités.

Article 14 : Coefficient d'occupation des sols

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

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

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

- > **Zone UA** : zone urbaine correspondant au centre ville de la commune
- > **Zone UB** : zone urbaine correspondant à des extensions plus récentes
- > **Zone UC** : zone urbaine à vocation d'activités économiques
- > **Zone UE** : zone urbaine à vocation d'équipements collectifs
- > **Zone UH** : zone urbaine correspondant aux hameaux

ZONE UA

La zone UA correspond au centre-ville, partie la plus dense de la commune qui s'est développée autour d'un secteur ancien dont la trame urbaine se caractérise par :

- la continuité du bâti et son positionnement à l'alignement des voies,
- une harmonie dans les formes et les volumes,
- sa densité,
- l'emploi de matériaux traditionnels,
- une trame viaire étroite où subsistent de petites venelles à mettre en valeur.

Cette zone UA constitue le pôle d'animation identitaire de la commune par la présence de nombreux commerces et artisans. Elle est destinée à accueillir l'habitat ainsi que les activités commerciales, de bureaux et de services qui s'y rapportent. Les constructions nouvelles ainsi que les extensions ou la réhabilitation du bâti existant doivent s'harmoniser avec le paysage urbain, prendre en compte la forme urbaine et participer à la valorisation de ce secteur.

Cette zone UA est couverte en partie par le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) du Val de Cher. Compte tenu de ce risque, un secteur particulier a été créé :

> **Le secteur UAi** : dans lequel les règles du PPRI s'appliquent.

D'autre part, certaines parties de la zone UA sont soumises au risque de retrait-gonflement des argiles susceptible d'affecter les constructions (aléa faible). Les aménageurs et les constructeurs devront donc prendre en compte ce risque.

SECTION 1- Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE UA 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. Sont interdits :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, dont la présence ne se justifie pas en zone à vocation principale d'habitat ou qui sont incompatibles avec celle-ci car présentant des risques importants de pollution ou de nuisances pour la zone ou pour le voisinage.
- La création de bâtiments agricoles ou d'élevage ;
- La création de bâtiments à usage d'activités industrielles ;
- Les terrains de camping et de caravanage ;
- Les affouillements et exhaussements du sol, d'une superficie supérieure à 100 m² et d'une hauteur ou d'une profondeur excédant 2 m, qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres ;
- Les dépôts de véhicules usagés, de ferrailles et d'ordures.

1.2. Autres Dispositions

- Dans le secteur soumis aux risques d'inondation s'appliquent les interdictions spécifiques prévues au Plan de Prévention des Risques naturels - Inondation, approuvé par arrêté préfectoral le 16 février 2009.

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

2.1. Dispositions générales

- Sont admis tous les types d'occupations et d'utilisations du sol correspondants au caractère de la zone et non expressément mentionnés à l'article UA1.
- Sont notamment admises les destinations suivantes dans l'ensemble de la zone UA :
 - ➔ Les démolitions sous réserve de l'obtention du permis de démolir pour les constructions situées dans le champ de visibilité d'un monument historique (tel qu'il est défini à l'article L. 621-30-1 du Code du Patrimoine) et pour les bâtiments remarquables identifiés au plan de zonage ;
 - ➔ Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes ;
 - ➔ La rénovation, la réhabilitation, l'amélioration et l'extension des constructions existantes ;
 - ➔ Les constructions et extensions à usage d'équipements, de bureaux, commerces et services, sous réserve que leur activité ne présente pas de risque de pollution ou de nuisances pour la zone ou pour le voisinage ;
 - ➔ Équipements publics ou d'intérêt collectif.
- Les occupations et utilisations du sol visées ci-avant seront autorisées à condition que leur localisation ne compromette pas la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

2.2. Dispositions particulières :

- Dans les secteurs soumis aux risques d'inondation (UAi), s'appliquent les dispositions spécifiques prévues au Plan de Prévention des Risques naturels - Inondation, approuvé par arrêté préfectoral le 16 février 2009.

2.3. Rappel :

Il est rappelé que :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
- Les installations et travaux divers admis dans la zone sont soumis à autorisation préalable prévue aux articles R. 421-9 et suivants du code de l'urbanisme.
- A l'intérieur des zones de nuisances sonores figurées au plan, les constructions à usage d'habitation sont soumises aux normes d'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur prévues par les articles L. 571-1 et suivants du Code de l'Environnement.
- Dans le périmètre de protection des immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques, la modification ou la construction de bâtiments ainsi que façades et vitrines, sont soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France. A ce titre, des prescriptions particulières pourront être exigées.

SECTION 2 - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UA 3 ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 et suivants du Code Civil.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès, sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.2. Voirie

- Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de la collecte des déchets ménagers.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

3.3. Pistes cyclables, cheminements piétonniers

- La création de pistes cyclables et de cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir des équipements publics, renforcer des liaisons entre les quartiers ou s'inscrire dans le maillage d'itinéraires piétonniers et cyclables d'agglomération.
- Les cheminements à préserver, repérés dans les documents graphiques, doivent être maintenus dans leur fonction tout en admettant une adaptation de leur tracé.

ARTICLE UA 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1. Eau potable

- Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

4.2. Assainissement

a - Eaux usées :

- Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.
- Le déversement des eaux usées autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable et peut être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.
- En l'absence de possibilité technique justifiée de raccordement au réseau collectif d'assainissement, un dispositif autonome d'assainissement doit être mis en place, conformément à la réglementation en vigueur.

b - Eaux pluviales

- L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur.
- Les dispositifs de récupération des eaux pluviales seront intégrés à la construction et/ou à l'aménagement du terrain d'assiette.

c- Défense Incendie

- La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions en vigueur.

4.3. Electricité, réseaux divers

- Tout bâtiment à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordé au réseau d'électricité.
- Les branchements et les canalisations (électriques, téléphoniques et télédistribution), sur domaine privé, doivent être établis en souterrain ou dissimulés s'ils sont en façade sur rue.
- Lors de chaque tranche de réfection des réseaux ou de réaménagement des sols publics ou de campagne de ravalement, ces différents réseaux seront autant que possible enterrés.

4.4. Collecte des déchets urbains

- Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires au stockage des containers destinés à la collecte des déchets urbains.

4.5. Antennes paraboliques, râteaux ou treillis

- Les systèmes de réception d'émissions radios ou télévisuelles, doivent être autant que possible dissimulés pour n'être que peu visibles depuis le domaine public.
- Dans les immeubles collectifs et opérations groupées, une installation collective, par immeuble, sera exigée.

ARTICLE UA 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

5.1. Dispositions générales

- En l'absence de possibilité technique justifiée de raccordement au réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration autonome.
- Les caractéristiques des terrains doivent permettre une insertion correcte du bâti dans l'organisation urbaine existante.

5.2. Dispositions particulières aux secteurs UAi

- Dans le secteur soumis aux risques d'inondation, s'appliquent les dispositions spécifiques prévues au Plan de Prévention des Risques naturels – Inondation, approuvé par arrêté préfectoral le 16 février 2009.

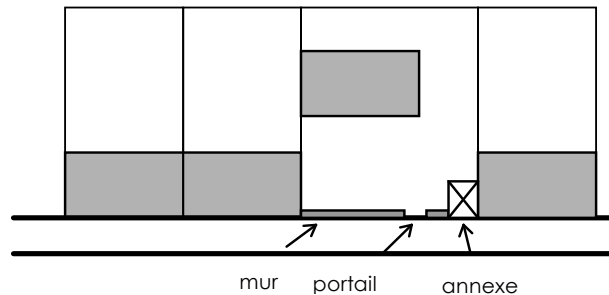
ARTICLE UA 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Dispositions générales :

- L'implantation des constructions doit se faire en libérant le plus d'espace libre possible sur la parcelle dans un souci d'économie d'espace.
- Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou à limite qui s'y substitue.

6.2. Exceptions :

- Une implantation en retrait est autorisée :
 - ➔ Si elle permet une meilleure continuité de volumes avec les bâtiments contigus existants et situés à moins de 3 mètres du domaine public ;
 - ➔ Si une continuité visuelle sur rue est assurée au ras de l'alignement, d'une limite latérale à l'autre, et sur une hauteur minimale de 1,80 m. Cette continuité visuelle peut être constituée par un ensemble d'éléments tels que portail, mur de clôtures, bâtiments annexes etc., pouvant éventuellement être employés conjointement ;



- ➔ Pour les extensions et modifications des constructions existantes à la date d'approbation du présent document qui ne sont pas implantées à l'alignement ;
- ➔ Pour les immeubles collectifs, où une implantation différente pourra être autorisée pour des raisons de sécurité et d'accessibilité ;
- ➔ Dans le cas d'une opération d'ensemble ou de groupements d'habitations, le retrait sur l'alignement peut varier s'il contribue à améliorer la qualité urbanistique du projet, soit sous la réserve de leur intégration dans l'environnement, et à condition de ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ;
- ➔ Pour l'implantation des installations, ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et pour les équipements publics ou d'intérêt général.

ARTICLE UA 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- L'implantation des constructions doit se faire en libérant le plus d'espace libre possible sur la parcelle dans un souci d'économie d'espace.
- Les constructions doivent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives.
- Les parties de bâtiments non contiguës à ces limites doivent être implantées à une distance au moins égale à la demi hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3 m.
- Dans tous les cas, une continuité visuelle sur rue doit être assurée, d'une limite latérale à l'autre, sur une hauteur minimale de 1,80 m, dans les conditions définies à l'article UA 6-2.
- Cette distance peut être inférieure en cas d'implantation d'équipements publics ou d'intérêt public liés aux divers réseaux.

ARTICLE UA 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- La distance comptée horizontalement entre deux constructions contiguës sur un même terrain doit être au moins égale à la hauteur de la façade la plus élevée, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
- L'implantation des ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt public n'est pas réglementée.

ARTICLE UA 9 EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol des bâtiments et constructions n'est pas réglementée, sauf dans le secteur UAi où les dispositions du PPRi, approuvé par arrêté préfectoral le 16 février 2009, s'appliquent.

ARTICLE UA 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Dispositions générales :

- Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, etc.), ni aux édifices du culte.
- La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale, à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'à l'égout du toit ou au faîtage.
- Lorsque la rue présente une pente égale ou supérieure à 10 %, la façade sur rue est découpée en éléments de 30 m de longueur au maximum, la hauteur étant mesurée dans l'axe de chaque tronçon, comme indiqué ci-dessus.

10.2. Hauteur absolue :

- La hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder 9 mètres à l'égout du toit et 12 m au faîtage.
- Toutefois, le dépassement de cette hauteur peut être autorisé :
 - ➔ soit dans le souci d'une harmonisation avec les constructions voisines ;
 - ➔ soit en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document ;
 - ➔ soit pour les équipements publics ou d'intérêt public.

Il est demandé un ajustement obligatoire des constructions à plus ou moins 0,50 m de la corniche voisine.

ARTICLE UA 11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1. Dispositions générales

- Par son implantation, son adaptation au sol, sa volumétrie, son échelle, ses proportions, l'aspect des matériaux apparents, ses couleurs, sa clôture éventuelle, toute construction ou ouvrage doit s'harmoniser avec le paysage urbain, respecter la forme urbaine, participer à la revalorisation du centre, adopter une architecture correspondant à sa fonction.
- Toute architecture et tout élément d'architecture inspirés d'un style traditionnel étranger à la région sont interdits. Les poutres, poteaux, linteaux bois, jambage bois, ne seront autorisés que pour la restauration et la réhabilitation de bâti ancien qui le nécessitent et pour les annexes lorsqu'elles sont implantées en pignon.

- Les extensions à réaliser doivent respecter les diverses composantes du bâti existant et s'y intégrer convenablement.
- Les bâtiments annexes doivent respecter la bonne intégration dans l'environnement urbain ou paysager, être de forme sobre et épurée, s'harmoniser avec l'architecture existante (volumétrie, composition de façade, matériaux).
- Lorsque la nature du sous-sol le permet, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées.
- Conformément à l'article R. 111-21 du Code de l'urbanisme, le projet de construction 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.
- Dans les secteurs soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France et a proximité des éléments bâtis identifiés au titre de l'article L.123-1-7°, des prescriptions particulières pour les constructions et les clôtures pourront être exigées.
- Les dispositions édictées par le présent article pourront être adaptées s'il s'agit de projets utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bioclimatique...), sous réserve toutefois de leur intégration dans l'environnement immédiat.
- Les matériaux nécessaires à l'utilisation de l'énergie solaire sont admis sous réserve que les panneaux photovoltaïques soient intégrés à la toiture et que leur couleur soit en harmonie avec les matériaux de couverture utilisés pour la toiture.

11.2. Volumes et terrassements

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

11.3. Adaptation au sol

- La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel.
- Pour toute surélévation du plancher bas du rez-de-chaussée par rapport au terrain naturel (au maximum 0,60 m), le soubassement doit être traité de façon très soignée. Le traitement doit être uniforme entre la façade et les différents éléments de composition.
- Les remblais et mouvements de terre, s'ils ont pour objet de surélever le plancher bas du rez-de-chaussée par rapport au sol naturel, sont interdits. Toutefois, ils pourront être autorisés s'ils affirment une intégration convenable de la construction au terrain naturel.

11.4 BÂTIMENTS NEUFS

11.4-1 Bâtiments neufs - Façades

a - Aspect

- Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal. Les couleurs des façades doivent s'adapter avec le bâti environnant et le paysage.
- Quand le bâtiment donne sur cour, les systèmes de chauffage et de climatisation doivent être implantés sur cour (non visible depuis l'espace public). Dans les autres cas, ils devront être encastrés en façade ou dissimulés en toiture.

- Les constructions édifiées sur la limite séparative ne pourront recevoir aucun percement sur cette limite. Leur volumétrie devra présenter sur cette même limite un pignon franc, sans croupe ou habillage en bardage.
- **Pour les bâtiments d'habitation :**
 - ➔ Les matériaux et enduits traditionnels sont recommandés. Toutefois, le placage ou les matériaux de substitution sont autorisés s'ils respectent par l'aspect, la forme, la couleur, la structure des façades de pierres avoisinantes.
 - ➔ L'utilisation du blanc est interdite.
 - ➔ Les matériaux métalliques doivent être traités en surface afin d'éliminer les effets de brillance et leur teinte doit être en harmonie avec l'environnement.
- **Pour les annexes aux bâtiments d'habitation :**
 - ➔ Pour être autorisées les constructions annexes doivent être construites dans un souci de qualité de mise en œuvre et de tenue dans le temps et en harmonie avec la construction principale.
 - ➔ Elles peuvent être réalisées en structure bois (préau, auvent) uniquement si elles sont implantées en pignon.
 - ➔ Pour les vérandas, l'ossature doit être constituée d'éléments fins et le soubassement doit être traité à l'identique de celui de la façade principale.
- **Pour les abris de jardins :**
 - ➔ Les couleurs doivent permettre une intégration dans le site.
 - ➔ Ils doivent être constitués de matériaux traditionnels, de bois ou de bardages métalliques prélaqués.
- **Pour les bâtiments d'activités et d'équipement :**

Sont autorisés, en plus des matériaux et enduits traditionnels :

 - ➔ Les bardages en ardoise ;
 - ➔ Les bardages prélaqués de couleur brun clair, beige foncé ou gris (moyen ou foncé).

➔ **Pour les ouvrages installations et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt public :**
Leur aspect extérieur n'est pas réglementé. La teinte et l'aspect des matériaux utilisés devront toutefois s'harmoniser avec l'environnement.

b - Ouvertures

- Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la façade du bâtiment et des constructions environnantes. Elles doivent affecter la forme d'un rectangle plus haut que large (à l'exception des vitrines commerciales, des portes de garage, ...).
- Les baies vitrées plus larges que hautes sont autorisées si elles s'intègrent harmonieusement à la façade.
- Les menuiseries en bois des fenêtres et volets doivent être peintes. Elles doivent rester en harmonie avec les enduits des façades en adoptant un coloris beige, gris perle, blanc cassé. Le ton bois est interdit sauf pour les portes d'entrées d'habitation. Celles-ci peuvent également être peintes de couleur foncée (bordeaux, carmin, vert, ...).
- Les matériaux PVC et aluminium pourront être utilisés sauf prescriptions particulières de l'Architecte des Bâtiments de France.

c - Vitrines commerciales

- Les glaces réfléchissantes sont à exclure.
- Pour les menuiseries, sont autorisées, soit :
 - ➔ Les couleurs douces si les encadrements de vitrine sont larges,
 - ➔ Les couleurs vives si l'encadrement est inférieur à 3 m de large.

- Le ton bois est interdit.
- Les éléments composant la structure de l'immeuble doivent être mis en valeur.
- Les façades commerciales doivent être établies dans la seule hauteur du rez-de-chaussée.

11.4-2 Bâtiments neufs - Toitures

a - Pentes et formes

- **Pour les constructions à usage d'habitation** : les toitures sont à 2 pans. La pente ne doit pas être inférieure à 40°. Les croupes peuvent être autorisées mais pour les pavillons elles ne le seront que si la toiture est en "L" ou en "T" ou avec avancée.
- Afin de favoriser les constructions à faible consommation énergétique ou présentant des concepts innovants, des pentes différentes pourront être autorisées.
- **Pour les extensions** : une pente plus faible peut être admise. Elle ne doit pas être inférieure à 30°. Pour les combles à la "mansart", une pente plus faible peut être autorisée (terrasson).
- **Pour les annexes**, les pentes sont de 30° minimum.

Les toitures sont à 2 pans si le bâtiment est isolé. Les toitures à un pan sont autorisées si le bâtiment est accolé à un bâtiment existant ou à un coteau à condition que la largeur de pignon n'excède pas 5 m.

Les débords de toiture en pignon ne doivent pas excéder 12 cm. Ils sont interdits lorsque la construction est édifiée en limite séparative.

- Les toitures terrasses sont interdites. Toutefois, dans le cadre des constructions à faible consommation énergétique ou présentant des concepts innovants, elles pourront être autorisées, sous réserve de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre concerné.
- **Pour les vérandas**, la pente de toiture doit s'harmoniser avec celle de la toiture du bâtiment sur lequel elle s'appuie.
- **Pour les abris de jardin**, la pente de toiture ne doit pas être inférieure à 15°.
- **Pour les bâtiments d'activités**, les pentes doivent être de 15° minimum.
Les toitures-terrasses sont interdites.
- **Pour les ouvrages installations et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt public** :
Les pentes et formes de toiture ne sont pas réglementées.

b - Matériaux de couvertures

- La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures, existant dans l'environnement immédiat.
- **Pour les constructions à usage d'habitation**, seules sont autorisées :
 - ➔ L'ardoise naturelle rectangulaire ;
 - ➔ Les ardoises artificielles de même couleur et dimension que les précédentes, dans la mesure où elles présentent des garanties sérieuses contre le vieillissement (teintées dans la masse) ;
 - ➔ Les petites tuiles plates traditionnelles (60 à 75/m²) ou les matériaux d'aspect similaire, de ton patiné ou vieilli.
- **Pour les extensions ou annexes contiguës à l'habitation**, les matériaux de couverture utilisés doivent être de forme, d'aspect, de couleurs identiques à ceux de la construction principale.
- **Pour les annexes de faible importance non contiguës à l'habitation ou tout autre bâtiment d'activité**, en plus des matériaux susdits, sont autorisés les bacs acier couleur ardoise, tuile naturelle ou artificielle d'aspect plat.
- Afin de favoriser les constructions à faible consommation énergétique ou présentant des concepts innovants, des matériaux différents pourront être autorisés.

c- Ouvertures de toits

- D'une manière générale, les lucarnes doivent être conçues selon le type traditionnel local à 2 ou 3 pentes, dont l'inclinaison sera de 45° maximum.
- Les houteaux sont interdits.
- Dans le rayon de protection des monuments historiques et sous réserve de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, les châssis de toiture doivent être encastrés sans présenter de saillie de toiture, de dimensions maximum 78 x 98 cm, et positionnés dans le sens plus haut que large.

11.5 BÂTI ANCIEN : RESTAURATION - RÉHABILITATION - EXTENSION

11.5-1. Dispositions générales

- Les constructions et ouvrages de qualité existants doivent être conservés, restaurés et mis en valeur.
- L'architecture ancienne doit être respectée. Les façades et les toitures doivent garder ou retrouver les dispositions anciennes et leur caractère d'origine.
- La trame de construction des immeubles doit être affirmée et conservée.
- Lors des ravalements ou remise en état, la modénature et la sculpture ne doivent pas être altérées.
- Les extensions doivent respecter les diverses composantes du bâti existant.
- Les murs traditionnels doivent être préservés sauf pour l'accès à la propriété ou pour la réalisation d'un bâtiment à l'alignement de la voie.

11.5-2 Bâtiments anciens - Façades

a - Aspect

- **Pierre :**
 - ➔ Les pierres dégradées ou manquantes doivent être remplacées par des pierres de même nature en respectant la finition d'origine,
 - ➔ Sur les murs en pierre de taille ou en pierre de tuffeau, l'enduit est interdit,
 - ➔ Pour des surfaces importantes, le placage ou les matériaux de substitution peuvent être autorisés s'ils respectent par l'aspect, la forme et la couleur, la structure d'origine.
- **Moellons :**
 - ➔ Les murs en moellon peuvent être enduits. Dans ce cas, l'enduit doit reprendre la structure, l'aspect, la couleur des enduits traditionnels.
- **Colombage :**
 - ➔ Les colombages ne doivent pas être enduits ou mélangés avec d'autres matériaux,
 - ➔ Ils peuvent être mis en valeur en faisant apparaître ou en réalisant un bardage en ardoise.
- Quand le bâtiment donne sur cour, les systèmes de chauffage et de climatisation doivent être implantés sur cour (non visible depuis l'espace public). Dans les autres cas, ils devront être encastrés en façade ou dissimulés en toiture.

b - Ouvertures

- La création de nouvelles baies doit être limitée au strict nécessaire. Le cas échéant, elles doivent reprendre les proportions et les dispositions de celles existantes et s'intégrer à l'aspect général de la façade proprement dite du bâtiment dans son ensemble et éventuellement des bâtiments environnants.
- Pour les encadrements, il y a lieu d'adapter les nouveaux équipements aux baies anciennes existantes : linteaux, appuis, nature et couleur des matériaux, ...

c - Vitrines commerciales

- Les vitrines et devantures anciennes doivent être conservées ou restaurées tant qu'elles participent à l'activité commerciale.
- Les glaces réfléchissantes sont à exclure.
- Pour les menuiseries sont autorisées, soit :
 - ➔ Les couleurs douces si les encadrements de vitrine sont larges,
 - ➔ Les couleurs vives si l'encadrement est inférieur à 3 cm de large.
- Le ton bois est interdit.
- Les éléments composant la structure de l'immeuble doivent être mis en valeur.
- Les façades commerciales doivent être établies dans la seule hauteur du rez-de-chaussée.

11.5-3 Bâtiments anciens - Toitures

- Les toitures existantes doivent conserver ou retrouver leurs caractéristiques d'origine (pente, lucarnes, châssis de toit, ...) afin que le bâtiment garde son allure générale. Les châssis de toiture peuvent être autorisés à condition de s'harmoniser avec les ouvertures déjà existantes. Ceux-ci seront encastrés et limités à 78 X 98 cm et positionnés dans le sens plus haut que large.
- La conservation ou la restauration de lucarnes ou de cheminées peut être imposée. Dans le cas de création, ces éléments doivent respecter les formes, proportions et matériaux traditionnels.

11.5-4. Bâtiments anciens - Annexes à l'habitation

- Pour être autorisées les constructions annexes doivent être construites dans un souci de qualité de mise en œuvre et de tenue dans le temps. Harmonie avec la construction principale.
- Elles peuvent être réalisées en structure bois (préau, auvent...) uniquement si elles sont implantées en pignon.
- Pour les vérandas, l'ossature doit être constituée d'éléments fins. Dans le cas d'un soubassement maçonné, celui-ci doit être traité à l'identique de celui de la façade principale.

11.6 AUTRES DISPOSITIONS COMMUNES

Clôtures

- Si le demandeur estime indispensable l'édification d'une clôture, il doit faire en sorte qu'elle ne comporte pas d'éléments inutilement compliqués ni de matériaux détournés de leur utilisation. Dans tous les cas, une conception discrète et s'intégrant au voisinage doit être recherchée.
- En limite du domaine public, si une clôture est créée, elle doit être constituée par un mur-bahut d'une hauteur maximum de 0,80 m, surmonté d'une grille ou d'un grillage, doublé ou non d'une haie, l'ensemble ne devant pas dépasser 1,80 m. Dans le cas où le mur-bahut sert de mur de soutènement, une hauteur supérieure pourra être autorisée.
- En limite séparative, la clôture peut être constituée par des grilles, grillages d'une hauteur maximum de 1,80 m éventuellement doublés par une haie vive (Cf. Art. 671 du Code Civil), conformément aux dispositions visées à l'article UA 13.
- Dans le cas d'une clôture à réaliser entre deux clôtures minérales existantes, il est préconisé de reprendre les composantes (matériau, hauteur) de ces dernières afin d'assurer la continuité.
- Les portes et portails doivent s'intégrer à la clôture proprement dite par leur conception, leurs dimensions et le choix des matériaux dont ils sont construits.
- La couleur de la peinture ou de l'enduit de clôture doit s'harmoniser avec le caractère de la construction principale.

ARTICLE UA 12 STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

- Il est précisé les normes minimales suivantes :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- ➔ 1 place de stationnement par logement (y compris les chambres louées ou meublées) jusqu'au 2 pièces ;
- ➔ 1,5 places de stationnement par logement pour les 3 et 4 pièces ;
- ➔ 2 places de stationnement par logement pour ceux de plus de 4 pièces.

Il ne peut cependant être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financé avec un prêt aidé de l'Etat.

Pour les locaux à usage de commerces ou de bureaux :

- ➔ 50% de la surface de plancher à construire calculée hors tout, en stationnement.

Pour les locaux à usage d'atelier et d'entrepôt :

- ➔ 10% de la surface de plancher à construire calculée hors tout (SHON), en stationnement.

- Ces prescriptions s'appliquent, si elles ont pour but de créer de nouveaux logements, d'augmenter le nombre de pièces destinées à la location ou bien aux réhabilitations du bâti ancien, aux changements de destination, aux extensions, aux aménagements de combles.
- Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant des alinéas précédents, 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 de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation. »

- **Stationnement des deux roues** : les opérations nouvelles d'habitat collectif, d'équipements publics et d'activités, devront prévoir des aires de stationnement pour les deux roues non motorisées. Dans la mesure du possible, ces emplacements devront être au moins partiellement couverts. Il est précisé les normes suivantes :
 - ➔ Pour les opérations d'habitat collectif : 1,2 places par logement
 - ➔ Pour les équipements publics : 5% de la SHON
 - ➔ Pour les activités : le nombre d'emplacement devra correspondre à la nature et à la fréquentation de l'activité

ARTICLE UA 13 ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

- L'implantation des bâtiments doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes, et notamment les arbres de hautes tiges remarquables, soient conservés. En cas d'impossibilité, elles devront être remplacées par des plantations de même nature. (Cf. Art. 671 du code Civil).
- Tout terrain recevant une construction ou installation nouvelle doit être planté. Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées.
- Dans les opérations groupées et les ensembles de constructions, des espaces libres communs doivent être aménagés proportionnellement à l'importance de l'opération.
- Toute aire de stationnement devra être plantée, à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de parking.
- Si elles ne peuvent pas être enterrées, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique), visibles des voies, cheminements et espaces libres, doivent être entourées d'une haie d'arbustes formant écran.
- Les aires de stockage ou de dépôt autorisées doivent être masquées par une haie végétale.

SECTION 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE UA 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.
- Dans les secteurs relevant du Plan de Prévention des Risques naturels - Inondation, approuvé par arrêté préfectoral le 16 février 2009, s'appliquent les dispositions prévues pour la zone B ; pour le secteur B3b où le COS maximal est fixé à 0,6

ZONE UB

La **zone UB** correspond aux extensions urbaines qui se sont successivement développées à partir du centre historique, le long des voies, reliant ainsi d'anciens hameaux au centre (Clos Mabile, Beau-Chêne, La Grange).

Puis les cœurs d'îlots se sont comblés par le biais d'opérations plus importantes sous forme de lotissements et permis groupés dans lesquels on trouve l'habitat collectif (La Luisan, La Courtille, Les Chandouins, Le Réflessoir, l'Auverdière...).

Elle peut intégrer des équipements publics ou privés, des services, des activités commerciales et tertiaires, et des espaces publics ouverts.

Dans la zone UB, **trois secteurs** ont été différenciés :

- > Le **secteur UBa** : ce secteur est soumis au Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome Amboise-Dierre. A ce titre, il n'est autorisé qu'un faible accroissement de la capacité d'accueil ;
- > Le **secteur UBi** : qui est soumis au risque inondation du Cher et pour lequel les règles du Plan de Prévention des Risques Inondation du Val de Cher (PPRi), approuvé par arrêté préfectoral le 16 février 2009, sont applicables ;
- > Le **secteur UBs** : qui comporte des secteurs humides occasionnés par la remontée de la nappe phréatique. A ce titre, les sous-sols y sont interdits.

Certaines parties de la zone UB sont soumises au risque de retrait-gonflement des argiles, susceptible d'affecter les constructions (aléa faible ou moyen dominant). Les aménageurs et les constructeurs devront donc prendre en compte ce risque.

SECTION 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE UB 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. Dispositions générales :

Sont interdits :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, dont la présence ne se justifie pas en zone à vocation principale d'habitat ou qui sont incompatibles avec celle-ci car présentant des risques de pollution ou de nuisances importantes pour la zone ou pour le voisinage ;
- Les affouillements et exhaussements du sol, d'une superficie supérieure à 100 m² et d'une hauteur ou d'une profondeur excédant 2 m, qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres ;
- La création de bâtiments agricoles ou d'élevage, sauf dispositions visées aux articles 2.1 et 2.2 suivants;
- La création de bâtiments à usage d'activités industrielles ;
- Les terrains de camping et de caravanage ;
- Les dépôts de véhicules usagés, de ferrailles et d'ordures.

1.2. Dispositions complémentaires pour le secteur UBs :

- Sont interdits les sous-sols creusés sous le niveau du terrain naturel, sauf ceux à usage de parkings collectifs.

1.3. Dispositions complémentaires pour le secteur UBa :

- Est interdite la construction nouvelle d'habitat groupé et d'immeubles collectifs.

1.4. Dispositions particulières au secteur UBi :

- Dans le secteur soumis aux risques d'inondation s'appliquent les interdictions spécifiques prévues au Plan de Prévention des Risques naturels - Inondation, approuvé par arrêté préfectoral le 16 février 2009.

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

2.1. Dispositions générales :

Sont admis sous condition :

- Sont admis tous les types d'occupations et d'utilisations du sol correspondants au caractère de la zone et non expressément mentionnés à l'article UB1.
- Sont notamment admises les destinations suivantes dans l'ensemble de la zone UB :
 - ➔ Les démolitions sous réserve de l'obtention du permis de démolir pour les constructions situées dans le champ de visibilité d'un monument historique (tel qu'il est défini à l'article L. 621-30-1 du Code du Patrimoine) et pour les bâtiments remarquables identifiés au plan de zonage ;
 - ➔ Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes ;
 - ➔ La rénovation, la réhabilitation, l'amélioration et l'extension des constructions existantes ;
 - ➔ les constructions et extensions à usage d'équipements, de bureaux, commerces et services, sous réserve que leur activité ne présente pas de risque de pollution ou de nuisances pour la zone ou pour le voisinage et corresponde à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone ;
 - ➔ les extensions de constructions à usages agricole et viticole, accolées ou non, sous réserve que leur activité ne présente pas de risque de pollution ou de nuisances important pour le voisinage.
 - ➔ Les équipements publics ou d'intérêt collectif.
- Les occupations et utilisations du sol visées ci-avant seront autorisées à condition que leur localisation ne compromette pas la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

2.2. Dispositions particulières au secteur UBa :

Sont admis sous condition : Les constructions individuelles non groupées dès lors :

- ➔ qu'elles sont desservies par des équipements publics ;
- ➔ qu'elles n'entraînent qu'un faible accroissement de la capacité d'accueil d'habitants.
- ➔ que les normes d'isolation phonique fixées par l'autorité administrative soient respectées et que le coût d'isolation soit à la charge exclusive du pétitionnaire.
- La rénovation, la réhabilitation, l'amélioration et l'extension mesurée ou la reconstruction des constructions existantes, y compris à usage agricole ou viticole, dès lors qu'elles n'entraînent pas un accroissement de la capacité d'accueil d'habitants ;
- Les équipements publics ou collectifs s'ils sont indispensables aux populations existantes et s'ils ne peuvent être localisés ailleurs.

2.3. Dispositions particulières au secteur UBi :

- Dans le secteur soumis aux risques d'inondation, s'appliquent les dispositions spécifiques prévues au Plan de Prévention des Risques naturels - Inondation, approuvé par arrêté préfectoral le 16 février 2009.

2.4. Autres dispositions particulières :

- Pour les parcelles qui bordent le ruisseau du Vaugerin et le ruisseau des Canaux, les constructions admises dans la zone sont autorisées sous réserve du respect d'un recul minimum de 10 m, compté à partir des berges du ruisseau.

2.5. Rappels :

Il est rappelé que :

- L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable ;
- Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis à déclaration préalable, excepté dans les cas visés aux articles L. 130-1 et R. 130-1 et suivants du code de l'urbanisme ;
- Les installations et travaux divers admis dans la zone sont soumis à l'autorisation préalable prévue aux articles R. 421-9 et suivants du code de l'urbanisme ;
- Dans le périmètre de protection des immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques, la modification ou la construction de bâtiments est soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France. A ce titre, des prescriptions particulières pourront être exigées.
- Dans les secteurs concernés par le Plan d'Exposition aux Bruits de l'aérodrome d'Amboise - Dierre, toutes les constructions qui seront autorisées devront faire l'objet de mesures d'isolation acoustique, dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires en matière d'urbanisme, de construction et d'habitation.
- Dans les secteurs de nuisances sonores dues aux infrastructures de transport terrestre (RD 31 et RD 976) identifiés en annexe, tout nouveau bâtiment à construire devra respecter les prescriptions techniques permettant de le protéger du bruit lié à l'infrastructure conformément aux articles L.571-1 et suivants du code de l'Environnement et aux arrêtés du 9 janvier 1995¹ et du 30 mai 1996².

¹ Arrêté du 9 janvier 1995 relatif à la limitation du bruit dans les établissements d'enseignement.

² Arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 et suivants du Code Civil.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès, sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques mais ne peut être inférieure à 4 m pour laisser le passage aux véhicules de sécurité.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.2. Voirie

- Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de la collecte des déchets ménagers.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- En règles générales, les opérations d'ensemble devront prévoir des dessertes reliant les voies existantes afin d'éviter la réalisation d'impasses. En cas d'impossibilité technique dûment justifiée, ou pour des raisons de sécurité et d'urbanisme, les voies en impasse peuvent être autorisées ou prescrites. Dans ce cas, elles devront comporter dans leur partie terminale une plate-forme d'évolution aménagée de telle façon que les véhicules automobiles et de services publics (notamment pompiers) puissent effectuer un demi-tour.

3.3. Pistes cyclables, cheminements piétonniers

- La création de pistes cyclables et de cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir des équipements publics, renforcer des liaisons entre les quartiers ou s'inscrire dans le maillage d'itinéraires piétonniers et cyclables d'agglomération.
- Les cheminements à préserver, repérés dans les documents graphiques, doivent être maintenus dans leur fonction tout en admettant une adaptation de leur tracé.

ARTICLE UB 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1. Eau

- Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

4.2. Assainissement

a - Eaux usées

- Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.
- Le déversement des eaux usées autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable et peut être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

- En l'absence de possibilité technique justifiée de raccordement au réseau collectif d'assainissement, un dispositif autonome d'assainissement doit être mis en place, conformément à la réglementation en vigueur.

b - Eaux pluviales

- L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur.
- Les dispositifs de récupération des eaux pluviales seront intégrés à la construction et/ou à l'aménagement du terrain d'assiette.

c- Défense Incendie

- La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions en vigueur.

4.3. Electricité, réseaux divers

- Tout bâtiment à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordé au réseau d'électricité.
- Les branchements et les canalisations (électriques, téléphoniques et télédistribution), sur domaine privé, doivent être établis en souterrain ou dissimulés s'ils sont en façade sur rue.

4.4. Collecte des déchets urbains

- Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires au stockage des containers destinés à la collecte des déchets urbains.

4.5. Antennes paraboliques, râteaux ou treillis

- Les antennes, râteaux ou treillis destinés à la réception d'émissions radios ou télévisuelles, doivent être autant que possible dissimulés pour n'être que peu visibles depuis le domaine public.
- Dans les immeubles collectifs et opérations groupées, une installation collective, par immeuble, sera exigée.

ARTICLE UB 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

5.1. Dispositions générales

- En l'absence de possibilité technique justifiée de raccordement au réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration autonome.
- Les caractéristiques des terrains doivent permettre une insertion correcte du bâti dans l'organisation urbaine existante.

5.2. Dispositions particulières au secteur UBi

- Dans le secteur soumis aux risques d'inondation, s'appliquent les dispositions spécifiques prévues au Plan de Prévention des Risques naturels - Inondation, approuvé par arrêté préfectoral le 16 février 2009.

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

6.1. Dispositions générales

- L'implantation des constructions doit se faire en libérant le plus d'espace libre possible sur la parcelle dans un souci d'économie d'espace.
- Sauf indications particulières portées sur les documents graphiques (marges de recul...), les constructions nouvelles devront s'implanter de la manière suivante :
 - ➔ Si les constructions voisines existantes sont implantées à l'alignement par rapport aux voies et emprises d'usage collectif, les constructions nouvelles devront respecter cet alignement par rapport à ces mêmes emprises et voies ;
 - ➔ Si les constructions voisines existantes sont implantées en retrait par rapport aux voies et emprises d'usage collectif, les constructions nouvelles devront s'implanter :
 - A une distance minimale de 6 mètres par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile ;
 - A l'alignement ou à une distance minimale de 3 mètres par rapport à l'alignement des espaces publics et voies piétonnes.

6.2. Exceptions

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Dans le cas d'une opération d'ensemble ou de groupements d'habitation, le retrait sur l'alignement peut varier s'il contribue à améliorer la qualité urbanistique du projet à condition de ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ;
- Pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt public.

6.3 Dispositions particulières pour les constructions à usage d'habitation sous forme d'immeubles collectifs :

- Toutes les constructions doivent être implantées avec une marge minimale de 5 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite des voies publiques ou privées.
- Toutefois la construction à l'alignement est autorisée lorsque celle-ci assure une continuité avec les immeubles voisins existants.
- D'autres dispositions pourront prévaloir, y compris les implantations à l'alignement, si elles procèdent d'un plan d'ensemble étudié à l'échelle de l'opération ou du secteur.

ARTICLE UB 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- L'implantation des constructions doit se faire en libérant le plus d'espace libre possible sur la parcelle dans un souci d'économie d'espace.
- Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives, les parties de bâtiments non contiguës à ces limites devant être implantées à une distance au moins égale à la demi hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 m.
- Cette distance peut être inférieure pour l'implantation des équipements et services publics ou d'intérêt public.

ARTICLE UB 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- Les constructions non contiguës sur une même propriété doivent être implantées de manière à respecter une marge d'isolement au moins égale à la demi hauteur du bâtiment le plus haut, avec un minimum de 4 mètres.
- L'implantation des ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt public n'est pas réglementée.

ARTICLE UB 9 EMPRISE AU SOL

9.1. Dispositions générales

- L'emprise au sol maximale des bâtiments ne peut excéder 50% de la superficie de l'îlot de propriété.
- Cette emprise au sol maximale des bâtiments peut être portée à 60% en cas d'opérations groupées.
- Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale pour les équipements publics ou d'intérêt public.

9.2. Dispositions particulières au secteur UBi :

- Dans le secteur soumis aux risques d'inondation, s'appliquent les dispositions spécifiques prévues au Plan de Prévention des Risques naturels - Inondation, approuvé par arrêté préfectoral le 16 février 2009.

9.3. Dispositions particulières au secteur UBA :

- Dans le secteur UBA, soumis au Plan d'Exposition au Bruit, l'emprise au sol des constructions sera limitée à 30% de la superficie de l'îlot de propriété.

ARTICLE UB 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Définition de la hauteur

- Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, etc.), ni aux éléments de superstructure (cheminée, cage d'escalier ou machinerie d'ascenseur, etc.) ;
- La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale, à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'à l'égout de toiture.
- En cas de terrain dont la pente est égale ou supérieure à 12%, la hauteur peut être prise dans l'axe de la façade ou du pignon qui suit la pente ou qui est le plus proche du sens de la pente pour une implantation en biais sur la parcelle.

10.2. Dispositions générales

- Sauf indications particulières portées aux orientations d'aménagement, la hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder :
 - ➔ 9 mètres à l'égout de toiture

- Toutefois, le dépassement de cette hauteur peut être autorisé, soit dans le souci d'une harmonisation avec les constructions voisines, soit en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'opposabilité du présent document et pour les équipements collectifs.
- Concernant les bâtiments annexes implantés en limites parcellaires, leur hauteur est limitée à 3 mètres à l'égout de toiture.

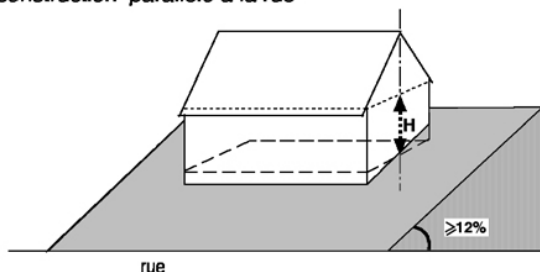
10.3. Dispositions particulières au secteur UBA

- Dans le secteur UBa, la hauteur maximale des constructions est limitée à 6,20 m à l'égout de toiture.

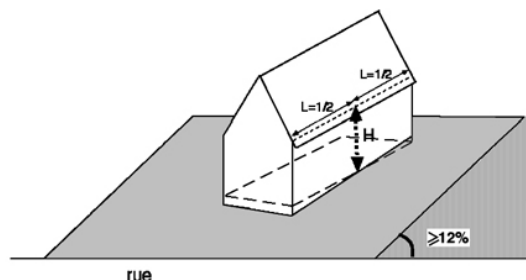
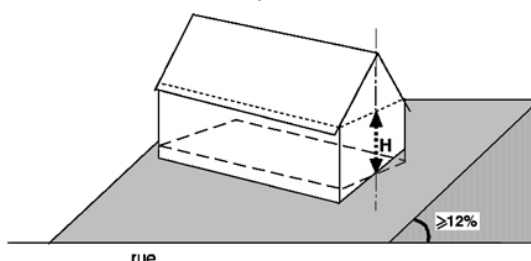
Construction sur terrain en pente (pente égale ou supérieure à 12%)

La hauteur H peut être prise dans l'axe de la façade ou du pignon qui suit la pente ou qui est le plus proche du sens de la pente pour les implantations de biais sur la parcelle.

construction parallèle à la rue



construction de biais sur la parcelle



ARTICLE UB 11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1. Dispositions générales

- Par son implantation, son adaptation au sol, sa volumétrie, son échelle, ses proportions, l'aspect des matériaux apparents, ses couleurs, sa clôture éventuelle, toute construction ou ouvrage doit s'harmoniser avec le paysage urbain, respecter la forme urbaine, participer à la revalorisation du centre, adopter une architecture correspondant à sa fonction.
- Toute architecture et tout élément d'architecture inspirés d'un style traditionnel étranger à la région sont interdits.
- Les poutres, poteaux, linteaux bois, jambage bois ne seront autorisés que pour la restauration et la réhabilitation de bâti ancien qui le nécessitent et pour les annexes lorsqu'elles sont implantées en pignon.
- Les bâtiments annexes et les extensions doivent respecter la bonne intégration dans l'environnement urbain ou paysager, être de forme sobre et épurée, s'harmoniser avec l'architecture existante (volumétrie, composition de façade, matériaux).
- Lorsque la nature du sous-sol le permet, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées.

- **Les dispositions édictées par le présent article pourront être adaptées s'il s'agit de projets utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bioclimatique...), sous réserve toutefois de l'intégration dans l'environnement naturel et urbain de la construction à réaliser.**
- Les matériaux nécessaires à l'utilisation de l'énergie solaire sont admis sous réserve que les panneaux photovoltaïques soient intégrés à la toiture et que leur couleur soit en harmonie avec les matériaux de couverture utilisés pour la toiture.
- Les dispositifs de récupération des eaux de pluviiales seront intégrés à la construction et/ou à l'aménagement du terrain d'assiette.
- **Toute construction ou ouvrage qui ne respecte pas le caractère général des règles de cet article, notamment ceux de forme architecturale non traditionnelle ou faisant appel à des techniques nouvelles ou des matériaux nouveaux doivent faire l'objet d'une justification architecturale, en fonction de leur destination, de l'harmonie avec le site et les constructions avoisinantes. Elles doivent néanmoins rester simples et éviter des artifices inutiles.**
- Dans les secteurs soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, des prescriptions particulières pour les constructions et les clôtures pourront être exigées.

11.2. Volumes et terrassements

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

11.3. Adaptation au sol

- La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel.
- Pour toute surélévation du plancher bas du rez-de-chaussée par rapport au terrain naturel (au maximum 0,60 m), le soubassement doit être traité de façon très soignée. Le traitement doit être uniforme entre la façade et les différents éléments de composition.
- Les remblais et mouvements de terre, s'ils ont pour objet de surélever le plancher bas du rez-de-chaussée par rapport au sol naturel, sont interdits. Toutefois, ils seront autorisés s'ils affirment une intégration convenable de la construction au terrain naturel.

11.4 BÂTIMENTS NEUFS

11.4-1 Bâtiments neufs - Façades

a - Aspect

- Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal. Les couleurs des façades doivent s'adapter avec le bâti environnant et le paysage.
- Quand le bâtiment donne sur cour, les systèmes de chauffage et de climatisation doivent être implantés sur cour (non visible depuis l'espace public). Dans les autres cas, ils devront être encastrés en façade ou dissimulés en toiture.
- Les constructions édifiées sur la limite séparative ne pourront recevoir aucun percement sur cette limite. Leur volumétrie devra présenter sur cette même limite un pignon franc, sans croupe ou habillage en bardage.

- **Pour les bâtiments d'habitation :**
 - ➔ Les matériaux et enduits traditionnels sont recommandés. Toutefois, le placage ou les matériaux de substitution sont autorisés s'ils respectent par l'aspect, la forme, la couleur, la structure des façades de pierres avoisinantes.
 - ➔ La teinte des façades devra être en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes. L'utilisation du blanc trop vif est interdite.
 - ➔ Les matériaux métalliques doivent être traités en surface afin d'éliminer les effets de brillance et leur teinte doit être en harmonie avec l'environnement.
- **Pour les annexes à l'habitation :**
 - ➔ Pour être autorisées les constructions annexes doivent être construites dans un souci de qualité de mise en œuvre et de tenue dans le temps et en harmonie avec la construction principale.
 - ➔ Elles doivent respecter la bonne intégration dans l'environnement urbain ou paysager, être de forme sobre et épurée, s'harmoniser avec l'architecture existante (volumétrie, composition de façade, matériaux, couleurs).
 - ➔ Elles peuvent être réalisées en structure bois (préau, auvent) uniquement si elles sont implantées en pignon.
 - ➔ Pour les vérandas, l'ossature doit être constituée d'éléments fins. Le soubassement, s'il est maçonné, doit être traité à l'identique de celui de la façade principale.
 - ➔ **Pour les ouvrages installations et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt public :** Leur aspect extérieur n'est pas réglementé.

b - Ouvertures

- Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la façade du bâtiment et des constructions environnantes. Elles doivent affecter la forme d'un rectangle plus haut que large (à l'exception des vitrines commerciales, des portes de garage, ...).
- Les baies vitrées plus larges que hautes sont autorisées si elles s'intègrent harmonieusement à la façade.
- Les menuiseries en bois des fenêtres et volets doivent être peintes. Elles doivent rester en harmonie avec les enduits des façades en adoptant un coloris beige, gris perle, blanc cassé. Le ton bois est interdit sauf pour les portes d'entrées d'habitation. Celles-ci peuvent également être peintes de couleur foncée (bordeaux, carmin, vert, ...).
- Les matériaux PVC et aluminium pourront être utilisés sauf prescriptions particulières de l'Architecte des Bâtiments de France.

c - Vitrines commerciales

- Les glaces réfléchissantes sont à exclure.
- Pour les menuiseries sont autorisées, soit :
 - ➔ Les couleurs douces si les encadrements de vitrine sont larges,
 - ➔ Les couleurs vives si l'encadrement est inférieur à 3 cm de large.
- Le ton bois est interdit.
- Les éléments composant la structure de l'immeuble doivent être mis en valeur.
- Les façades commerciales doivent être établies dans la seule hauteur du rez-de-chaussée.

11.4-2 Bâtiments neufs - Toitures

a - Pentes et formes

- **Pour les constructions à usage d'habitation** : les toitures sont à 2 pans. La pente ne doit pas être inférieure à 40°. Les croupes peuvent être autorisées mais pour les pavillons elles ne le seront que si la toiture est en "L" ou en "T" ou avec avancée.
- **Pour les extensions** : une pente plus faible peut être admise. Elle ne doit pas être inférieure à 30°. Pour les combles à la "mansart", une pente plus faible peut être autorisée (terrasson).
- **Pour les annexes**, les pentes sont de 30° minimum.

Les toitures sont à 2 pans si le bâtiment est isolé. Les toitures à un pan sont autorisées si le bâtiment est accolé à un bâtiment existant ou à un coteau à condition que la largeur de pignon n'excède pas 5 m.

Les débords de toiture en pignon ne doivent pas excéder 12 cm. Ils sont interdits lorsque la construction est édifiée en limite séparative.
- **Les toitures terrasses** sont interdites. Toutefois, dans le cadre des constructions à faible consommation énergétique ou présentant des concepts innovants, elles pourront être autorisées, sous réserve de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre concerné, et en dehors, sous réserve de leur intégration dans le site.
- **Pour les ouvrages installations et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics** :
Les pentes et formes de toiture ne sont pas réglementées.
- **Pour les vérandas**, la pente de toiture doit s'harmoniser avec celle de la toiture du bâtiment sur lequel elle s'appuie.
- **Pour les abris de jardin**, la pente de toiture ne doit pas être inférieure à 15°.
- **Pour les bâtiments d'activités et les équipements publics**, les pentes doivent être de 15° minimum.
Afin de favoriser les constructions à faible consommation énergétique ou présentant des concepts innovants, des pentes différentes pourront être autorisées.
- **Pour les ouvrages installations et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt public** :
Les pentes et formes de toiture ne sont pas réglementées.

b - Matériaux de couvertures

- La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures, existant dans l'environnement immédiat.
- **Pour les constructions à usage d'habitation**, sont autorisées :
 - ➔ L'ardoise naturelle ;
 - ➔ Les ardoises artificielles de même couleur que les précédentes, dans la mesure où elles présentent des garanties sérieuses contre le vieillissement (teintées dans la masse) ;
 - ➔ Les petites tuiles plates traditionnelles ou les matériaux d'aspect similaire, de ton patiné ou vieilli ;
 - ➔ La tuile mécanique d'aspect plat, en dehors du périmètre de protection des monuments historiques.
- **Pour les extensions ou annexes contiguës à l'habitation**, les matériaux de couverture utilisés doivent être de forme, d'aspect, de couleurs identiques à ceux de la construction principale.
- **Pour les annexes de faible importance non contiguës à l'habitation ou tout autre bâtiment d'activité**, en plus des matériaux susdits, sont autorisés les bacs acier couleur ardoise, tuile naturelle ou artificielle d'aspect plat.
- Afin de favoriser les constructions à faible consommation énergétique ou présentant des concepts innovants, des matériaux différents pourront être autorisés.

c- Ouvertures de toits

- D'une manière générale, les lucarnes doivent être conçues selon le type traditionnel local à 2 ou 3 pentes, dont l'inclinaison sera de 45° maximum.
- les châssis de toiture doivent être encastrés sans présenter de saillie de toiture, de dimensions maximum 78 x 98 cm du côté visible de la rue, et positionnés dans le sens plus haut que large.

11.5 BÂTI ANCIEN : RESTAURATION - RÉHABILITATION - EXTENSION

- Les constructions et ouvrages de qualité existants doivent être conservés, restaurés et mis en valeur.
- L'architecture ancienne doit être respectée. Les façades et les toitures doivent garder ou retrouver les dispositions anciennes et leur caractère d'origine.
- Lors des ravalements ou remise en état, la modénature et la sculpture ne doivent pas être altérées.
- Les extensions doivent respecter les diverses composantes du bâti existant.
- Les murs traditionnels doivent être préservés sauf pour l'accès à la propriété ou pour la réalisation d'un bâtiment à l'alignement de la voie.

11.5-1 Bâtiments anciens - Façades

a - Aspect

- **Pierre :**
 - ➔ Les pierres dégradées ou manquantes doivent être remplacées par des pierres de même nature en respectant la finition d'origine,
 - ➔ Sur les murs en pierre de taille ou en pierre de tuffeau, l'enduit est interdit,
 - ➔ Pour des surfaces importantes, le placage ou les matériaux de substitution sont autorisés s'ils respectent par l'aspect, la forme, la couleur, la structure d'origine.
- **Moellon :**
 - ➔ Les murs en moellon peuvent être enduits. Dans ce cas, l'enduit doit reprendre la structure, l'aspect, la couleur des enduits traditionnels.
- Les annexes peuvent être réalisées en structure bois (préau, auvent, ...) uniquement si elles sont implantées en pignon.
- Quand le bâtiment donne sur cour, les systèmes de chauffage et de climatisation doivent être implantés sur cour (non visible depuis l'espace public). Dans les autres cas, ils devront être encastrés en façade ou dissimulés en toiture.

b - Ouvertures

- La création de nouvelles baies doit être limitée au strict nécessaire. Le cas échéant, elles doivent reprendre les proportions et les dispositions de celles existantes et s'intégrer à l'aspect général de la façade proprement dite du bâtiment dans son ensemble et éventuellement des bâtiments environnants.
- Pour les encadrements, il y a lieu d'adapter les nouveaux équipements aux baies anciennes existantes : linteaux, appuis, nature et couleur des matériaux, ...

11.5-2 Bâtiments anciens - Toitures

- Les toitures existantes doivent conserver ou retrouver leurs caractéristiques d'origine (pente, lucarnes, châssis de toit, ...) afin que le bâtiment garde son allure générale. Les châssis de toitures peuvent être autorisés à condition de s'harmoniser avec les ouvertures déjà existantes.

- Les châssis de toit seront limités aux dimensions 78 x 98 cm sur le côté de la construction, visible de la rue et positionnés dans le sens plus haut que large.
- La conservation ou la restauration de lucarnes ou de cheminées peut être imposée. Dans le cas de création, ces éléments doivent respecter les formes, proportions et matériaux traditionnels.

11.6 AUTRES DISPOSITIONS COMMUNES

Clôtures

- Les clôtures sont facultatives. Elles peuvent être remplacées par une haie vive (art. 671 du Code Civil) ou un aménagement paysager conformément aux dispositions de l'article UB 13.
- Le choix d'essences locales est à rechercher.
- Si le constructeur estime indispensable l'édification d'une clôture, il doit faire en sorte qu'elle ne comporte pas d'éléments inutilement compliqués ni de matériaux détournés de leur utilisation. Dans tous les cas, une conception discrète, et s'intégrant au voisinage, doit être recherchée.
- Sont interdites, les clôtures en éléments de ciment, de ciment moulé, de tubes métalliques, de toiles et de pare-vues plastifiés.
- En limite séparative, la clôture doit être constituée par des grilles, grillages d'une hauteur maximum de 1.80 m éventuellement doublés par une haie vive (art. 671 du Code Civil), conformément à l'article UB 13.
- En limite du domaine public, outre les possibilités précédentes, si une clôture est constituée d'un mur bahut surmonté d'une grille ou d'un grillage, la partie maçonnée ne doit pas excéder 0,80 m. Elle sera doublée d'une haie vive conformément à l'article UB 13.
- Dans les deux cas, sur des terrains en pente, un muret de soutènement peut être édifié. Dans ce cas, une hauteur supérieure sera acceptée.
- La couleur de la peinture ou de l'enduit de la clôture doit s'harmoniser avec le caractère de la construction principale.
- Dans le cas d'une clôture à édifier entre deux clôtures minérales existantes, il est préconisé de reprendre les composantes (matériau, couleur, hauteur, ...) de ces dernières afin d'assurer la continuité.
- La hauteur maximum des clôtures est fixée à 1,80 m.
- Les portes et portails doivent s'intégrer à la clôture proprement dite par leur conception et le choix des matériaux dont ils sont constitués.
- Les portails devront avoir une largeur nécessaire afin de permettre le passage des véhicules d'incendie et de secours – minimum 4 m.

ARTICLE UB 12 STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Les normes à prendre en compte sont les suivantes :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- ➔ 1 place de stationnement par logement (y compris les chambres louées ou meublées) jusqu'au 2 pièces ;
- ➔ 1,5 places de stationnement par logement pour les 3 et 4 pièces ;
- ➔ 2 places de stationnement par logement pour ceux de plus de 4 pièces ;
- ➔ 2 places de stationnement pour les maisons individuelles.

Il ne peut cependant être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financé avec un prêt aidé de l'Etat.

Pour les locaux à usage de bureaux ou de commerces :

→ 50% de la surface de plancher à construire calculée hors tout (SHON)

Pour les locaux à usage d'atelier et d'entrepôt :

→ 10% de la surface de plancher à construire calculée hors tout (SHON)

- Ces dispositions s'appliquent y compris pour les réhabilitations du bâti ancien (changement de destination, extensions, aménagements de combles...) s'ils ont pour but de créer de nouveaux logements ou d'augmenter le nombre de pièces.
- Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant des alinéas précédents, 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 de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation. »

- **Stationnement des deux roues :** les opérations nouvelles d'habitat collectif, d'équipements publics et d'activités, devront prévoir des aires de stationnement pour les deux roues non motorisées. Dans la mesure du possible ces emplacements devront être couverts. Les normes à prendre en compte sont les suivantes :
 - Pour les opérations d'habitat collectif : 1,2 places par logement
 - Pour les équipements publics : 5% de la SHON
 - Pour les activités : le nombre d'emplacement devra correspondre à la nature et à la fréquentation de l'activité

ARTICLE UB 13 ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

13.1. Espaces libres

- Tout espace restant libre doit être convenablement entretenu afin de ne pas constituer une gêne pour le voisinage.
- Tout entreposage permanent de matériaux à l'air libre est interdit.

13.2. Plantations

- Les arbres existants doivent être conservés ou remplacés par des plantations de haute tige en nombre au moins équivalent (Cf. art. 671 du Code Civil)
- Des écrans ou alignements plantés seront imposés autour de toute installation autre que l'habitation qui le nécessite pour une meilleure intégration au bâti existant.
- Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 places.
- Les unités foncières bâties doivent être plantées à raison d'au moins un arbre pour 100 m² de terrain libre.

- Pour toute opération d'ensemble ou groupement d'habitations réalisés sur un terrain d'une superficie minimum d'un hectare, 1/10^e de la superficie doit être arboré et paysagé par le lotisseur ou le constructeur dans les mêmes conditions que précédemment. Cette superficie doit être commune à tous les lots et la moins morcelée possible.
- Dans les opérations groupées et les ensembles de constructions d'une superficie inférieure à 1 hectare, des espaces libres communs (*espace piéton, espace vert, piste cyclable*) doivent être aménagés.
- Les essences locales (endémiques) seront préférées.

13.3. Espaces boisés classés

- A l'intérieur des espaces boisés classés figurant au plan, les défrichements sont interdits et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable, excepté dans les cas prévus aux articles L. 130-1 et R. 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

SECTION 3 – Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE UB 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.
- Dans les sites relevant du Plan de Prévention des Risques naturels - Inondation, approuvé par arrêté préfectoral le 16 février 2009 s'appliquent les dispositions spécifiques prévues pour la zone B et ses différents secteurs ;

ZONE UC

La zone UC, comprenant « Le Bois Pateau » et « Saint-Julien », est à vocation économique. Elle est destinée à l'implantation d'activités artisanales, industrielles, tertiaires et commerciales.

Située au Nord-Est de la commune, elle est traversée par l'avenue du 11 Novembre qui constitue une des entrées de la ville.

Elle comprend également le secteur **UCei** : secteur mixte, destiné à recevoir des équipements et activités à vocations culturelle, sportive touristique et de loisirs et les d'activités tertiaires ou peu nuisantes soumis au Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI), approuvé par arrêté préfectoral le 16 février 2009;

Certaines parties de la zone UC sont soumises au risque de retrait-gonflement des argiles susceptible d'affecter les constructions (aléa faible). Les aménageurs et les constructeurs devront donc prendre en compte ce risque.

SECTION 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE UC 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 Dispositions générales

Sont interdits :

- Les terrains de camping ou de caravanage ;
- Les bâtiments agricoles ou d'élevage à l'exception des coopératives agricoles et des stockages de produits agricoles ;
- Les affouillements et exhaussements du sol qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres ;
- Les dépôts de véhicules usagers, de ferrailles et les décharges d'ordures ;
- Les constructions à usage d'habitation, sauf celles visées à l'article UC 2.1 ;
- Les dépôts d'ordures en dehors de l'activité de l'entreprise ;
- Les enfouissements à l'exception de matières inertes (pierre, brique...);
- Les incinérations de tous matériaux ou végétaux quels qu'ils soient ;
- Les sous-sols ;
- Les constructions dont les eaux résiduaires industrielles ne sont pas traitées conformément à la réglementation en vigueur.

1.2 Dispositions particulières au secteur UCei

- Sont interdites toutes les occupations ou utilisations du sol non mentionnées à l'article UC2.2

ARTICLE UC 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES**2.1. Dispositions générales :****Sont admis :**

- Les constructions et installations à usage commercial, artisanal, tertiaire et industriel .
- Les extensions de toutes les activités préexistantes à la condition qu'elles n'engendrent pas une aggravation des risques et des nuisances pour la zone et le voisinage ;
- Les installations classés pour la protection de l'environnement (Loi du 19.07.1976) à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles (notamment en matière de stockage et de fabrication de produits dangereux) pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans toute la mesure du possible les nuisances et dangers éventuels ;
- La confortation et l'amélioration des constructions, ainsi que la reconstruction de bâtiments ayant été détruits par sinistre à condition de respecter le même volume et le même emplacement, sans changement d'affectation ;
- Les constructions à usage d'habitation, si elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou le gardiennage des diverses activités ; dans ce cas, le logement doit être intégré ou accolé aux bâtiments à usage d'activités ;
- Les installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics ou d'intérêt public ;
- Les constructions et installations à usage d'équipement (foyer, restaurant, hôtel, etc.) à la condition qu'elles soient nécessaires au bon fonctionnement de la zone ;
- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils ont un rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres ;
- Les dépôts de véhicules usages et de ferrailles dans le cadre de l'activité de l'entreprise et sous réserve de respecter les contraintes liées à la réglementation.
- Les occupations et utilisations du sol visées ci-avant seront autorisées à condition que leur localisation ne compromette pas la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

2.2 Dispositions particulières au secteur UCei :**Sont admis selon les dispositions spécifiques prévues au Plan de Prévention des Risques naturels - Inondation, approuvé par arrêté préfectoral le 16 février 2009 pour la Zone B, secteur B3z, ainsi que par les orientations d'aménagement :**

- Les opérations dont l'affectation dominante relève des équipements et activités à vocations culturelle, sportive et de loisirs et les d'activités tertiaires ou peu nuisantes ;
- Les aménagements de constructions à usage d'activités artisanales et industrielles ne relevant pas des installations classées pour la protection de l'environnement soumise à autorisation, selon les dispositions spécifiques prévues au Plan de Prévention des Risques naturels - Inondation, approuvé par arrêté préfectoral le 16 février 2009 ;
- Les aménagements de constructions à usage d'équipements, de bureaux et de services, selon les dispositions spécifiques prévues au Plan de Prévention des Risques naturels - Inondation, approuvé par arrêté préfectoral le 16 février 2009 ;
- Les installations ou équipements publics ou d'intérêt général ou collectif liés aux divers réseaux, ainsi que les équipements et aménagements paysagers mentionnés aux orientations d'aménagement ainsi que les voiries et aires de stationnement qui leur sont strictement liées, selon les dispositions spécifiques prévues au Plan de Prévention des Risques naturels - Inondation, approuvé par arrêté préfectoral le 16 février 2009 ;

- Les affouillements et exhaussements du sol, s'ils ont un rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres autorisés dans la zone, selon les dispositions spécifiques prévues au Plan de Prévention des Risques naturels - Inondation, approuvé par arrêté préfectoral le 16 février 2009 ;
- Les démolitions sont autorisées sous réserve de l'obtention du permis de démolir.
- Les occupations et utilisations du sol visées ci-avant seront autorisées à condition que leur localisation ne compromette pas la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques

2.3. Rappels :

Il est rappelé que :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- Les installations et travaux divers admis dans la zone sont soumis à autorisation préalable prévue aux articles R. 421-9 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis à déclaration préalable, excepté dans les cas visés aux articles L. 130-1 et R. 130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

SECTION 2 - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UC 3 ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 et suivants du Code Civil.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès, sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques mais ne peut être inférieure à 4 m pour laisser le passage aux véhicules de sécurité.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.2. Voirie

- Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de la collecte des déchets ménagers.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Des dispositions particulières s'appliquent dans les secteurs (UCei) relevant du Plan de Prévention des Risques naturels - Inondation, approuvé par arrêté préfectoral le 16 février 2009

3.3. Pistes cyclables, cheminements piétonniers

- La création de pistes cyclables et de cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir des équipements publics, renforcer des liaisons entre les quartiers ou s'inscrire dans le maillage d'itinéraires piétonniers et cyclables d'agglomération.

- Les cheminements à préserver, repérés dans les documents graphiques, doivent être maintenus dans leur fonction tout en admettant une adaptation de leur tracé.

ARTICLE UC 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1. Eau

a - Alimentation en eau potable :

- Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public.
- Pour les installations industrielles, les constructeurs devront indiquer leurs prévisions de consommation et recueillir l'avis des services techniques compétents.

a - Alimentation en eau à usage industriel :

- Les constructeurs devront fournir la justification de leur mode d'alimentation en eau et le volume de consommation, qui ne devra en aucun cas porter préjudice à l'environnement.

4.2. Assainissement

a - Eaux résiduaires industrielles :

- Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.
- L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement en fonction des dispositions d'assainissement en vigueur.
- Les entreprises ou les commerces susceptibles de déverser dans le réseau des hydrocarbures, graisses, peinture ou corps solides sont tenus d'installer, au départ de leur branchement, un bac de décantation de capacité suffisante et muni de cloison siphonée, pour qu'aucun de ces produits n'atteigne le réseau.
- En l'absence de possibilité technique justifiée de raccordement au réseau collectif d'assainissement, un dispositif autonome d'assainissement doit être mis en place, conformément à la réglementation en vigueur.

b - Eaux usées domestiques :

- Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.
- En l'absence de possibilité technique justifiée de raccordement au réseau collectif d'assainissement, un dispositif autonome d'assainissement doit être mis en place, conformément à la réglementation en vigueur.

c - Eaux pluviales

- L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur.
- Toutes les eaux issues des parkings ou installations industrielles ou artisanales doivent, avant tout rejet, subir un traitement particulier.
- Les dispositifs de récupération des eaux pluviales seront intégrés à la construction et/ou à l'aménagement du terrain d'assiette aux fins de réutilisation (arrosage, refroidissement, usage industriel ou sanitaire...).

d- Défense Incendie

- La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions en vigueur.

4.3. Electricité, réseaux divers

- Tout bâtiment à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordé au réseau d'électricité.
- Les branchements et les canalisations (électriques, téléphoniques et télédistribution), sur domaine privé, doivent être établis en souterrain ou dissimulés s'ils sont en façade sur rue. Des dispositions particulières
- Des dispositions particulières peuvent s'appliquer dans les secteurs (UCei) relevant du Plan de Prévention des Risques naturels - Inondation, approuvé par arrêté préfectoral le 16 février 2009

4.4. Collecte des déchets industriels et ménagers

- Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires au stockage des containers destinés à la collecte des déchets industriels et ménagers.

4.5. Antennes paraboliques, râteaux ou treillis

- Les antennes, râteaux ou treillis destinés à la réception d'émissions radios ou télévisuelles, doivent être autant que possible dissimulés pour n'être que peu visibles depuis le domaine public.

ARTICLE UC 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- En l'absence de possibilité de raccordement au réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration autonome.
- Les dimensions et configurations des terrains doivent permettre à la fois le stationnement et la circulation, le traitement paysager sur la parcelle et prendre en compte des possibilités d'extension de l'activité.

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

- L'implantation des constructions doit se faire en libérant le plus d'espace libre possible sur la parcelle dans un souci d'économie d'espace.
- Toute construction devra s'implanter en retrait par rapport à l'alignement de la voie :
 - ➔ avenue du 11 Novembre et rue Alfred Nobel : au moins 15 m
 - ➔ autres voies : au moins 8 m
 - ➔ Cette règle ne s'applique pas pour les équipements publics ni pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt public.

ARTICLE UC 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- L'implantation des constructions doit se faire en libérant le plus d'espace libre possible sur la parcelle dans un souci d'économie d'espace.
- Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres par rapport aux limites séparatives. En limite externe de zone d'activités, cette distance minimum est portée à 10 mètres.
- Toutefois, cette distance peut être inférieure pour l'implantation des équipements publics ou d'intérêt public liés aux divers réseaux.
- Des bâtiments peuvent être implantés en limites séparatives :
 - ➔ Lorsqu'ils ne sont pas à usage d'activités,
 - ➔ Après mise en œuvre de mesures particulières de sécurité contre l'incendie.

ARTICLE UC 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- Une distance de 6 mètres minimum est imposée entre deux bâtiments non contigus.
- L'implantation des ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt public n'est pas réglementée.

ARTICLE UC 9 EMPRISE AU SOL

9.1. Dispositions générales :

- Non réglementée

9.2. Dispositions particulières au secteur UCei :

- Les règles applicables sont celles du Plan de Prévention des Risques naturels - Inondation, approuvé par arrêté préfectoral le 16 février 2009 pour la Zone B, secteur B3z.

ARTICLE UC 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Dispositions générales

- Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, silos, cheminées, etc...).

10.2. Hauteur absolue

- La hauteur absolue des constructions ne peut excéder 10 m au faîtage.

ARTICLE UC 11 ASPECT EXTÉRIEUR

- Toute construction ou ouvrage doit être particulièrement étudié et doit s'harmoniser avec le site par son implantation, son adaptation au sol, sa volumétrie, son échelle, ses proportions, l'aspect de ses matériaux, ses couleurs et sa clôture éventuelle.
- Les constructions doivent s'adapter à la topographie du terrain.
- Le logement nécessaire au gardiennage des entreprises doit être intégré au volume du bâtiment d'activité.
- Les dispositions édictées par le présent article pourront être adaptées s'il s'agit de projets utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bioclimatique...), sous réserve toutefois de l'intégration dans l'environnement naturel proche.
- Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés. Ils devront être intégrés à la construction afin de limiter leur impact visuel.
- Les dispositifs de récupération des eaux de pluviales seront intégrés à la construction et/ou à l'aménagement du terrain d'assiette.

11.1. Toitures

a - Pentes

Elles peuvent être :

- Soit en terrasse ou à très faible pente, cachées par un acrotère ou un bandeau,
- Soit à deux pentes de 15° minimum.

b - Couverture

Les matériaux de couverture utilisés peuvent être :

- L'ardoise naturelle rectangulaire,
- L'ardoise artificielle teintée dans la masse,
- Les bacs acier galvanisés traités de manière à éviter tout effet de brillance (bac prélaqué, prépatiné).
- les châssis de toiture doivent être encastrés sans présenter de saillie de toiture, de dimensions maximum 78 x 98 cm du côté visible de la rue, et positionnés dans le sens plus haut que large.

c – Dispositions particulières aux ouvrages installations et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt public :

Les pentes et formes de toiture ne sont pas réglementées.

11.2. Façades

a - Aspect

- Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades, y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.
- Les couleurs des façades doivent s'adapter avec le bâti environnant et le paysage.
- Les systèmes de chauffage et de climatisation doivent être implantés de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public. Si cela n'est pas possible, ils devront être encastrés en façade ou dissimulés en toiture.

b - Matériaux

- Les façades doivent être traitées en matériaux enduits ou en bardage prélaqué.
- Les "tôles ondulées", brutes, galvanisées ou peintes sont interdites.
- En cas d'extension d'une construction, les matériaux et couleurs doivent s'harmoniser avec ceux de la partie existante. On recommande le réemploi des mêmes matériaux, lorsque ceux-ci sont de qualité.

c - Couleurs

Il est demandé :

- De traiter les masses ou les surfaces importantes dans des couleurs neutres ou de tonalité légère. En particulier, on choisira dans la palette régionale : couleur sable, gris ocré, pierre de pays, etc. Le blanc pur est interdit.
- De réserver les tonalités plus relevées, traduisant notamment les marques commerciales aux façades principales à celles donnant sur les voies passantes. Les adaptations seront motivées par le parti architectural et la composition et l'intégration dans l'environnement.

d – Dispositions particulières aux ouvrages installations et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt public :

- Leur aspect extérieur n'est pas réglementé.

11.3. Clôtures

- Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement du bâtiment.
- Elles sont constituées par des grillages rigides (treillis soudés) tenus par des poteaux métalliques d'une hauteur de 1,80 mètres et doublées de haies vives.
- Sont interdites, les clôtures en éléments de ciment, de ciment moulé, de tubes métalliques, de toiles et de pare-vues plastifiés.

ARTICLE UC 12 STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.
- Toutes les dispositions devront être prises afin de réserver les dégagements nécessaires au stationnement et aux manœuvres, afin que les opérations de chargement et de déchargement des véhicules s'effectuent à l'intérieur de la propriété.
- Les normes à prendre en compte pour la réalisation des aires de stationnement sont les suivantes :
 - Constructions à usage commercial :
 - ➔ Si la surface de vente est inférieure à 400 m² : 50% de la surface de vente construite
 - ➔ Si la surface de vente est supérieure à 400 m² : 100% de la surface de vente construite sauf pour les grandes surfaces alimentaires
 - ➔ Pour les grandes surfaces alimentaires : 150% de la surface de vente
 - Hôtels : 1 place par chambre
 - Constructions à usage artisanal et industriel :
 - ➔ 50% de la surface de plancher hors œuvre brute
 - Constructions à usage de bureaux et de services :
 - ➔ 50% de la surface de plancher hors œuvre
- Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant des alinéas précédents, 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 de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.
- En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1.
- Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation. »

ARTICLE UC 13 ESPACES LIBRES – PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

13.1. Espaces libres

- Tout espace restant libre doit être paysagé et convenablement entretenu de telle sorte que l'aspect et la propreté de la zone n'en soient pas altérés et qu'il n'y ait aucune gêne pour le voisinage.
- Les marges de recul avenue du 11 Novembre et rue A. Nobel doivent être paysagées (engazonnement et plantations d'arbres en boqueteaux).

13.2. Plantations

- Les arbres existants doivent être conservés ou remplacés par des plantations de haute tige en nombre au moins équivalent.
- Pour chaque parcelle, les parties de terrain libres de toute construction ou aménagement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m².
- Les aires de stationnement doivent être paysagées et plantées à raison d'un arbre pour quatre places.
- Haies doublant une clôture
 - ➔ Haies caduques : elles doivent être constituées d'essences forestières ou ornementales.
 - ➔ Haies persistantes : il est déconseillé d'utiliser des conifères trop banalisés (thuyas), mais plutôt des feuillus.
 - ➔ Pour chaque type de haies, une composition variée est recommandée.

13.3. Espaces boisés classés

- A l'intérieur des espaces boisés classés figurant au plan, les défrichements sont interdits et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable, excepté dans les cas prévus aux articles L. 130-1 et R. 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

SECTION 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE UC14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Le coefficient d'occupation du sol (COS) n'est pas réglementé.
- Dans les secteurs relevant du Plan de Prévention des Risques naturels - Inondation, approuvé par arrêté préfectoral le 16 février 2009 s'appliquent les dispositions prévues pour la zone B, secteur B3z.

ZONE UE

La zone UE est une zone destinée à accueillir des équipements et activités d'intérêt collectif et plus particulièrement éducatifs, sportifs, culturels, de loisirs, de détente, de tourisme, de soins et de santé, de sécurité, de services à la personne, de formation et d'orientation jeunesse.

Elle englobe deux sites distincts comportant déjà des équipements :

- **à l'est du bourg, le site de la Gatine accueille des équipements à vocation de sports et loisirs.** La partie nord du site de la Gatine, qui comprend le stade et le camping municipal, est située en zone inondable. Pour cette zone il faudra donc se reporter au règlement de la zone Naturelle, secteur NLi ;
- **au sud du bourg, à proximité de l'échangeur entre la RD 976 et la RD 31, le site du Réflessoir accueille des équipements de nature plus variée :** collège, équipements sportifs, centre de secours...

Cette zone comporte le secteur suivant :

- > **UEL :** ce secteur correspond à la partie sud du site de la Gatine dans lequel les équipements autorisés sont limités aux équipements à vocation sportive ou de loisirs.

Cette zone est soumise au risque de retrait-gonflement des argiles susceptible d'affecter les constructions (aléa moyen ou faible). Les aménageurs et les constructeurs devront donc prendre en compte ce risque.

SECTION 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE UE 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Sont interdits : tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol non expressément visés à l'article UE 2.

ARTICLE UE 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Dispositions générales :

Sont admis sous condition de leur intégration dans l'environnement paysager et urbain :

- Les constructions, installations et ouvrages liés aux activités :
 - ➔ éducatives, sportives, culturelles, de loisirs, de détente et tourisme ;
 - ➔ de sécurité, gendarmerie et brigade cynophile ;
 - ➔ de soins, de santé et de services à la personne ;
 - ➔ de formation et d'orientation jeunesse.
- Les installations, ouvrages et constructions nécessaires à la mise en place d'équipements publics ou d'intérêt général ou collectif.
- Les aires de jeux et les aires de stationnement qui leurs sont nécessaires, sous réserve d'un accompagnement paysager en harmonie avec l'environnement existant.
- Les constructions et installations de services strictement nécessaires aux équipements et activités autorisées dans la zone.

- Les constructions à usage d'habitation (accolées ou non aux bâtiments d'activités admis dans la zone) ainsi que leurs annexes, lorsqu'elles sont destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des divers équipements et activités implantés dans la zone. Elles devront respecter les règles de constructibilité de la zone UB.
- Les affouillements et exhaussements du sol, d'une superficie supérieure à 100 m² et d'une hauteur ou d'une profondeur excédant 2 m, s'ils ont un rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.
- Les démolitions sous réserve de l'obtention du permis de démolir pour les constructions situées dans le champ de visibilité d'un monument historique (tel qu'il est défini à l'article L. 621-30-1 du Code du Patrimoine) et pour les bâtiments remarquables identifiés au plan de zonage ;
- Les occupations et utilisations du sol visées ci-avant seront autorisées à condition que leur localisation ne compromette pas la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

2.2. Dispositions particulières au secteur UEL :

Dans le secteur UEL, sont uniquement admis, sous réserve de leur intégration dans l'environnement paysager et urbain :

- Les constructions, installations et ouvrages liés aux activités et équipements à vocation sportive ou de loisirs.
- Les constructions à usage d'habitation, accolées ou non aux bâtiments d'activités sportives, culturelles, pédagogiques et de loisirs ainsi que leurs annexes, lorsqu'elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le gardiennage des divers équipements et activités autorisés. Elles devront respecter les règles de constructibilité de la zone UB.
- Les affouillements et exhaussements du sol, d'une superficie supérieure à 100 m² et d'une hauteur ou d'une profondeur excédant 2 m, s'ils ont un rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.
- Les installations, ouvrages et constructions nécessaires à la mise en place d'équipements publics ou d'intérêt général ou collectif.

2.3. Rappels :

Il est rappelé que :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis à déclaration préalable, excepté dans les cas visés aux articles L. 130-1 et R. 130-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les installations et travaux divers admis dans la zone sont soumis à autorisation préalable prévue aux articles R. 421-9 et suivants du code de l'urbanisme.
- Dans les secteurs de nuisances sonores dus aux infrastructures de transport terrestre (A 85, RD 31 et RD 976) identifiés en annexe, tout nouveau bâtiment à construire devra respecter les prescriptions techniques permettant de le protéger du bruit lié à l'infrastructure conformément aux articles L.571-1 et suivants du code de l'Environnement et aux arrêtés du 9 janvier 1995³ et du 30 mai 1996⁴.

³ Arrêté du 9 janvier 1995 relatif à la limitation du bruit dans les établissements d'enseignement.

⁴ Arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

SECTION 2 - Conditions de l'occupation des sols

ARTICLE UE 3 ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 et suivants du Code Civil.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès, sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques mais ne peut être inférieure à 4 m pour laisser le passage aux véhicules de sécurité.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- De plus, est interdit tout accès individuel direct nouveau le long des axes classés à grande circulation ou assimilés (RD 976 et RD 31).

3.2. Voirie

- Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

3.3. Pistes cyclables, cheminements piétonniers

- La création de pistes cyclables et de cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir des équipements publics, renforcer des liaisons entre les quartiers ou s'inscrire dans le maillage d'itinéraires piétonniers et cyclables d'agglomération.
- Les cheminements à préserver, repérés dans les documents graphiques, doivent être maintenus dans leur fonction tout en admettant une adaptation de leur tracé.

ARTICLE UE 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1. Eau potable

- Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

4.2. Assainissement

a - Eaux usées :

- Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.
- Le déversement des eaux usées autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable et peut être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.
- En l'absence de possibilité technique justifiée de raccordement au réseau collectif d'assainissement, un dispositif autonome d'assainissement doit être mis en place, conformément à la réglementation en vigueur.

b - Eaux pluviales

- L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur.
- Les dispositifs de récupération des eaux pluviales seront intégrés à la construction et/ou à l'aménagement du terrain d'assiette aux fins de réutilisation (arrosage, refroidissement, usage sanitaire...).

c- Défense Incendie

- La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions en vigueur.

4.3. Electricité, réseaux divers

- Tout bâtiment à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordé au réseau d'électricité.
- Les branchements et les canalisations (électriques, téléphoniques et télédistribution), sur domaine privé, doivent être établis en souterrain ou dissimulés s'ils sont en façade sur rue.

4.4. Collecte des déchets urbains

- Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires au stockage des containers destinés à la collecte des déchets urbains.

4.5. Antennes paraboliques, râteaux ou treillis

- Les antennes, râteaux ou treillis destinés à la réception d'émissions radios ou télévisuelles, doivent être autant que possible dissimulés pour n'être que peu visibles depuis le domaine public.
- Dans les immeubles collectifs et opérations groupées, une installation collective, par immeuble, sera exigée.

ARTICLE UE 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- En l'absence de possibilité de raccordement au réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration autonome.
- Les caractéristiques des terrains doivent permettre une insertion correcte du bâti dans l'organisation urbaine et paysagère existante.

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

- L'implantation des constructions doit se faire en libérant le plus d'espace libre possible sur la parcelle dans un souci d'économie d'espace.
- Sauf indication particulière portée sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées :
 - ➔ A une distance minimale de **10 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques**, existantes ou à créer. Une implantation en deçà peut être admise pour les constructions liées aux divers réseaux et les extensions de bâtiments existants à la date d'opposabilité du présent PLU à condition que ces extensions soient dans la continuité du bâti existant.
 - ➔ A une distance de **75 mètres par rapport à l'axe de la RD 976**.
Ce recul de 75 m ne s'applique pas :
 - Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières
 - Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
 - Aux bâtiments d'exploitation agricole

- Aux réseaux d'intérêt public.
- Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension des constructions existantes.

ARTICLE UE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- L'implantation des constructions doit se faire en libérant le plus d'espace libre possible sur la parcelle dans un souci d'économie d'espace.
- Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres par rapport aux limites séparatives. En limite de zone d'activités, cette distance minimum est portée à 10 mètres.
- Toutefois, cette distance peut être inférieure pour l'implantation des équipements publics liés aux divers réseaux.

ARTICLE UE 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- Une distance de 5 mètres minimum est imposée entre deux bâtiments non contigus.
- L'implantation des ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt public est libre.

ARTICLE UE 9 EMPRISE AU SOL

- Non réglementée

ARTICLE UE 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Dispositions générales

- Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau,...).

10.2. Hauteur absolue

- La hauteur absolue des constructions ne peut excéder 13 m au faîtage.

ARTICLE UE 11 ASPECT EXTÉRIEUR

- Toute construction ou ouvrage doit être particulièrement étudié et doit s'harmoniser avec le site par son implantation, son adaptation au sol, sa volumétrie, son échelle, ses proportions, l'aspect de ses matériaux, ses couleurs et sa clôture éventuelle.
- Les constructions doivent s'adapter à la topographie du terrain.
- Le logement nécessaire au gardiennage des entreprises doit être intégré au volume du bâtiment d'activité.
- Les dispositions édictées par le présent article pourront être adaptées s'il s'agit de projets utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bioclimatique...), sous réserve toutefois de l'intégration dans l'environnement proche.
- Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés. Ils devront être intégrés à la construction afin de limiter leur impact visuel.

- Les dispositifs de récupération des eaux de pluviales seront intégrés à la construction et/ou à l'aménagement du terrain d'assiette.
- L'aspect extérieur des ouvrages, installations et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt public n'est pas réglementé.

11.2. Volumes

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

11.3. Toitures

a - Pentas

- Il n'est pas fixé de pente minimale de toiture. Cependant, si la pente est inférieure à 15° elle devra être dissimulée par un acrotère ou un bandeau.
- Pour les ouvrages installations et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt public : Les pentes et formes de toiture ne sont pas réglementées.

b - Couverture

- La couverture des constructions nouvelles doit être réalisée en bacs aciers ou en ardoise naturelle ou artificielle.

11.4. Façades

a - Aspect

- Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades, y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.
- Les couleurs des façades doivent s'adapter avec le bâti environnant et le paysage.
- Les systèmes de chauffage et de climatisation doivent être implantés de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public. Si cela n'est pas possible, ils devront être encastrés en façade ou dissimulés en toiture.

b - Ouvertures

- Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la toiture et des façades.

11.5. Clôtures

- Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement du bâtiment.
- Elles sont constituées par des grillages rigides (treillis soudés) tenus par des poteaux métalliques et doublées de haies vives (Cf. Art. 671 du Code Civil) d'une hauteur de 1,80 mètres
- Sont interdites, les clôtures en éléments de ciment, de ciment moulé, de tubes métalliques, de toiles et de pare-vues plastifiés.

ARTICLE UE 12 STATIONNEMENT

- Le stationnement doit être réalisé hors des voies publiques et répondre à la destination, à l'importance et à la localisation du projet.
- **Stationnement des deux roues non motorisées** : les constructions nouvelles d'équipements publics et d'activités, devront prévoir des aires de stationnement pour les deux roues non motorisées
 - ➔ Pour les équipements publics : 5% de la SHON
 - ➔ Pour les activités : le nombre d'emplacement devra correspondre à la nature et à la fréquentation de l'activité.

ARTICLE UE 13 ESPACES LIBRES – PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations de même nature (Cf Art. 671 du Code Civil)
- Tout terrain recevant des constructions ou des installations doit être arboré.
- Les nouvelles plantations doivent d'être d'essences locales variées.
- Il est fait obligation de planter des arbres de haute tige et autres végétations, afin de permettre une meilleure intégration des bâtiments volumineux dans l'environnement. La norme à respecter est d'un arbre pour 100 m² de terrain.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement.

SECTION 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol**ARTICLE UE14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Le C.O.S. (Coefficient d'Occupation des Sols) n'est pas réglementé

ZONE UH

La **zone UH** correspond aux hameaux éloignés du centre ville dans lesquels l'habitat pavillonnaire s'est développé à proximité de noyaux anciens d'habitat rural. Ils sont disséminés pour la plupart le long de petites vallées.

Ils sont desservis par les équipements collectifs.

Dans ces hameaux, la réalisation de nouvelles constructions ne sera autorisée qu'à l'intérieur du périmètre bâti constitué à la date de mise en étude du présent PLU. Ainsi, la densification sera possible dans certains cas par comblement de dents creuses, divisions parcellaires...

Dans la zone UH, **deux secteurs** ont été différenciés :

- > Le **secteur UH1** qui regroupe les trois hameaux suivants : Fontenay, la Vallée de Fontenay et la Cholterie qui ne sont pas été identifiés dans le SCoT en tant que « hameaux pouvant être densifiés ». A ce titre, dans ces trois hameaux, seules les extensions des constructions existantes seront autorisées.
- > Le **secteur UHe** qui identifie les hameaux situés dans le périmètre de protection éloigné de la source et du forage de l'Herpenty et des forages des Ouches. Il s'agit des hameaux suivants : Les Ouches, La Roche, et La Haute Roche. Dans ce secteur, conformément à la Déclaration d'Utilité Publique du 3 octobre 2003, annexée au présent PLU, certaines utilisations du sol sont interdites.

Certaines parties de la zone UH sont soumises au risque de retrait-gonflement des argiles susceptible d'affecter les constructions. Les constructeurs devront donc prendre en compte ce risque.

SECTION 1- Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE UH 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. Dispositions générales :

Sont interdits :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, dont la présence ne se justifie pas en zone à vocation principale d'habitat ou qui sont incompatibles avec celle-ci car présentant des risques de pollution ou de nuisances importantes pour la zone ou pour le voisinage ;
- Les affouillements et exhaussements du sol, d'une superficie supérieure à 100 m² et d'une hauteur ou d'une profondeur excédant 2 m, qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres ;
- La création de bâtiments agricoles ou d'élevage ;
- La création de bâtiments à usage d'activités industrielles ;
- Les terrains de camping et de caravanage ;
- Les dépôts de véhicules usagés, de ferrailles et d'ordures.

1.2. Dispositions complémentaires pour le secteur UH1 :

- Est interdite la réalisation de nouvelles constructions par densification à l'intérieur des hameaux.

1.3. Dispositions complémentaires pour le secteur UHe :

- Dans les secteurs situés dans les périmètres de protection autour des captages, devront être respectées les prescriptions de la Déclaration d'Utilité Publique du 3 octobre 2003, annexée au présent PLU.

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

2.1. Dispositions générales :

Sont admis sous condition :

- Les démolitions sous réserve de l'obtention du permis de démolir pour les bâtiments remarquables identifiés au plan de zonage.
- La réalisation de nouvelles constructions par densification au sein du périmètre bâti constitué de chaque hameau (comblement de dents creuses, divisions parcellaires) **sauf dans le secteur UH1**.
- L'aménagement (ou la reconstruction en cas de sinistre) et l'extension, des bâtiments d'habitation existants à la date d'opposabilité du présent document à condition que l'extension n'excède pas 50 % de l'emprise au sol existante. Si des travaux de démolition partielle sont réalisés sur le bâtiment à aménager, le calcul est effectué sur la base de la surface résiduelle conservée.
- Les annexes des habitations existantes, y compris les abris de jardins, à condition d'être situées à moins de 50 m de ces dernières.
- L'extension des bâtiments existants à usage d'activités et relevant des installations classées au titre de l'environnement à la date d'approbation du présent document. Les possibilités maximales d'extension sont fixées à 50% de l'emprise au sol existante à la date d'opposabilité du présent document ; si des travaux de démolition partielle sont réalisés sur le bâtiment à aménager, le calcul est effectué sur la base de la surface résiduelle conservée.
- Les équipements publics ou d'intérêt public.
- Le changement de destination ou d'affectation des bâtiments existants à la date d'approbation du présent document et leur extension éventuelle sous les conditions suivantes :
 - ➔ la construction d'origine doit présenter une qualité architecturale (anciens bâtiments d'exploitation en pierres, toitures en ardoise, bon état général de la construction) et les travaux doivent concourir à la valorisation du bâti dans le respect de son architecture et de la volumétrie du bâti traditionnel (gabarit, percements, aspect, ...) ;
 - ➔ le changement de destination doit conduire à une vocation d'habitation, d'hébergement de loisirs ou d'activités non classées n'entraînant pas de nuisances ;
 - ➔ la construction à aménager doit être située à 100 mètres au moins de tout bâtiment d'activité agricole ;
 - ➔ les possibilités maximales d'extension sont fixées à 50% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent document.
- Les occupations et utilisations du sol visées ci-avant seront autorisées à condition que leur localisation ne compromette pas la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

2.2. Dispositions particulières :

- Pour les parcelles qui bordent le ruisseau du Vaugerin, les constructions admises dans la zone y sont autorisées sous réserve du respect d'un recul minimum de 10 m, compté à partir des berges du ruisseau.

2.3. Rappels :

Il est rappelé que :

- L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable ;
- Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis à déclaration préalable, excepté dans les cas visés aux articles L. 130-1 et R. 130-1 et suivants du code de l'urbanisme ;
- les installations et travaux divers admis dans la zone sont soumis à l'autorisation préalable prévue aux articles R.421-9 et suivants du code de l'urbanisme.
- Dans les secteurs de nuisances sonores dus aux infrastructures de transport terrestre (RD 31 et RD 976) identifiés en annexe, tout nouveau bâtiment à construire devra respecter les prescriptions techniques permettant de le protéger du bruit lié à l'infrastructure conformément aux articles L.571-1 et suivants du code de l'Environnement et aux arrêtés du 9 janvier 1995⁵ et du 30 mai 1996⁶.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UH 3 ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 et suivants du Code Civil.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès, sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques mais ne peut être inférieure à 4 m pour laisser le passage aux véhicules de sécurité.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.2. Voirie

- Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

3.3. Cheminements piétonniers

- Les cheminements à préserver, repérés dans les documents graphiques, doivent être maintenus dans leur fonction tout en admettant une adaptation de leur tracé.

⁵ Arrêté du 9 janvier 1995 relatif à la limitation du bruit dans les établissements d'enseignement.

⁶ Arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

- La création de pistes cyclables et de cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir des équipements publics, renforcer des liaisons entre les quartiers ou s'inscrire dans le maillage d'itinéraires piétonniers et cyclables d'agglomération.

ARTICLE UH 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1. Eau potable

- Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

4.2. Assainissement

a - Eaux usées :

- Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.
- Le déversement des eaux usées autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable et peut être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.
- En l'absence de possibilité technique justifiée de raccordement au réseau collectif d'assainissement, un dispositif autonome d'assainissement doit être mis en place, conformément à la réglementation en vigueur.

b - Eaux pluviales

- L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur.
- Les dispositifs de récupération des eaux pluviales seront intégrés à la construction et/ou à l'aménagement du terrain d'assiette.

c- Défense Incendie

- La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions en vigueur.

4.3. Electricité, réseaux divers

- Tout bâtiment à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordé au réseau d'électricité.
- Les branchements et les canalisations (électriques, téléphoniques et télédistribution), sur domaine privé, doivent être établis en souterrain ou dissimulés s'ils sont en façade sur rue.

4.4. Collecte des déchets ménagers

- Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires au stockage des containers destinés à la collecte des déchets ménagers.

4.5. Antennes paraboliques, râteaux ou treillis

- Les antennes, râteaux ou treillis destinés à la réception d'émissions radios ou télévisuelles, doivent être autant que possible dissimulés pour n'être que peu visibles depuis le domaine public.

ARTICLE UH 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- En l'absence de possibilité technique justifiée de raccordement au réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration autonome.
- Les caractéristiques des terrains doivent permettre une insertion correcte du bâti dans l'environnement.

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

6.1. Dispositions générales

- L'implantation des constructions doit se faire en libérant le plus d'espace libre possible sur la parcelle dans un souci d'économie d'espace.
- Sauf indications particulières portées sur les documents graphiques (marges de recul...), les constructions nouvelles devront s'implanter de la manière suivante :
 - ➔ Si les constructions voisines existantes sont implantées à l'alignement par rapport aux voies et emprises publiques, les constructions nouvelles devront respecter cet alignement par rapport à ces mêmes emprises et voies ;
 - ➔ Si les constructions voisines existantes sont implantées en retrait par rapport aux voies et emprises publiques, les constructions nouvelles devront s'implanter à une distance minimale de 10 mètres par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile. Dans ce cas, une continuité visuelle sur rue sera assurée au ras de l'alignement, d'une limite latérale à l'autre, et sur une hauteur minimale de 0,80 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- pour les extensions légères et limitées d'une habitation existante telle que véranda, jardins d'hiver, à l'exclusion des garages ;
- pour l'implantation des installations, ouvrages techniques et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt public.

ARTICLE UH 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- L'implantation des constructions doit se faire en libérant le plus d'espace libre possible sur la parcelle dans un souci d'économie d'espace.
- Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives, les parties de bâtiments non contiguës à ces limites devant être implantées à une distance au moins égale à la demi hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 m.
- L'implantation des équipements et services publics ou d'intérêt public n'est pas réglementée.

ARTICLE UH 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- Les constructions non contiguës sur une même propriété doivent être implantées de manière à respecter une marge d'isolement au moins égale à la demi hauteur du bâtiment le plus haut, avec un minimum de 4 mètres.
- L'implantation des ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt public n'est pas réglementée.

ARTICLE UH 9 EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol maximale des bâtiments ne peut excéder 50% de la superficie de l'îlot de propriété.
- Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale pour les équipements publics ou d'intérêt public.

ARTICLE UH 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Définition de la hauteur

- Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, etc.), ni aux éléments de superstructure (cheminée, cage d'escalier ou machinerie d'ascenseur, etc) ;
- La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale, à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'à l'égout de toiture.

10.2. Dispositions générales :

- La hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder :
 - ➔ 6 mètres à l'égout de toiture.
- Toutefois, une adaptation de cette hauteur peut être autorisée soit dans le souci d'une harmonisation avec les constructions voisines, soit en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'opposabilité du présent document et pour les équipements collectifs.
- Concernant les bâtiments annexes implantés en limites parcellaires, leur hauteur est limitée à 3 mètres à l'égout de toiture.

ARTICLE UH 11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1. Dispositions générales

- Par son implantation, son adaptation au sol, sa volumétrie, son échelle, ses proportions, l'aspect des matériaux apparents, ses couleurs, sa clôture éventuelle, toute construction ou ouvrage doit s'harmoniser avec le bâti traditionnel environnant.
- Toute architecture et tout élément d'architecture inspirés d'un style traditionnel étranger à la région sont interdits.
- Les poutres, poteaux, linteaux bois, jambage bois ne seront autorisés que pour la restauration et la réhabilitation de bâti ancien qui le nécessitent et pour les annexes lorsqu'elles sont implantées en pignon.
- Les bâtiments annexes et les extensions doivent respecter la bonne intégration dans l'environnement urbain ou paysager, être de forme sobre et épurée, s'harmoniser avec l'architecture existante (volumétrie, composition de façade, matériaux).
- Lorsque la nature du sous-sol le permet, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées.
- **Les dispositions édictées par le présent article pourront être adaptées s'il s'agit de projets utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bioclimatique...), sous réserve toutefois de leur intégration dans l'environnement naturel et bâti.**
- Les matériaux nécessaires à l'utilisation de l'énergie solaire sont admis sous réserve que les panneaux photovoltaïques soient intégrés à la toiture et que leur couleur soit en harmonie avec les matériaux de couverture utilisés pour la toiture .

- Les dispositifs de récupération des eaux de pluviiales seront intégrés à la construction et/ou à l'aménagement du terrain d'assiette.
- Toute construction ou ouvrage qui ne respecte pas le caractère général des règles de cet article, notamment ceux de forme architecturale non traditionnelle ou faisant appel à des techniques nouvelles ou des matériaux nouveaux doivent faire l'objet d'une justification architecturale, en fonction de leur destination, de l'harmonie avec le site et les constructions avoisinantes. Elles doivent néanmoins rester simples et éviter des artifices inutiles.

11.2. Volumes et terrassements

- Les constructions et bâtiments nouveaux, les aménagements et les extensions de bâtiments existants ainsi que les annexes doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.
- Les constructions édifiées sur la limite séparative ne pourront recevoir aucun percement sur cette limite. Leur volumétrie devra présenter sur cette même limite un pignon franc, sans croupe ou habillage en bardage.

11.3 Façades

a - Aspect

- Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal. Les couleurs des façades doivent s'adapter avec le bâti environnant.
 - ➔ Les matériaux et enduits traditionnels sont recommandés. Toutefois, le placage ou les matériaux de substitution sont autorisés s'ils respectent par l'aspect, la forme, la couleur, la structure des façades de pierres avoisinantes.
 - ➔ La teinte des façades devra être en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes. L'utilisation du blanc trop vif est interdite.
 - ➔ Les matériaux métalliques doivent être traités en surface afin d'éliminer les effets de brillance et leur teinte doit être en harmonie avec l'environnement.
- Les systèmes de chauffage et de climatisation doivent être implantés de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public. Si cela n'est pas possible, ils devront être encastrés en façade ou dissimulés en toiture.
- Pour les annexes à l'habitation :
 - ➔ Pour être autorisées les constructions annexes doivent être construites dans un souci de qualité de mise en œuvre et de tenue dans le temps et en harmonie avec la construction principale.
 - ➔ Elles doivent respecter la bonne intégration dans l'environnement urbain ou paysager, être de forme sobre et épurée, s'harmoniser avec l'architecture existante (volumétrie, composition de façade, matériaux, couleurs).
 - ➔ Les constructions annexes accolées à l'habitation doivent être traitées de la même façon que celle-ci.
 - ➔ Pour les vérandas, l'ossature doit être constituée d'éléments fins et le soubassement doit être traité à l'identique de celui de la façade principale.
- **Pour les ouvrages installations et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt public** : Leur aspect extérieur n'est pas réglementé. La teinte et l'aspect des matériaux utilisés devront toutefois s'harmoniser avec l'environnement.

b - Ouvertures

- Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la façade du bâtiment et des constructions environnantes. En façade sur rue (ou lorsqu'elles sont visibles depuis l'espace public) , elles doivent affecter la forme d'un rectangle plus haut que large (à l'exception des portes de garage ...).

11.4 Toitures

a - Pentes et formes

- Les toitures du ou des volumes principaux doivent respecter un angle minimum de 40° compté par rapport à l'horizontale. Cependant, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle minimum peut être inférieur pour :
 - Les annexes à l'habitation ;
 - Les appentis, vérandas et jardins d'hiver ;
 - Les extensions de bâtiments existants dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone.
- Les toitures terrasses sont interdites. Toutefois, dans le cadre des constructions à faible consommation énergétique ou présentant des concepts innovants, elles pourront être autorisées, sous réserve de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre concerné, et en dehors, sous réserve de leur intégration dans le site.
- **Pour les ouvrages installations et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt public :**
Les pentes et formes de toiture ne sont pas réglementées.

b - Matériaux de couvertures

- La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures, existant dans l'environnement immédiat. Ainsi, sont autorisées :
 - L'ardoise naturelle ;
 - Les ardoises artificielles de même couleur que les précédentes, dans la mesure où elles présentent des garanties sérieuses contre le vieillissement (teintées dans la masse) ;
 - Les petites tuiles plates traditionnelles ou les matériaux d'aspect similaire, de ton patiné ou vieilli ;

c - Ouvertures de toits

- Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la toiture et respecter les formes du bâti ancien.
- D'une manière générale, les lucarnes doivent être conçues selon le type traditionnel local à 2 ou 3 pentes, dont l'inclinaison sera de 45° maximum.
- Les châssis de toiture doivent être encastrés sans présenter de saillie de toiture, de dimensions maximum 78 x 98 cm du côté visible de la rue, et positionnés dans le sens plus haut que large.

11.5 Clôtures

- Les clôtures sont facultatives sauf dans le cas visé à l'article UH 6.1. Elles doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.
- En limite du domaine public, elles devront être constituées :
 - Soit d'un mur plein, d'une hauteur comprise entre 1 m et 1,50 m ;
 - Soit d'un mur-bahut, d'une hauteur maximale de 0,80 m, surmonté d'une grille ou d'un barreaudage et doublé ou non d'une haie vive.
- En limite séparative, elles pourront être constituées par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie doublées ou non d'une haie vive.
- Dans les deux cas, sur des terrains en pente, un muret de soutènement peut être édifié. Dans ce cas une hauteur supérieure sera autorisée.
- Dans le cas d'une clôture à édifier entre deux clôtures minérales existantes, il est préconisé de reprendre les composantes (matériau, couleur, hauteur...) de ces dernières afin d'assurer la continuité.

- Les portes et portails doivent s'intégrer à la clôture proprement dite par leur conception et le choix des matériaux dont ils sont constitués.
- Les portails devront avoir une largeur nécessaire afin de permettre le passage des véhicules d'incendie et de secours avec un minimum de 4 mètres.
- Sont interdites, les clôtures en éléments de ciment, de ciment moulé, de tubes métalliques, de toiles et de pare-vues plastifiés.

ARTICLE UH 12 STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

ARTICLE UH 13 ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations représentatives des espèces locales (endémiques). Tout terrain recevant une construction doit être paysagé. Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées.
- Les aires de stationnement doivent être arborées.

SECTION 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE UH 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

- > **Zone 1AU** : zone destinée à être ouverte à l'urbanisation à court et moyen terme
- > **Zone 2AU** : zone destinée à être ouverte à l'urbanisation à long terme

ZONE 1AU

La **zone 1AU** représente l'aire d'extension directe de l'agglomération. Elle a vocation à accueillir principalement des opérations à caractère d'habitat ainsi que les activités qui les accompagnent (commerces, services...). Elle comprend les secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation à court et moyen termes.

Ces secteurs sont soumis à un régime particulier en matière d'organisation générale d'aménagement.

Comme indiqué par le ScoT et précisé par les orientations d'aménagement, les zones à urbaniser devront faire l'objet d'opérations d'ensemble favorisant la densité et la mixité.

L'urbanisation de la zone 1AU doit respecter les conditions d'aménagement et d'équipement définies par le P.A.D.D., les orientations d'aménagement et le règlement.

La mise en place des réseaux et voiries doit être étudiée en tenant compte de la desserte totale de la zone d'urbanisation future.

Le développement urbain proposé recherche des formes urbaines variées (en matière de densité d'offre de logement, d'implantations et de hauteurs des constructions notamment) mais cependant nettement organisée autour de polarités de quartier présentant la plus grande mixité fonctionnelle et formelle.

Il convient dans l'immédiat d'y éviter les occupations et utilisations du sol qui la rendraient impropre ultérieurement à l'urbanisation.

Les activités agricoles y sont maintenues sous réserve de certaines restrictions, jusqu'à l'incorporation des terrains dans un programme d'aménagement urbain.

Dans la zone 1AU, **deux secteurs** sont différenciés :

- **1AUd** : secteur de densité plus forte de l'habitat, correspondant aux polarités de quartiers définies par les orientations d'aménagement.
- **1AUu** : secteur humide occasionné par la remontée de la nappe phréatique. A ce titre, les sous-sols seront interdits.

Certaines parties de la zone 1AU sont soumises au risque de retrait-gonflement des argiles susceptible d'affecter les constructions (aléas faible ou moyen). Les aménageurs et les constructeurs devront donc prendre en compte ce risque.

SECTION 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE 1AU 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. Sont interdits :

- Les constructions n'entrant pas dans le cadre d'une opération d'aménagement telle que définie à l'article 1AU 2 ;
- Les bâtiments agricoles ;
- Les carrières et autres extractions de matériaux ;
- Les affouillements et exhaussements du sol, d'une superficie supérieure à 100 m² et d'une hauteur ou d'une profondeur excédant 2 m, qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres ;
- Les décharges d'ordures ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, dont la présence ne se justifie pas en zone à vocation principale d'habitat ou qui sont incompatibles avec celle-ci car présentant des risques de pollution ou de nuisances importantes pour la zone ou pour le voisinage ;
- Les terrains de camping et de caravanage ;
- Les dépôts de véhicules usagés et de ferraille et d'ordures ;
- Les établissements, installations ou utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité d'un quartier d'habitation.

1.2. Dispositions complémentaires pour le secteur 1AUs :

- Sont interdits les sous-sols creusés sous le niveau du terrain naturel, sauf ceux à usage de parkings collectifs.

ARTICLE 1AU 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**2.1 Dans l'ensemble de la zone 1AU, sont admises sous condition :**

- Les démolitions, sous réserve de l'obtention du permis de démolir pour les bâtiments remarquables identifiés au plan de zonage.
- Les opérations dont l'affectation dominante est l'habitat, à condition qu'elles se réalisent dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, selon les dispositions prévues par les orientations d'aménagement. Dans ce cadre et pour les nouvelles opérations d'habitat, il sera imposé :
 - ➔ De réaliser une densité moyenne d'environ 20 logements à l'hectare ; cette moyenne sera portée à 25 logements à l'hectare minimum, dans le secteur 1AUd ;
 - ➔ De prendre en compte, pour les opérations d'ensemble comprenant des logements les normes suivantes à savoir que :
 - * au moins 15% de l'offre soit constituée de logements locatifs,
 - * au moins 15% de l'offre soit constituée de logements aidés, en locatif ou en accession ;
 - * De mettre en œuvre dans les opérations d'ensemble comprenant de l'habitat individuel une diversité des tailles de parcelles, afin qu'au moins 40% des logements puissent s'implanter sur de petits terrains (inférieurs à 480 m²).
 - ➔ De porter un effort particulier sur l'intégration paysagère dans leur site de chaque projet de construction.

Et ceci à sous réserve que :

- ➔ Les occupations et utilisations du sol prévues ne compromettent pas ou ne rendent pas plus onéreux, par leur situation ou leur configuration, l'aménagement du reste de la zone ou de l'ensemble des zones d'urbanisation future ;
- ➔ La voirie et les réseaux soient étudiés en tenant compte de la desserte totale de la zone d'urbanisation future ;
- ➔ L'aménageur prenne à sa charge la réalisation des voiries et divers réseaux nécessaires à l'urbanisation.

2.2 Sont également admis dans le cadre des opérations susvisées ou en dehors de celles-ci :

- ➔ À condition de ne pas faire obstacle à l'organisation cohérente de la zone, l'aménagement et l'extension, jusqu'à concurrence de 50% de leur emprise au sol, des bâtiments existants à la date d'opposabilité du présent document ;
- ➔ Les installations, ouvrages et constructions nécessaires à la mise en place d'équipements et services publics ou d'intérêt public ;
- ➔ Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils ont un rapport direct avec les travaux d'intérêt général de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres liés à des installations ou ouvrages liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt public
- ➔ Les activités tertiaires, artisanales et commerciales, à condition :
 - * Qu'elles soient liées aux opérations d'habitat ;
 - * Que leur activité corresponde à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone ;
 - * Et qu'elles ne présentent pas de risques de pollution ou de nuisances importantes pour la zone ou pour le voisinage.

2.3 Autres dispositions :

Il est rappelé que :

- Les occupations et utilisations du sol visées ci-avant aux articles 2.1 et 2.2 seront autorisées à condition que leur localisation ne compromette pas la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
- L'édification des clôtures autres qu'habituellement nécessaires à l'agriculture est soumise à déclaration.
- Les installations et travaux divers admis dans la zone sont soumis à l'autorisation préalable prévue aux articles R. 421-9 et suivants du code de l'urbanisme.
- Dans le périmètre de protection des immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques, la modification ou la construction de bâtiments est soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France. A ce titre, des prescriptions particulières pourront être exigées.
- Les dossiers d'urbanisme concernant les opérations soumises à l'autorisation de lotir, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux divers, quand ces opérations peuvent, en raison de leur localisation ou de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur des vestiges ou d'un site archéologique, doivent être transmis, pour avis, au Service Régional de l'Archéologie.
- Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis à déclaration préalable, excepté dans les cas visés aux articles L. 130-1 et R. 130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

SECTION 2 - Conditions de l'occupation des sols

ARTICLE 1AU 3 ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 et suivants du Code Civil.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès, sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques mais ne peut être inférieure à 4 m pour laisser le passage aux véhicules de sécurité.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.2. Voirie

- Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de la collecte des déchets ménagers.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- En règles générales, les opérations d'ensemble devront prévoir des dessertes reliant les voies existantes afin d'éviter la réalisation d'impasses. En cas d'impossibilité technique dûment justifiée, ou pour des raisons de sécurité et d'urbanisme, les voies en impasse peuvent être autorisées ou prescrites. Dans ce cas, elles devront comporter dans leur partie terminale une plate-forme d'évolution aménagée de telle façon que les véhicules automobiles et de services publics (notamment pompiers) puissent effectuer un demi-tour.

3.3. Pistes cyclables, cheminements piétonniers

- La création de pistes cyclables et de cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir des équipements publics, renforcer des liaisons entre les quartiers ou s'inscrire dans le maillage d'itinéraires piétonniers et cyclables d'agglomération.
- Les cheminements à préserver, repérés dans les documents graphiques, doivent être maintenus dans leur fonction tout en admettant une adaptation de leur tracé.

ARTICLE 1AU 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1. Eau

- Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

4.2. Assainissement

a - Eaux usées

- Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.
- Le déversement des eaux usées autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable et peut être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

b - Eaux pluviales

- Toute opération devra faire l'objet d'aménagements visant à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement. Pour l'application de cette disposition il est précisé que :
 - × Les dispositifs de récupération des eaux de pluies seront intégrés à la construction et/ou à l'aménagement du terrain d'assiette.
 - × Le débit de fuite immédiat vers le réseau collecteur ne devra pas dépasser celui existant avant travaux.
 - × les surfaces imperméabilisées ne devront pas dépasser 30% de la superficie non construite de l'unité foncière .
 - × L'aménageur devra définir un programme global d'équipements en ouvrages de rétention d'eaux pluviales conformément à la réglementation en vigueur et aux dispositions des orientations d'aménagement.

c- Défense Incendie

- La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions en vigueur.

4.3. Electricité, réseaux divers

- Tout bâtiment à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordé au réseau d'électricité.
- Les branchements et les canalisations (électriques, téléphoniques et télédistribution), sur domaine privé, doivent être établis en souterrain ou dissimulés s'ils sont en façade sur rue.

4.4. Collecte des déchets urbains

- Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires au stockage des containers destinés à la collecte des déchets urbains.

4.5. Antennes paraboliques, râteaux ou treillis

- Les antennes, râteaux ou treillis destinés à la réception d'émissions radios ou télévisuelles, doivent être autant que possible dissimulés pour n'être que peu visibles depuis le domaine public.
- Dans les immeubles collectifs et opérations groupées, une installation collective, par immeuble, sera exigée.

ARTICLE 1AU 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Les caractéristiques des terrains doivent permettre une insertion correcte du bâti dans l'organisation urbaine existante.

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

6.1. Dispositions générales

- L'implantation des constructions doit se faire en libérant le plus d'espace libre possible sur la parcelle dans un souci d'économie d'espace.

- Sauf indications particulières portées sur les documents graphiques (marges de recul) et aux orientations d'aménagements, les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement soit en un retrait minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement.
- Dans le secteur 1AUd et sauf indications particulières portées sur les documents graphiques (marges de recul) ou aux orientations d'aménagement, les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit en un retrait minimal de 3 mètres par rapport à l'alignement.

6.2. Exceptions

Des dispositions différentes peuvent être appliquées dans les cas suivants :

- dans le cas d'une opération d'ensemble ou de groupements d'habitation, le retrait sur l'alignement peut varier s'il contribue à améliorer la qualité urbanistique du projet, soit sous la réserve d'une parfaite intégration dans l'environnement, et à condition de ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ;
- pour l'implantation des installations, ouvrages techniques et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt public.

6.3 Dispositions particulières pour les constructions à usage d'habitation sous forme d'immeubles collectifs :

- Toutes les constructions doivent être implantées avec une marge minimale de 5 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite des voies publiques ou privées.
- D'autres dispositions pourront prévaloir, y compris les implantations à l'alignement, si elles procèdent d'un plan d'ensemble étudié à l'échelle de l'opération ou du secteur.

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

7.1 Dispositions générales

- L'implantation des constructions doit se faire en libérant le plus d'espace libre possible sur la parcelle dans un souci d'économie d'espace.
- Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives, les parties de bâtiments non contiguës à ces limites devant être implantées à une distance au moins égale à la demi hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 m.
- Cette distance peut être inférieure pour l'implantation des équipements et services publics ou d'intérêt public.

7.2 Dispositions particulières au secteur 1AUd

- L'implantation des constructions doit se faire en libérant le plus d'espace libre possible sur la parcelle dans un souci d'économie d'espace.
- Les constructions doivent s'implanter sur une limite séparative au moins, en respectant un recul minimal de 3 m par rapport à l'autre limite séparative latérale.
- Cette distance peut être inférieure pour l'implantation des équipements et services publics ou d'intérêt public.

ARTICLE 1AU 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- Les constructions non contiguës sur une même propriété doivent être implantées de manière à respecter une marge d'isolement au moins égale à la demi hauteur du bâtiment le plus haut, avec un minimum de 4 mètres.
- L'implantation des installations, ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt public n'est pas réglementée.

ARTICLE 1AU 9 EMPRISE AU SOL

9.1 Dispositions générales

- L'emprise au sol maximale des bâtiments ne peut excéder 50% de la superficie de l'îlot de propriété.
- Cette emprise au sol maximale des bâtiments peut être portée à 60% en cas d'opérations groupées.
- Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale pour les équipements publics ou d'intérêt public.

9.2 Dispositions particulières au secteur 1Aud

- L'emprise au sol maximale des bâtiments ne peut excéder 60% de la superficie de l'îlot de propriété.
- Cette emprise au sol maximale des bâtiments peut être portée à 70% en cas d'opérations groupées.
- Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale pour les équipements publics ou d'intérêt public.

ARTICLE 1AU 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Définition de la hauteur

- Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, etc.), ni aux éléments de superstructure (cheminée, cage d'escalier ou machinerie d'ascenseur, etc) ;
- La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale, à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'à l'égout de toiture.
- En cas de terrain dont la pente est égale ou supérieure à 12%, la hauteur peut être prise dans l'axe de la façade ou du pignon qui suit la pente ou qui est le plus proche du sens de la pente pour une implantation en biais sur la parcelle.

10.2. Dispositions générales

- Sauf indications particulières portées aux orientations d'aménagement, la hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder :
 - ➔ 9 mètres à l'égout de toiture
- Concernant les bâtiments annexes implantés en limites parcellaires, leur hauteur est limitée à 3 mètres à l'égout de toiture.

10.3. Dispositions particulières :

- Des normes particulières de hauteur des constructions pourront être imposées selon les dispositions prévues par les orientations d'aménagement.

ARTICLE 1AU 11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1. Dispositions générales

- Par son implantation, son adaptation au sol, sa volumétrie, son échelle, ses proportions, l'aspect des matériaux apparents, ses couleurs, sa clôture éventuelle, toute construction ou ouvrage doit s'harmoniser avec le paysage urbain, respecter la forme urbaine, adopter une architecture correspondant à sa fonction.
- **Les dispositions édictées par le présent article pourront être adaptées s'il s'agit de projets utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bioclimatique...), sous réserve toutefois de l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement naturel et urbain**
 - Toute architecture et tout élément d'architecture inspirés d'un style traditionnel étranger à la région sont interdits.
 - Les poutres, poteaux, linteaux bois, jambage bois ne seront autorisés que pour la restauration et la réhabilitation de bâti ancien qui le nécessitent et pour les annexes lorsqu'elles sont implantées en pignon.
 - Les bâtiments annexes et les extensions doivent respecter la bonne intégration dans l'environnement urbain ou paysager, être de forme sobre et épurée, s'harmoniser avec l'architecture existante (volumétrie, composition de façade, matériaux).
 - Les matériaux nécessaires à l'utilisation de l'énergie solaire sont admis sous réserve que les panneaux photovoltaïques soient intégrés à la toiture et que leur couleur soit en harmonie avec les matériaux de couverture utilisés pour la toiture .
 - Lorsque la nature du sous-sol le permet, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées.
 - Les dispositifs de récupération des eaux de pluviiales seront intégrés à la construction et/ou à l'aménagement du terrain d'assiette.
 - Toute construction ou ouvrage qui ne respecte pas le caractère général des règles de cet article, notamment ceux de forme architecturale non traditionnelle ou faisant appel à des techniques nouvelles ou des matériaux nouveaux doivent faire l'objet d'une justification architecturale, en fonction de leur destination, de l'harmonie avec le site et les constructions avoisinantes. Elles doivent néanmoins rester simples et éviter des artifices inutiles.
 - Dans les secteurs soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, des prescriptions particulières pour les constructions et les clôtures pourront être exigées.

11.2. Volumes et terrassements

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

11.3. Adaptation au sol

- La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel.
- Les remblais et mouvements de terre, s'ils ont pour objet de surélever le plancher bas du rez-de-chaussée par rapport au sol naturel, sont interdits. Toutefois, ils seront autorisés s'ils affirment une intégration convenable de la construction au terrain naturel.

- Pour toute surélévation du plancher bas du rez-de-chaussée par rapport au terrain naturel (au maximum 0,60 m), le soubassement doit être traité de façon très soignée. Le traitement doit être uniforme entre la façade et les différents éléments de composition.

11.4. Façades

a - Aspect

- Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal. Les couleurs des façades doivent s'adapter avec le bâti environnant et le paysage.
- Les systèmes de chauffage et de climatisation doivent être implantés de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public. Si cela n'est pas possible, ils devront être encastrés en façade ou dissimulés en toiture.
- Les constructions édifiées sur la limite séparative ne pourront recevoir aucun percement sur cette limite. Leur volumétrie devra présenter sur cette même limite un pignon franc en maçonnerie, sans croupe ou habillage en bardage.
- **Pour les bâtiments d'habitation :**
 - ➔ Les matériaux et enduits traditionnels sont recommandés. Toutefois, le placage ou les matériaux de substitution sont autorisés s'ils respectent par l'aspect, la forme, la couleur, la structure des façades de pierres avoisinantes.
 - ➔ La teinte des façades devra être en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes. L'utilisation du blanc trop vif est interdite.
 - ➔ Les matériaux métalliques doivent être traités en surface afin d'éliminer les effets de brillance et leur teinte doit être en harmonie avec l'environnement.
- **Pour les annexes à l'habitation :**
 - ➔ Pour être autorisées les constructions annexes doivent être construites dans un souci de qualité de mise en œuvre et de tenue dans le temps et en harmonie avec la construction principale.
 - ➔ Elles doivent respecter la bonne intégration dans l'environnement urbain ou paysager, être de forme sobre et épurée, s'harmoniser avec l'architecture existante (volumétrie, composition de façade, matériaux, couleurs).
 - ➔ Les constructions annexes accolées à l'habitation doivent être traitées de la même façon que celle-ci.
 - ➔ Pour les vérandas, l'ossature doit être constituée d'éléments fins. Le soubassement, s'il est maçonné, doit être traité à l'identique de celui de la façade principale.
- **Pour les ouvrages installations et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt public :**
 - ➔ : Leur aspect extérieur n'est pas réglementé.

b - Ouvertures

- Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la façade du bâtiment et des constructions environnantes. Elles doivent affecter la forme d'un rectangle plus haut que large (à l'exception des vitrines commerciales, des portes de garage, ...).
- Les baies vitrées plus larges que hautes sont autorisées si elles s'intègrent harmonieusement à la façade.
- Les menuiseries en bois des fenêtres et volets doivent être peintes. Elles doivent rester en harmonie avec les enduits des façades en adoptant un coloris beige, gris perle, blanc cassé. Le ton bois est interdit sauf pour les portes d'entrées d'habitation. Celles-ci peuvent également être peintes de couleur foncée (bordeaux, carmin, vert, ...).
- Les matériaux PVC et aluminium pourront être utilisés sauf prescriptions particulières de l'Architecte des Bâtiments de France.

11.5. Toitures

a - Pentés et formes

- **Pour les constructions à usage d'habitation** : les toitures sont à 2 pans. La pente ne doit pas être inférieure à 40°. Les croupes peuvent être autorisées mais pour les pavillons elles ne le seront que si la toiture est en "L" ou en "T" ou avec avancée.
- **Pour les extensions** : une pente plus faible peut être admise. Elle ne doit pas être inférieure à 30°. Pour les combles à la "mansart", une pente plus faible peut être autorisée (terrasson).
- **Pour les annexes**, les pentes sont de 30° minimum.
 - × Les toitures sont à 2 pans si le bâtiment est isolé. Les toitures à un pan sont autorisées si le bâtiment est accolé à un bâtiment existant ou à un coteau à condition que la largeur de pignon n'excède pas 5 m.
 - × Les débords de toiture en pignon ne doivent pas excéder 12 cm. Ils sont interdits lorsque la construction est édifiée en limite séparative.
- **Pour les vérandas**, la pente de toiture doit s'harmoniser avec celle de la toiture du bâtiment sur lequel elle s'appuie.
- **Pour les abris de jardin**, la pente de toiture ne doit pas être inférieure à 15°.
- **Pour les bâtiments d'activités et les équipements publics**, les pentes peuvent être de 15° minimum.

Afin de favoriser les constructions à faible consommation énergétique ou présentant des concepts innovants, des pentes différentes pourront être autorisées.

- **Pour les ouvrages installations et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt public** : Les pentes et formes de toiture ne sont pas réglementées.

b - Matériaux de couvertures

- La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures, existant dans l'environnement immédiat.
- **Pour les constructions à usage d'habitation**, sont autorisées :
 - ➔ L'ardoise naturelle ;
 - ➔ Les ardoises artificielles de même couleur que les précédentes, dans la mesure où elles présentent des garanties sérieuses contre le vieillissement (teintées dans la masse) ;
 - ➔ Les petites tuiles plates traditionnelles ou les matériaux d'aspect similaire, de ton patiné ou vieilli ;
 - ➔ La tuile mécanique d'aspect plat, en dehors du périmètre de protection des monuments historiques.
- **Pour les extensions ou annexes contiguës à l'habitation**, les matériaux de couverture utilisés doivent être de forme, d'aspect, de couleurs identiques à ceux de la construction principale.
- **Pour les annexes de faible importance non contiguës à l'habitation ou tout autre bâtiment d'activité**, en plus des matériaux susdits, sont autorisés les bacs acier couleur ardoise, tuile naturelle ou artificielle d'aspect plat.
- Afin de favoriser les constructions à faible consommation énergétique ou présentant des concepts innovants, des matériaux différents pourront être autorisés.

c- Ouvertures de toits

- D'une manière générale, les lucarnes doivent être conçues selon le type traditionnel local à 2 ou 3 pentes, dont l'inclinaison sera de 45° maximum.
- Dans le rayon de protection des monuments historiques et sous réserve de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, les châssis de toiture doivent être encastrés sans présenter de saillie de toiture, de dimensions maximum 78 x 98 cm et doivent être positionnés dans le sens plus haut que large. Il en sera de même pour les châssis visibles du domaine public.

11.6. Clôtures

- Les clôtures sont facultatives. Elles peuvent être remplacées par une haie vive ou un aménagement paysager conformément à l'article 1AU 13.
- Le choix d'essences locales est à rechercher.
- Si le constructeur estime indispensable l'édification d'une clôture, il doit faire en sorte qu'elle ne comporte pas d'éléments inutilement compliqués ni de matériaux détournés de leur utilisation. Dans tous les cas, une conception discrète, et s'intégrant au voisinage, doit être recherchée.
- Sont interdites, les clôtures en éléments de ciment, de ciment moulé, de tubes métalliques, de toiles et de pare-vue plastifiés.
- En limite séparative, la clôture doit être constituée par des grilles, grillages d'une hauteur maximum de 1.80 m éventuellement doublés par une haie vive (art. 671 du Code Civil), conformément à l'article AU 13.

En limite du domaine public, outre les possibilités précédentes, si une clôture est constituée d'un mur bahut surmonté d'une grille ou d'un grillage, la partie maçonnée ne doit pas excéder 0,80 m. Elle sera doublée d'une haie vive conformément à l'article UB 13.

- Dans les deux cas, sur des terrains en pente, un muret de soutènement peut être édifié. Dans ce cas, une hauteur supérieure sera acceptée.
- La couleur de la peinture ou de l'enduit de la clôture doit s'harmoniser avec le caractère de la construction principale.
- Dans le cas d'une clôture à édifier entre deux clôtures minérales existantes, il est préconisé de reprendre les composantes (matériau, couleur, hauteur, ...) de ces dernières afin d'assurer la continuité.
- La hauteur maximum des clôtures est fixée à 1,80 m.
- Les portes et portails doivent s'intégrer à la clôture proprement dite par leur conception, leurs dimensions et le choix des matériaux dont ils sont constitués.
- Les portails devront avoir une largeur nécessaire afin de permettre le passage des véhicules d'incendie et de secours sans être inférieure à 4 m.

ARTICLE 1AU 12 STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

- Les normes à prendre en compte sont les suivantes :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- ➔ 1 place de stationnement par logement (y compris les chambres louées ou meublées) jusqu'au 2 pièces ;
- ➔ 1,5 places de stationnement par logement pour les 3 et 4 pièces ;
- ➔ 2 places de stationnement par logement pour ceux de plus de 4 pièces ;
- ➔ 2 places de stationnement pour les maisons individuelles.

Pour les locaux à usage de bureaux :

- ➔ 50% de la surface de plancher à construire calculée hors tout (SHON)

Pour les locaux à usage commercial :

- ➔ 50% de la surface de vente à construire

- Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant des alinéas précédents, 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 de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.
- En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1.
- Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation. »
- **Stationnement des deux roues** : les opérations nouvelles d'habitat collectif, d'équipements publics et d'activités, devront prévoir des aires de stationnement pour les deux roues non motorisées. Dans la mesure du possible ces emplacements devront être couverts. Les normes à prendre en compte sont les suivantes :
 - ➔ Pour les opérations d'habitat collectif : 1,2 places par logement
 - ➔ Pour les équipements publics : 5% de la SHON
 - ➔ Pour les activités : le nombre d'emplacement devra correspondre à la nature et à la fréquentation de l'activité

ARTICLE 1AU 13 ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

13.1. Espaces libres

- Tout espace restant libre doit être convenablement entretenu afin de ne pas constituer une gêne pour le voisinage.
- Tout entreposage permanent de matériaux à l'air libre est interdit.

13.2. Plantations

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations représentatives des espèces locales (endémiques). Tout terrain recevant une construction doit être paysagé. Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées.
 - Des écrans ou alignements plantés seront imposés autour de toute installation autre que l'habitation qui le nécessite pour une meilleure intégration au bâti existant.
 - Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 places.
- Les unités foncières bâties doivent être plantées à raison d'au moins un arbre pour 100 m² de terrain libre.
- Pour toute opération d'ensemble ou groupement d'habitations réalisés sur un terrain d'une superficie minimum d'un hectare, 1/10e de la superficie doit être arboré et paysagé par le lotisseur ou le constructeur dans les mêmes conditions que précédemment. Cette superficie doit être commune à tous les lots et la moins morcelée possible.
 - Dans les opérations groupées et les ensembles de constructions d'une superficie inférieure à 1 hectare, des espaces libres communs (*espace piéton, espace vert, piste cyclable*) doivent être aménagés.
 - Les essences locales (endémiques) seront préférées.

13.3. Espaces boisés classés

- A l'intérieur des espaces boisés classés figurant au plan, les défrichements sont interdits et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable, excepté dans les cas prévus aux articles L. 130-1 et R. 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

SECTION 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE 1AU 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

ZONE 2AU

La **zone 2AU** comprend les parties de la zone naturelle non équipée, où l'urbanisation à dominante d'habitat est envisagée à long terme, après que l'urbanisation des zones 1AU ait été engagée et que les capacités nécessaires à sa desserte aient été rendues suffisantes, notamment au regard de l'alimentation en eau potable .

Son urbanisation pourra s'effectuer après concertation de la population par la modification ou la révision du P.L.U. rendant les terrains constructibles après réalisation des équipements nécessaires.

Il convient d'y éviter les occupations et utilisations du sol qui la rendraient impropres ultérieurement à l'urbanisation.

Les activités agricoles y sont maintenues, sous réserve de certaines restrictions, jusqu'à l'incorporation des terrains dans un programme d'aménagement urbain.

SECTION 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE 2AU 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Sont interdites toutes les occupations ou utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 AU2.

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

2.1. Dispositions générales :

Sont admis, à condition de ne pas compromettre l'aménagement futur de la zone :

- Les installations ou équipements publics ou d'intérêt général ou collectif liés aux divers réseaux, ainsi que les équipements et aménagements paysagers mentionnés aux orientations d'aménagement et les voiries et aires de stationnement qui leur sont strictement liées.
- Les extensions et aménagements, des constructions existantes, annexes comprises, en une ou plusieurs fois, jusqu'à 50% de leur emprise au sol à la date d'opposabilité du présent document dans la mesure où le projet n'est pas susceptible de compromettre l'évolution de la zone et où l'assainissement est assuré.
- Les affouillements et exhaussements du sol, s'ils ont un rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres liés à des installations ou ouvrages liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt public.
- Les démolitions sont autorisées sous réserve de l'obtention du permis de démolir.
- Les occupations et utilisations du sol visées ci-avant seront autorisées à condition que leur localisation ne compromette pas la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

2.2. Il est rappelé que :

- L'édification des clôtures autres qu'habituellement nécessaires à l'agriculture est soumise à déclaration.
- Les installations et travaux divers admis dans la zone sont soumis à l'autorisation préalable prévue aux articles R. 421-9 et suivants du code de l'urbanisme.
- A l'intérieur des zones de nuisances sonores figurées au plan, les constructions à usage d'habitation sont soumises aux normes d'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur prévues par les articles L. 571-1 et suivants du Code de l'Environnement.
- Dans le périmètre de protection autour des monuments historiques, toutes les occupations et utilisations du sol sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France
- Les dossiers d'urbanisme concernant les opérations soumises à l'autorisation d'aménager, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux divers, quand ces opérations peuvent, en raison de leur localisation ou de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur des vestiges ou d'un site archéologique, doivent être transmis, pour avis, au Service Régional de l'Archéologie.
- Les plantations doivent être réalisées dans les espaces mentionnés aux orientations d'aménagements et dans ceux prévus à cet effet aux plans de zonage.

SECTION 2 - Conditions de l'occupation des sols

- Il est fait application des règles définies à la section 2 de la zone N.

SECTION 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE 2AU 14 POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

La **zone A** est composée de terrains, équipés ou non, dont l'usage est agricole. Il est donc indispensable de protéger ces terres en raison de leur potentiel agronomique, biologique et économique.

Ainsi, dans la zone agricole, seules les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics et d'intérêt collectif y sont autorisées.

L'indice « e » (Ae) identifie les terrains situés dans les périmètres de protection autour de la source et du forage de l'Herpenty et des forages des Ouches. Dans ces secteurs, conformément à la Déclaration d'Utilité Publique du 3 octobre 2003, annexée au présent PLU, certaines utilisations du sol sont interdites.

Certaines parties de la zone A sont soumises au risque de retrait-gonflement des argiles susceptible d'affecter les constructions (aléa, faible, aléa moyen dominant, aléa fort). Les constructeurs devront donc prendre en compte ce risque.

SECTION 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE A 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. Dispositions générales :

- Sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol à l'exception des constructions et installations strictement liées et nécessaires :
 - ➔ à l'exploitation agricole ;
 - ➔ aux services publics ou d'intérêt public ou collectif .

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

2.1. Dispositions générales

Sont admis sous condition :

- Les démolitions sous réserve de l'obtention du permis de démolir pour les bâtiments remarquables identifiés au plan de zonage.
- Les constructions et installations liées aux activités agricoles et leurs annexes telles que définies par la réglementation en vigueur, à condition d'être implantées à une distance minimale de 100 m de toute limite de zones U et AU (à l'exception des constructions agricoles préexistantes ;
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ont un rapport direct avec l'exploitation agricole, les fouilles archéologiques ou les travaux de services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et équipements d'intérêt général ;
- Les constructions nouvelles à usage d'habitation, et leurs extensions, pour les exploitants agricoles, sous réserve du respect des conditions suivantes :
 - ➔ Qu'elles soient directement liées et nécessaires au fonctionnement de l'exploitation,

- Qu'elles soient implantées à une distance maximale de 50m du bâtiment le plus proche constitutif d'un siège ou d'un site principal d'activité agricole. Une distance plus importante peut être admise si l'opération jouxte une ou plusieurs habitations existantes, à condition d'établir une continuité avec ces dernières et de rester à proximité (environ 100 m maximum) des bâtiments formant l'exploitation.
- A condition de préserver le patrimoine bâti agricole et rural et sous réserve d'être strictement liée à l'activité de l'exploitation agricole: l'extension, l'aménagement, le changement d'affectation, la reconstruction en cas de sinistre et l'extension (dans la limite de 50% de leur emprise au sol existant à la date d'opposabilité du présent document) des bâtiments existants.

Pour l'application de ces dispositions, il est précisé que :

- La construction d'origine doit présenter une qualité architecturale qui doit être préservée (anciens bâtiments d'exploitation en pierre, toiture en ardoises ou en petites tuiles, bon état général de la construction...);
- Si des travaux de démolition sont réalisés sur le bâtiment à aménager, le calcul des possibilités maximales d'extension, fixées à 50%, est effectué sur la base de la surface du bâtiment d'origine.
- Les occupations et utilisations du sol visées ci-avant seront autorisées à condition que leur localisation ne compromette pas la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

2.2. Dispositions particulières applicables dans le cadre d'une amélioration du confort de l'habitat existant (tiers non-agriculteurs) :

- L'aménagement ou l'extension limitée des constructions et installations existantes à condition que :
 - L'aménagement ou l'extension ne conduise pas à la création d'un nouveau logement,
 - cette extension ou cet aménagement n'engendre pas de contraintes nouvelles pour l'acte de production agricole,
 - l'extension éventuelle ne doit pas excéder 25m², sans excéder 15% de la surface au sol préexistante.
- Les constructions d'annexes aux habitations principales dans la limite de 30m² d'emprise au sol par unité foncière, à condition que celles-ci soient situées à moins de 30 mètres du bâtiment principal
- La reconstruction de constructions démolies à la suite d'un sinistre, à la condition qu'elle ait lieu sur le même terrain et dans le même volume
- Les extensions des constructions à usage d'habitation et de d'hébergement de tourisme et loisirs et leurs annexes, dans le cas où lesdites constructions sont directement positionnées à la limite entre la zone agricole et une zone urbaine ou une zone naturelle. Dans ce cas l'extension maximale est fixée à de 30% de l'emprise au sol bâtie existante à la date d'approbation du présent PLU, non renouvelable.

2.3 Rappels :

- Il est rappelé que :
 - × L'édification des clôtures, autres qu'habituellement nécessaires à l'agriculture, est soumise à déclaration.
 - × Les installations et travaux divers admis dans la zone sont soumis à autorisation préalable prévue aux articles R. 421-9 et suivants du code de l'urbanisme.
 - × Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis à déclaration préalable, excepté dans les cas visés aux articles L. 130-1 et R. 130-1 et suivants du code de l'urbanisme.
 - × Dans les secteurs concernés par le Plan d'Exposition aux Bruits de l'aérodrome d'Amboise - Dierre, toutes les constructions qui seront autorisées devront faire l'objet de mesures d'isolation acoustique, dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires en matière d'urbanisme, de construction et d'habitation.

× Dans les secteurs de nuisances sonores dus aux infrastructures de transport terrestre (A 85, RD 31 et RD 976) identifiés en annexe, tout nouveau bâtiment à construire devra respecter les prescriptions techniques permettant de le protéger du bruit lié à l'infrastructure conformément à l'article L.571-1 et suivants du code de l'environnement et aux arrêtés du 9 janvier 1995⁷ et du 30 mai 1996⁸.

SECTION 2 - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE A 3 ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès, sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les accès existants doivent être privilégiés.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques mais ne peut être inférieure à 4 m pour laisser le passage aux véhicules de sécurité.

3.2. Voirie

- Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

3.3. Cheminements piétonniers

- Les cheminements à préserver, repérés dans les documents graphiques, doivent être maintenus dans leur fonction tout en admettant une adaptation de leur tracé.

ARTICLE A 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1. Eau

- Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

⁷ Arrêté du 9 janvier 1995 relatif à la limitation du bruit dans les établissements d'enseignement.

⁸ Arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

4.2. Assainissement

a - Eaux usées :

- L'évacuation des eaux usées, non traitées, dans les rivières, ruisseaux, fossés ou égouts d'eaux pluviales, est interdite.
- Tout bâtiment qui le requiert doit être équipé d'un dispositif autonome d'assainissement respectant la réglementation en vigueur.
- Lorsqu'un réseau collectif d'assainissement existe, ces constructions ont l'obligation de s'y raccorder. Dans ce cas le déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable et peut être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

b - Eaux pluviales

- Le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur.
- Les dispositifs de récupération des eaux pluviales seront intégrés à la construction et/ou à l'aménagement du terrain d'assiette.

c- Défense Incendie

- La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions en vigueur.

4.3. Electricité, réseaux divers

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

Les branchements et les canalisations (électriques, téléphoniques et télédistribution), sur domaine privé, doivent être établis en souterrain ou dissimulés s'ils sont en façade sur rue.

4.4. Antennes paraboliques, râteaux ou treillis

- Les antennes, râteaux ou treillis destinés à la réception d'émissions radios ou télévisuelles, doivent être autant que possible dissimulés pour n'être que peu visibles depuis le domaine public.

ARTICLE A 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- En l'absence de possibilité de raccordement au réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.
- Les caractéristiques des terrains doivent permettre une insertion correcte du bâti dans l'organisation topographique et paysagère.

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

Sauf indication particulière portée sur les documents graphiques le recul minimum des constructions est fixé comme suit :

*** Par rapport à l'axe des voies classées à grande circulation (RD 31 et RD 976) :**

- Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 75 m par rapport à l'axe de la RD 31 (entre la RD 976 et Loches) et de la RD 976.

Ce recul de 75 m ne s'applique pas :

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

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

*** Par rapport à l'axe de l'autoroute A85 :**

- Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 100 m par rapport à l'axe de l'autoroute A 85.

Ce recul de 100 m ne s'applique pas :

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

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

*** Par rapport aux autres routes départementales :**

- Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 10 m par rapport à l'alignement des autres routes départementales.

Il est précisé qu'il n'est pas fait application de ces règles pour :

- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- les réseaux publics ou d'intérêt public
- l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes n'entraînant pas de diminution du recul existant.

*** Par rapport aux routes et autres voies communales :**

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 6 m par rapport à l'alignement des autres routes et voies communales.

Il est précisé qu'il n'est pas fait application de ces règles pour :

- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- les réseaux publics ou d'intérêt public
- l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes n'entraînant pas de diminution du recul existant.

ARTICLE A 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives.
- Dans le cas contraire, les parties de bâtiments non contiguës à ces limites doivent être situées en un retrait au moins égale à 3 mètres..
- Cette distance peut être inférieure en cas d'extension de bâtiments ne respectant pas ces règles sous réserve qu'elle n'entraîne pas de diminution de la distance préexistante.
- L'implantation des installations, ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt public n'est pas réglementée.

ARTICLE A 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- Les constructions non contiguës sur une même propriété doivent être implantées de manière à respecter une marge d'isolement au moins égale à la demi hauteur du bâtiment le plus haut, avec un minimum de 4 mètres.
- L'implantation des installations, ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt public n'est pas réglementée.

ARTICLE A 9 EMPRISE AU SOL

- Non réglementée.

ARTICLE A 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Définition de la hauteur

- Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, éoliennes etc.), ni aux installations techniques et silos agricoles.
- La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale, à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'à l'égout de toiture ou au faîtage.
- En cas de terrains en pente, la hauteur du bâtiment est définie au point le plus bas du terrain naturel.

10.2. Hauteur absolue

- Pour toutes les autres constructions autorisées, hors les habitations et leurs annexes, la hauteur absolue ne doit pas excéder 12 m au faîtage.
- Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur absolue des constructions ne doit pas dépasser : → 6 mètres à l'égout du toit
- Toutefois, le dépassement de cette hauteur peut être autorisé soit en cas d'extension sans augmentation de la hauteur initiale, soit en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document.
- Pour les constructions annexes à l'habitation (non accolées) : la hauteur absolue ne doit pas excéder : 5 m au faîtage.

ARTICLE A 11 ASPECT EXTÉRIEUR

11.1. Dispositions générales

- **Les dispositions édictées par le présent article pourront être adaptées s'il s'agit de projets utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bioclimatique...), sous réserve toutefois de l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement naturel .**
- Par son implantation, son adaptation au sol, sa volumétrie, son échelle, ses proportions, l'aspect des matériaux apparents, ses couleurs, sa clôture éventuelle, toute construction ou ouvrage doit s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes.
- Toute architecture et tout élément d'architecture inspirés d'un style traditionnel étranger à la région sont interdits, notamment les poutres, poteaux, linteaux bois, jambage bois ne seront autorisés que pour la restauration et la réhabilitation de bâti ancien qui le nécessitent et pour les annexes lorsqu'elles sont implantées en pignon.
- Les bâtiments annexes et les extensions doivent respecter la bonne intégration dans l'environnement urbain ou paysager, être de forme sobre et épurée, s'harmoniser avec l'architecture existante (volumétrie, composition de façade, matériaux).
- Lorsque la nature du sous-sol le permet, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées.
- Les matériaux nécessaires à l'utilisation de l'énergie solaire sont admis sous réserve que les panneaux photovoltaïques soient intégrés à la toiture et que leur couleur soit en harmonie avec les matériaux de couverture utilisés pour la toiture .
- Les dispositifs de récupération des eaux de pluviales seront intégrés à la construction et/ou à l'aménagement du terrain d'assiette.
- Toute construction ou ouvrage qui ne respecte pas le caractère général des règles de cet article, notamment ceux de forme architecturale non traditionnelle ou faisant appel à des techniques nouvelles ou des matériaux nouveaux doivent faire l'objet d'une justification architecturale, en fonction de leur destination, de l'harmonie avec le site et les constructions avoisinantes. Elles doivent néanmoins rester simples et éviter des artifices inutiles.
- Lorsque la nature du sous-sol le permet, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées.

11.2. Volumes et terrassements

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

11.3. Adaptation au sol

- La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel.
- Les remblais et mouvements de terre, s'ils ont pour objet de surélever le plancher bas du rez-de-chaussée par rapport au sol naturel, sont interdits. Toutefois, ils seront autorisés s'ils affirment une intégration convenable de la construction au terrain naturel.
- Pour toute surélévation du plancher bas du rez-de-chaussée par rapport au terrain naturel (au maximum 0,60 m), le soubassement doit être traité de façon très soignée. Le traitement doit être uniforme entre la façade et les différents éléments de composition.

11.4 BÂTIMENTS NEUFS

11.4-1 Bâtiments neufs - Façades

a - Aspect

▪ Pour les bâtiments d'habitation :

- ➔ Les matériaux et enduits traditionnels sont recommandés. Toutefois, le placage ou les matériaux de substitution sont autorisés s'ils respectent par l'aspect, la forme, la couleur, la structure des façades de pierres avoisinantes.
- ➔ La teinte des façades devra être en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes. L'utilisation du blanc trop vif est interdite.
- ➔ Les constructions à faible consommation énergétique, les constructions en bois ou présentant des concepts innovants sont autorisées, sous réserve de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre concerné, et en dehors, sous réserve de leur intégration dans le site.
- ➔ Les constructions annexes à l'habitation doivent être traitées de la même façon que celle-ci. Si elles sont implantées en pignon, elles peuvent être réalisées en structure bois (préau, auvent).
- ➔ Les constructions édifiées sur la limite séparative ne pourront recevoir aucun percement sur cette limite. Leur volumétrie devra présenter sur cette même limite un pignon franc en maçonnerie, sans croupe ou habillage en bardage

▪ Pour les bâtiments d'activités :

- ➔ Pour les bâtiments d'exploitation agricole, il sera recherché l'intégration la plus adéquate possible avec le paysage environnant, le relief et les masses et les couleurs des constructions proches.
- ➔ Sont autorisés, en plus des matériaux et enduits traditionnels, les panneaux et bardages bois, les matériaux métalliques traités en surface afin d'éliminer les effets de brillance, les bardages prélaqués.
- ➔ Les teintes devront s'harmoniser avec le milieu environnant (brun clair, beige foncé, gris moyen ou foncé).

▪ Pour les ouvrages installations et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt public : Leur aspect extérieur n'est pas réglementé.

b - Ouvertures

- Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la façade du bâtiment et des constructions environnantes. Elles doivent affecter, pour les bâtiments à usage d'habitation, la forme d'un rectangle plus haut que large (à l'exception des portes de garage ...).
- Les baies vitrées plus larges que hautes sont autorisées si elles s'intègrent harmonieusement à la façade.
- Les menuiseries en bois doivent être peintes à condition de rester dans des teintes douces, sauf pour les portes d'entrée qui peuvent être de couleur foncée (bordeaux, carmin, vert...).
- Les matériaux pvc et aluminium sont autorisés.

11.4-2 Bâtiments neufs - Toitures

a - Pentes et formes

- ▪ Pour les bâtiments d'activités (agricoles) et les équipements publics, les pentes doivent être de 10° minimum.

Pour les constructions à usage d'habitation : les toitures sont à 2 pans. La pente ne doit pas être inférieure à 40°. Les croupes peuvent être autorisées mais pour les pavillons elles ne le seront que si la toiture est en "L" ou en "T" ou avec avancée.

- **Pour les extensions :** une pente plus faible peut être admise. Elle ne doit pas être inférieure à 30°. Pour les combles à la "mansart", une pente plus faible peut être autorisée (terrasson).

- **Pour les annexes à l'habitation** , les pentes sont de 30° minimum.
Les toitures sont à 2 pans si le bâtiment est isolé. Les toitures à un pan sont autorisées si le bâtiment est accolé à un bâtiment existant ou à un coteau à condition que la largeur de pignon n'excède pas 5 m.
Les débords de toiture en pignon ne doivent pas excéder 12 cm. Ils sont interdits lorsque la construction est édifiée en limite séparative.
- Les toitures terrasses sont interdites. Toutefois, dans le cadre des constructions à faible consommation énergétique ou présentant des concepts innovants, elles pourront être autorisées, sous réserve de l'avis de leur intégration dans l'environnement .
- **Pour les vérandas**, la pente de toiture doit s'harmoniser avec celle de la toiture du bâtiment sur lequel elle s'appuie.
- **Pour les abris de jardin**, la pente de toiture ne doit pas être inférieure à 15°.
- **Pour les ouvrages installations et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt public :**
Les pentes et formes de toiture ne sont pas réglementées.

b - Matériaux de couvertures

- La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures, existant dans l'environnement immédiat.
- **Pour les constructions à usage d'habitation**, sont autorisées :
 - ➔ L'ardoise naturelle ;
 - ➔ Les ardoises artificielles de même couleur que les précédentes, dans la mesure où elles présentent des garanties sérieuses contre le vieillissement (teintées dans la masse) ;
 - ➔ Les petites tuiles plates traditionnelles ou les matériaux d'aspect similaire, de ton patiné ou vieilli ;
 - ➔ La tuile mécanique d'aspect plat, en dehors du périmètre de protection des monuments historiques.
- **Pour les extensions ou annexes contiguës à l'habitation**, les matériaux de couverture utilisés doivent être de forme, d'aspect, de couleurs identiques à ceux de la construction principale.
- **Pour les bâtiments d'activités (agricoles)** , en plus des matériaux susdits, sont autorisés les bacs acier couleur ardoise ou tuile naturelle ou artificielle d'aspect plat.

c- Ouvertures de toits

- D'une manière générale, les lucarnes doivent être conçues selon le type traditionnel local à 2 ou 3 pentes, dont l'inclinaison sera de 45° maximum.
- Les houteaux de plus de 0,60 m de largeur de base sont interdits.
- les châssis de toiture doivent être encastrés sans présenter de saillie de toiture, de dimensions maximum 78 x 98 cm du côté visible de la rue, et positionnés dans le sens plus haut que large.

11.5 BÂTI ANCIEN : RESTAURATION - RÉHABILITATION - EXTENSION

11.5-1 Dispositions générales

- Les constructions et ouvrages de qualité existants doivent être conservés, restaurés et mis en valeur. L'architecture ancienne doit être respectée. Les façades et les toitures doivent garder ou retrouver les dispositions anciennes et leur caractère d'origine.
- Lors des ravalements ou remise en état, les ornements et les moulures ne doivent pas être altérées.
- Les extensions doivent respecter les diverses composantes du bâti existant.
- Les murs traditionnels doivent être préservés sauf pour l'accès à la propriété ou pour la réalisation d'un bâtiment à l'alignement de la voie.

11.5-1 Bâtiments anciens - Façades

a - Aspect

▪ Pierre :

- ➔ Les pierres dégradées ou manquantes doivent être remplacées par des pierres de même nature en respectant la finition d'origine,
- ➔ Sur les murs en pierre de taille ou en pierre de tuffeau, l'enduit est interdit,
- ➔ Pour des surfaces importantes, le placage ou les matériaux de substitution sont autorisés s'ils respectent par l'aspect, la forme, la couleur, la structure d'origine.

▪ Moellon :

- ➔ Les murs en moellon peuvent être enduits. Dans ce cas, l'enduit doit reprendre la structure, l'aspect, la couleur des enduits traditionnels.

- Pour les bâtiments d'exploitation agricole, il sera recherché l'intégration la plus adéquate possible avec le paysage environnant, le relief et les masses et couleurs des constructions avoisinantes.

b - Ouvertures

- La création de nouvelles baies doit être limitée au strict nécessaire. Le cas échéant, elles doivent reprendre les proportions et les dispositions de celles existantes et s'intégrer à l'aspect général de la façade proprement dite du bâtiment dans son ensemble et éventuellement des bâtiments environnants.
- Pour les encadrements, il y a lieu d'adapter les nouveaux équipements aux baies anciennes existantes : linteaux, appuis, nature et couleur des matériaux, ...

11.5-2 Bâtiments anciens - Toitures

- Les toitures existantes doivent conserver ou retrouver leurs caractéristiques d'origine (pente, lucarnes, châssis de toit, ...) afin que le bâtiment garde son allure générale. Les châssis de toitures peuvent être autorisés à condition de s'harmoniser avec les ouvertures déjà existantes.
- Les châssis de toit seront limités aux dimensions 78 x 98 cm sur le côté de la construction, visible de la rue.
- La conservation ou la restauration de lucarnes ou de cheminées peut être imposée. Dans le cas de création, ces éléments doivent respecter les formes, proportions et matériaux traditionnels.

11.6 AUTRES DISPOSITIONS COMMUNES

Clôtures

- Les clôtures sont facultatives. Elles peuvent être remplacées par une haie vive (Cf. Art. 671 du Code Civil), ou un aménagement paysager conformément à l'article A 13.
- Les clôtures à usage agricole ne sont pas réglementées
- Le choix d'essences locales (endémiques) est à rechercher.
- Si le constructeur estime indispensable l'édification d'une clôture, il doit faire en sorte qu'elle ne comporte pas d'éléments inutilement compliqués ni de matériaux détournés de leur utilisation. Dans tous les cas, une conception discrète, et s'intégrant au voisinage, doit être recherchée.
- Sont interdites, les clôtures en éléments de ciment, de ciment moulé, de tubes métalliques, de toiles et de pare-vue plastifiés.

- En limite séparative, la clôture doit être constituée par des grilles, grillages d'une hauteur maximum de 1.80 m éventuellement doublés par une haie vive (Cf. Art. 671 du Code Civil), conformément à l'article A 13.
- En limite du domaine public, outre les possibilités précédentes, si une clôture est constituée d'un mur bahut surmonté d'une grille ou d'un grillage, la partie maçonnée ne doit pas excéder 0,80 m. Elle sera doublée d'une haie vive conformément à l'article A 13.
- Dans les deux cas, sur des terrains en pente, un muret de soutènement peut être édifié. Dans ce cas, une hauteur supérieure sera acceptée.
- La couleur de la peinture ou de l'enduit de la clôture doit s'harmoniser avec le caractère de la construction principale.
- Dans le cas d'une clôture à édifier entre deux clôtures minérales existantes, il est préconisé de reprendre les composantes (matériau, couleur, hauteur, ...) de ces dernières afin d'assurer la continuité.
- La hauteur maximum des clôtures est fixée à 1,80 m.
- Les portes et portails doivent s'intégrer à la clôture proprement dite par leur conception, leurs dimensions et le choix des matériaux dont ils sont construits.
- Les portails devront avoir une largeur nécessaire afin de permettre le passage des véhicules d'incendie et de secours avec un minimum de 4 m.

ARTICLE A 12 STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

ARTICLE A 13 ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

13.1 Plantations

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations représentatives des espèces locales (endémiques).
- Tout terrain recevant une construction doit être paysagé. Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées.
- Il est fait obligation de planter des arbres de haute tige et autres végétations, afin de permettre une meilleure intégration des bâtiments volumineux (grande hauteur ou grande longueur) dans l'environnement.

13.2 Espaces boisés classés

- A l'intérieur des espaces boisés classés figurant au plan, les défrichements sont interdits et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable, excepté dans les cas prévus aux articles L. 130-1 et R. 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

SECTION 3 – Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE A 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N

La **zone N** est une zone naturelle équipée ou non, à **protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêt, notamment du point de vue esthétique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels**. Dans cette zone sont implantés quelques bâtis isolés.

Elle comprend **cinq secteurs** :

- > **Nh** : secteur correspondant aux petits hameaux non desservis par l'assainissement collectif dans lequel des possibilités d'extension des constructions existantes sont offertes ;
- > **Ni** : secteur soumis au risque inondation ;
- > **NLi** : secteur soumis au risque inondation, dans lequel les équipements de sports et de loisirs sont autorisés selon les dispositions prévues par le PPRi du Val de Cher ;
- > **Np** : secteur de protection stricte des sites patrimoniaux, des milieux naturels et paysages (ZNIEFF et site Natura 2000) ;
- > **Nrc** : secteur de constructibilité limitée, correspondant aux terrains situés dans un périmètre de réflexion à long terme quant à la faisabilité de la mise en place d'un pôle économique intercommunal.
- > **Nrh** : à constructibilité limitée, correspondant aux terrains situés dans un périmètre de réflexion à long terme quant à un développement urbain à dominante d'habitat.
- > **Nrm** : à constructibilité limitée, correspondant aux terrains situés dans un périmètre de réflexion à long terme quant à un développement urbain mixte destiné à l'habitat et aux équipements et activités à vocation éducative, sportive, culturelle, de loisirs, de détente, de tourisme, de soins et de santé, de sécurité, de services à la personne, de formation et d'orientation jeunesse.
- > **Nv** : secteur réservé à l'accueil des gens du voyage.

L'**indice « e »** identifie les terrains situés dans les périmètres de protection autour de la source et du forage de l'Herpenty et des forages des Ouches (**Ne, Nhe, Npe**). Dans ces secteurs, conformément à la Déclaration d'Utilité Publique du 3 octobre 2003, annexée au présent PLU, certaines utilisations du sol sont interdites.

Dans l'ensemble de la zone, aucune construction nouvelle à usage d'habitation n'est autorisée. Ainsi, le présent règlement ne concerne que, selon les secteurs, l'aménagement, le changement de destination ou l'extension limitée de bâtiments existants ainsi que la reconstruction après un sinistre.

Certaines parties de la zone N sont soumises au risque de retrait-gonflement des argiles susceptible d'affecter les constructions (aléa faible, aléa moyen dominant, aléa fort). Les constructeurs devront donc prendre en compte ce risque.

L'autoroute A 85, la RD 31 et la RD 976 sont identifiées en tant que « voies bruyantes de niveau 3 » (arrêté préfectoral du 17 avril 2001). De part et d'autre de ces voies, sont délimitées des secteurs de nuisances qui sont reportés en annexe du présent PLU. Tout nouveau bâtiment à construire dans ces secteurs devra respecter des prescriptions techniques permettant de le protéger du bruit lié à l'infrastructure.

SECTION 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE N 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. Dispositions générales :

- Sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol susceptibles de porter atteinte à la préservation du sol et à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages et non expressément visés à l'article 2 suivant.

1.2. Autres dispositions :

- Dans les secteurs soumis au risques d'inondation s'appliquent les interdictions spécifiques prévues au Plan de Prévention des Risques naturels - Inondation, approuvé par arrêté préfectoral le 16 février 2009.
- Dans les secteurs situés dans les périmètres de protection autour des captages, identifiés par l'indice « e », devront être respectées les prescriptions de la Déclaration d'Utilité Publique du 3 octobre 2003, annexée au présent PLU.
- Toutes les constructions sont interdites sur le passage d'une voirie d'intention.

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

2.1. Dans l'ensemble de la zone N, sont admis sous condition :

- Les démolitions sous réserve de l'obtention du permis de démolir, notamment pour les bâtiments remarquables identifiés au plan de zonage.
- L'extension, des bâtiments à usage d'habitation et d'hébergement de tourisme et loisirs dans la limite maximale de 30% de leur emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLU, non renouvelable.
- Les extensions des constructions existantes, dans le cas où celles-ci sont directement positionnées hors la zone naturelle mais en limite directe de celle-ci. Dans ce cas l'extension maximale est également fixée à de 30% de l'emprise au sol bâtie existante à la date d'approbation du présent PLU, non renouvelable.
- L'extension, des bâtiments d'activités existants, relevant ou non des installations classées pour la protection de l'environnement, dans la limite maximale de 25% de leur emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLU, non renouvelable.
- La reconstruction à l'identique de bâtiments démolis :
 - Soit à la suite d'un sinistre ;
 - Soit car la qualité du bâti ne permettait pas une réhabilitation en l'état.
- * Dans ces deux cas, la reconstruction devra se faire en respectant le caractère local du bâti.

▪ A condition de préserver le patrimoine bâti rural et sous réserve qu'il n'y ait pas augmentation des contraintes vis-à-vis de l'agriculture : le changement d'affectation (de destination) et l'extension éventuelle des bâtiments anciens existants à la date d'opposabilité du présent document, dans la limite de 30% non renouvelable de leur emprise au sol à la date d'approbation du présent PLU, annexes comprises, en vue de les destiner :

- soit à l'habitation
- soit à l'hébergement touristique et de loisirs ;

* Pour l'application de ces dispositions, il est précisé que :

1. la construction à aménager doit être située à plus de 100 mètres de tout bâtiment d'activité agricole existant;
 2. La construction d'origine présente une qualité architecturale (anciens bâtiments d'exploitation en pierre, toiture en ardoises, bon état général de la construction...) et que celle-ci soit préservée ;
 3. Si des travaux de démolition partielle sont réalisés sur le bâtiment à aménager, le calcul des possibilités maximales d'extension est effectué sur la base de la surface bâtie d'origine (ou avant démolition).
- Les affouillements et exhaussements du sol qui ont un rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques et avec l'aménagement paysager des terrains concernés.
 - Les constructions, installations techniques et ouvrages liés aux divers réseaux publics ou d'intérêt public.
 - Les annexes des habitations existantes, y compris les abris de jardins, à condition d'être situées à moins de 50 m de ces dernières.

2.2. Dispositions complémentaires au secteur Nh :

▪ Dans le secteur Nh, la limite maximale d'extension des bâtiments est fixée à 50% de l'emprise au sol existante, non renouvelable. Si des travaux de démolition partielle sont réalisés sur le bâtiment à aménager, le calcul des possibilités maximales d'extension est effectué sur la base de la surface résiduelle conservée.

2.3. Dispositions complémentaires au secteur Np :

- Dans le secteur Np, la limite maximale d'extension des bâtiments est fixée à 15% de l'emprise au sol existante, non renouvelable. Si des travaux de démolition partielle sont réalisés sur le bâtiment à aménager, le calcul des possibilités maximales d'extension est effectué sur la base du bâti d'origine.
- En cas de démolition de tout ou partie d'un bâtiment d'habitation, la reconstruction d'une superficie identique pourra être réalisée à condition que le bâti réalisé reprenne les mêmes caractéristiques que le bâti traditionnel local (matériaux, pentes de toits, aspect général), la limite maximale d'extension restant fixée à 15 % de l'emprise au sol existante avant démolition.

2.4. Dispositions particulières au secteur NLi :

- Dans le secteur NLi sont uniquement autorisés : Les aires de loisirs et leurs équipements d'accompagnement à condition de respecter les dispositions du Plan de Prévention des Risques naturels - inondation. (PPRI Arrêté du 16.02.2009)
- Les constructions, installations techniques et ouvrages liés aux services publics et d'intérêt public.

2.5. Dispositions particulières aux secteurs Nrc, Nrh et Nrm:

Dans les secteurs Nrc, Nrh, Nrm sont uniquement autorisés :

- Les affouillements et exhaussements du sol qui ont un rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques, avec l'aménagement paysager des terrains concernés.
- Les constructions, installations techniques et ouvrages liés aux services publics ou d'intérêt public.
- Les annexes des habitations existantes, y compris les abris de jardins, à condition d'être situées à moins de 50 m de ces dernières.

2.6. Dispositions particulières au secteur Nv :

- Dans le secteur Nv, seuls sont admis sous réserve de leur intégration à l'environnement et du respect du caractère de la zone : les installations, travaux, ouvrages, infrastructures et équipements techniques nécessaires à l'accueil des gens du voyage et les constructions, installations techniques et ouvrages liés aux services publics ou d'intérêt public.

2.7. Autres dispositions particulières :

- Dans les secteurs soumis au risques d'inondation s'appliquent les dispositions spécifiques prévues au Plan de Prévention des Risques naturels - Inondation, approuvé par arrêté préfectoral le 16 février 2009.
- Dans les secteurs situés dans les périmètres de protection autour des captages, identifiés par l'indice « e », s'appliquent les prescriptions particulières prévues dans le cadre de la Déclaration d'Utilité Publique du 3 octobre 2003, annexée au présent PLU.

2.8. Rappels :

- Il est rappelé que :
 - * L'édification des clôtures, autres qu'habituellement nécessaires à l'agriculture, est soumise à déclaration.
 - * Les installations et travaux divers admis dans la zone sont soumis à autorisation préalable prévue aux articles R. 421-9 et suivants du code de l'urbanisme.
 - * Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis à déclaration préalable, excepté dans les cas visés aux articles L. 130-1 et R. 130-1 et suivants du code de l'urbanisme.
 - * Dans le périmètre de protection des immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques, la modification ou la construction de bâtiments est soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France. A ce titre, des prescriptions particulières pourront être exigées.
 - * Dans les secteurs de nuisances sonores dus aux infrastructures de transport terrestre (A 85, RD 31 et RD 976) identifiés en annexe, tout nouveau bâtiment à construire devra respecter les prescriptions techniques permettant de le protéger du bruit lié à l'infrastructure conformément à l'article L.571-1 et suivants du code de l'environnement et aux arrêtés du 9 janvier 1995⁹ et du 30 mai 1996¹⁰.

⁹ Arrêté du 9 janvier 1995 relatif à la limitation du bruit dans les établissements d'enseignement.

¹⁰ Arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

SECTION 2 - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE N 3 ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 et suivants du Code Civil.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès, sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques mais ne peut être inférieure à 4 m pour laisser le passage aux véhicules de sécurité.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.2. Voirie

- Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Des dispositions particulières peuvent s'appliquer dans les secteurs relevant du Plan de Prévention des Risques naturels - Inondation, approuvé par arrêté préfectoral le 16 février 2009

3.4. Cheminements piétonniers

- Les cheminements à préserver, repérés dans les documents graphiques, doivent être maintenus dans leur fonction tout en admettant une adaptation de leur tracé.

ARTICLE N 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1. Eau

- Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

4.2. Assainissement

a - Eaux usées :

- L'évacuation des eaux usées, non traitées, dans les rivières, ruisseaux, fossés ou égouts d'eaux pluviales, est interdite.
- Tout bâtiment qui le requiert doit être équipé d'un dispositif autonome d'assainissement respectant la réglementation en vigueur.
- Lorsqu'un réseau collectif d'assainissement existe, ces constructions ont l'obligation de s'y raccorder. Dans ce cas le déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable et peut être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

b - Eaux pluviales

- Le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur.
- Les dispositifs de récupération des eaux pluviales seront intégrés à la construction et/ou à l'aménagement du terrain d'assiette.

c- Défense Incendie

- La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions en vigueur.

4.3. Electricité, réseaux divers

- Tout bâtiment qui le requiert doit être raccordé au réseau d'électricité.
- Sauf dispositions particulières relevant du Plan de Prévention des Risques naturels - Inondation, approuvé par arrêté préfectoral le 16 février 2009 dans les secteurs concernés, les branchements et les canalisations (électriques, téléphoniques et télédistribution), sur domaine privé, doivent être établis en souterrain ou dissimulés en façade.

4.4. Antennes paraboliques, râteaux ou treillis

- Les antennes, râteaux ou treillis destinés à la réception d'émissions radios ou télévisuelles, doivent être autant que possible dissimulés pour n'être que peu visibles depuis le domaine public.

ARTICLE N 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- En l'absence de possibilité de raccordement au réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.
- Dans les secteurs soumis aux risques d'inondation, s'appliquent les dispositions spécifiques prévues au Plan de Prévention des Risques - inondation, approuvé par arrêté préfectoral le 16 février 2009.

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

Sauf indication particulière portée sur les documents graphiques le recul minimum des constructions est fixé comme suit :

- Par rapport à l'axe des voies classées à grande circulation (RD 31 et RD 976) :
Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 75 m par rapport à l'axe de la RD 31 (entre la RD 976 et Loches) et de la RD 976.
Ce recul de 75 m ne s'applique pas :
 - ➔ Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières
 - ➔ Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
 - ➔ Aux bâtiments d'exploitation agricole
 - ➔ Aux réseaux publics ou d'intérêt public.
 Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension des constructions existantes.
- Par rapport à l'axe de l'autoroute A85 :
Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 100 m par rapport à l'axe de l'autoroute A 85.

Ce recul de 100 m ne s'applique pas :

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

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

▪ Par rapport aux autres routes départementales :

- Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 10 m par rapport à l'alignement des autres routes départementales.

Il est précisé qu'il n'est pas fait application de ces règles pour :

- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- les réseaux publics ou d'intérêt public
- l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes n'entraînant pas de diminution du recul existant.

▪ Par rapport aux routes et autres voies communales :

× Sauf indications particulières portées sur les documents graphiques (marges de recul...), les constructions nouvelles devront s'implanter de la manière suivante :

- Si les constructions voisines existantes sont implantées à l'alignement par rapport aux voies et emprises publiques, les constructions nouvelles devront respecter cet alignement par rapport à ces mêmes emprises et voies ;
- Si les constructions voisines existantes sont implantées en retrait par rapport aux voies et emprises publiques, les constructions nouvelles devront s'implanter à une distance minimale de 10 mètres par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile. Dans ce cas, une continuité visuelle sur rue sera assurée au ras de l'alignement, d'une limite latérale à l'autre, et sur une hauteur minimale de 0,80 m.

× Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- pour les extensions légères et limitées d'une habitation existante telle que véranda, jardins d'hiver, etc ;
- pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt publics.

ARTICLE N 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives.
- Dans le cas contraire, les parties de bâtiments non contiguës à ces limites doivent être situées en retrait au moins égale à 3 mètres..
- Cette distance peut être inférieure en cas d'extension de bâtiments ne respectant pas ces règles sous réserve qu'elle n'entraîne pas de diminution de la distance préexistante.
- L'implantation des services publics ou d'intérêt public n'est pas réglementée.

ARTICLE N 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- Les constructions non contiguës sur une même propriété doivent être implantées de manière à respecter une marge d'isolement au moins égale à la demi hauteur du bâtiment le plus haut, avec un minimum de 4 mètres.
- L'implantation des ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt public n'est pas réglementée.

ARTICLE N 9 EMPRISE AU SOL

- Non réglementée.
- Dans les secteurs soumis aux risques d'inondation, s'appliquent les dispositions spécifiques prévues au Plan de Prévention des Risques - inondation, approuvé par arrêté préfectoral le 16 février 2009 (zone A du PPRi et ses différents secteurs).

ARTICLE N 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.3. Définition de la hauteur

- Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, éoliennes etc.), ni aux installations techniques et silos agricoles.
- La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale, à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'à l'égout de toiture ou au faîtage.
- En cas de terrains en pente, la hauteur du bâtiment est définie au point le plus bas du terrain naturel.

10.4. Hauteur absolue

- Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur absolue des constructions ne doit pas dépasser :
 - ➔ 6 mètres à l'égout du toit
- Pour toutes les autres constructions autorisées, hors les annexes à l'habitation, la hauteur absolue ne doit pas excéder 12 m au faîtage.
- Toutefois, le dépassement de cette hauteur peut être autorisé soit en cas d'extension sans augmentation de la hauteur initiale, soit en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document.
- Pour les constructions annexes à l'habitation (non accolées) : la hauteur absolue ne doit pas excéder : 5 m au faîtage.

ARTICLE N 11 ASPECT EXTÉRIEUR

11.1. Dispositions générales

- **Les dispositions édictées par le présent article pourront être adaptées s'il s'agit de projets utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bioclimatique...), sous réserve toutefois de l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement naturel.**
- Par son implantation, son adaptation au sol, sa volumétrie, son échelle, ses proportions, l'aspect des matériaux apparents, ses couleurs, sa clôture éventuelle, toute construction ou ouvrage doit s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes.
- Toute architecture et tout élément d'architecture inspirés d'un style traditionnel étranger à la région sont interdits, notamment les poutres, poteaux, linteaux bois, jambage bois ne seront autorisés que pour la restauration et la réhabilitation de bâti ancien qui le nécessitent et pour les annexes lorsqu'elles sont implantées en pignon.
- Les bâtiments annexes et les extensions doivent respecter la bonne intégration dans l'environnement urbain ou paysager, être de forme sobre et épurée, s'harmoniser avec l'architecture existante (volumétrie, composition de façade, matériaux).
- Lorsque la nature du sous-sol le permet, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées.
- Les matériaux nécessaires à l'utilisation de l'énergie solaire sont admis sous réserve que les panneaux photovoltaïques soient intégrés à la toiture et que leur couleur soit en harmonie avec les matériaux de couverture utilisés pour la toiture.
- Les dispositifs de récupération des eaux de pluviales seront intégrés à la construction et/ou à l'aménagement du terrain d'assiette.
- Toute construction ou ouvrage qui ne respecte pas le caractère général des règles de cet article, notamment ceux de forme architecturale non traditionnelle ou faisant appel à des techniques nouvelles ou des matériaux nouveaux doivent faire l'objet d'une justification architecturale, en fonction de leur destination, de l'harmonie avec le site et les constructions avoisinantes. Elles doivent néanmoins rester simples et éviter des artifices inutiles.
- Lorsque la nature du sous-sol le permet, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées.

11.2. Volumes et terrassements

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

11.3. Adaptation au sol

- La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel.
- Les remblais et mouvements de terre, s'ils ont pour objet de surélever le plancher bas du rez-de-chaussée par rapport au sol naturel, sont interdits. Toutefois, ils seront autorisés s'ils affirment une intégration convenable de la construction au terrain naturel.
- Pour toute surélévation du plancher bas du rez-de-chaussée par rapport au terrain naturel (au maximum 0,60 m), le soubassement doit être traité de façon très soignée. Le traitement doit être uniforme entre la façade et les différents éléments de composition.

11.4 BÂTIMENTS NEUFS

11.4-1 Bâtiments neufs - Façades

a - Aspect

- Les matériaux et enduits traditionnels sont recommandés. Toutefois, le placage ou les matériaux de substitution sont autorisés s'ils respectent par l'aspect, la forme, la couleur, la structure des façades de pierres avoisinantes.
- La teinte des façades devra être en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes. L'utilisation du blanc est interdite.
- Les constructions annexes à l'habitation doivent être traitées de la même façon que celle-ci. Si elles sont implantées en pignon, elles peuvent être réalisées en structure bois (préau, auvent).
- Les constructions édifiées sur la limite séparative ne pourront recevoir aucun percement sur cette limite. Leur volumétrie devra présenter sur cette même limite un pignon franc, sans croupe ou habillage en bardage
- Pour les ouvrages, installations et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt public : Leur aspect extérieur n'est pas réglementé. Toutefois la teinte et l'aspect des matériaux utilisés devront s'harmoniser avec l'environnement

b - Ouvertures

- Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la façade du bâtiment et des constructions environnantes. Elles doivent affecter la forme d'un rectangle plus haut que large (à l'exception des portes de garage ...).
- Les baies vitrées plus larges que hautes sont autorisées si elles s'intègrent harmonieusement à la façade.
- Les menuiseries en bois doivent être peintes à condition de rester dans des teintes douces, sauf pour les portes d'entrée qui peuvent être de couleur foncée (bordeaux, carmin, vert...).
- Les matériaux pvc et aluminium sont autorisés.

11.4-2 Bâtiments neufs - Toitures

a - Pentés et formes

- **Pour les constructions à usage d'habitation** : les toitures sont à 2 pans. La pente ne doit pas être inférieure à 40°. Les croupes peuvent être autorisées mais pour les pavillons elles ne le seront que si la toiture est en "L" ou en "T" ou avec avancée.
- **Pour les extensions** : une pente plus faible peut être admise. Elle ne doit pas être inférieure à 30°. Pour les combles à la "mansart", une pente plus faible peut être autorisée (terrasson).
- **Pour les annexes**, les pentes sont de 30° minimum.
Les toitures sont à 2 pans si le bâtiment est isolé. Les toitures à un pan sont autorisées si le bâtiment est accolé à un bâtiment existant ou à un coteau à condition que la largeur de pignon n'excède pas 5 m.
Les débords de toiture en pignon ne doivent pas excéder 12 cm. Ils sont interdits lorsque la construction est édifiée en limite séparative.
- **Les toitures terrasses** sont interdites. Toutefois, dans le cadre des constructions à faible consommation énergétique ou présentant des concepts innovants, elles pourront être autorisées, sous réserve de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre concerné, et en dehors, sous réserve de leur intégration dans le site.
- **Pour les ouvrages installations et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt public** :
Les pentes et formes de toiture ne sont pas réglementées.

- **Pour les vérandas**, la pente de toiture doit s'harmoniser avec celle de la toiture du bâtiment sur lequel elle s'appuie.
- **Pour les abris de jardin**, la pente de toiture ne doit pas être inférieure à 15°.

b - Matériaux de couvertures

- La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures, existant dans l'environnement immédiat.
- **Pour les constructions à usage d'habitation**, sont autorisées :
 - ➔ L'ardoise naturelle ;
 - ➔ Les ardoises artificielles de même couleur que les précédentes, dans la mesure où elles présentent des garanties sérieuses contre le vieillissement (teintées dans la masse) ;
 - ➔ Les petites tuiles plates traditionnelles ou les matériaux d'aspect similaire, de ton patiné ou vieilli ;
 - ➔ La tuile mécanique d'aspect plat, en dehors du périmètre de protection des monuments historiques.
- **Pour les extensions ou annexes contiguës à l'habitation**, les matériaux de couverture utilisés doivent être de forme, d'aspect, de couleurs identiques à ceux de la construction principale.

c- Ouvertures de toits

- D'une manière générale, les lucarnes doivent être conçues selon le type traditionnel local à 2 ou 3 pentes, dont l'inclinaison sera de 45° maximum.
- les châssis de toiture doivent être encastrés sans présenter de saillie de toiture, de dimensions maximum 78 x 98 cm du côté visible de la rue, et positionnés dans le sens plus haut que large.
- Les houteaux de plus de 0,60 m de largeur de base sont interdits.

11.5 BÂTI ANCIEN : RESTAURATION - RÉHABILITATION - EXTENSION

- Les constructions et ouvrages de qualité existants doivent être conservés, restaurés et mis en valeur.
- L'architecture ancienne doit être respectée. Les façades et les toitures doivent garder ou retrouver les dispositions anciennes et leur caractère d'origine.
- Lors des ravalements ou remise en état, les ornements et les moulures ne doivent pas être altérées.
- Les extensions doivent respecter les diverses composantes du bâti existant.
- Les murs traditionnels doivent être préservés sauf pour l'accès à la propriété ou pour la réalisation d'un bâtiment à l'alignement de la voie.

11.5-1 Bâtiments anciens - Façades

a - Aspect

- **Pierre :**
 - ➔ Les pierres dégradées ou manquantes doivent être remplacées par des pierres de même nature en respectant la finition d'origine,
 - ➔ Sur les murs en pierre de taille ou en pierre de tuffeau, l'enduit est interdit,
 - ➔ Pour des surfaces importantes, le placage ou les matériaux de substitution sont autorisés s'ils respectent par l'aspect, la forme, la couleur, la structure d'origine.

Moellon :

- Les murs en moellon peuvent être enduits. Dans ce cas, l'enduit doit reprendre la structure, l'aspect, la couleur des enduits traditionnels.

b - Ouvertures

- La création de nouvelles baies doit être limitée au strict nécessaire. Le cas échéant, elles doivent reprendre les proportions et les dispositions de celles existantes et s'intégrer à l'aspect général de la façade proprement dite du bâtiment dans son ensemble et éventuellement des bâtiments environnants.
- Pour les encadrements, il y a lieu d'adapter les nouveaux équipements aux baies anciennes existantes : linteaux, appuis, nature et couleur des matériaux, ...

11.5-2 Bâtiments anciens - Toitures

- Les toitures existantes doivent conserver ou retrouver leurs caractéristiques d'origine (pente, lucarnes, châssis de toit, ...) afin que le bâtiment garde son allure générale. Les châssis de toitures peuvent être autorisés à condition de s'harmoniser avec les ouvertures déjà existantes.
- Les châssis de toit seront limités aux dimensions 78 x 98 cm sur le côté de la construction, visible de la rue.
- La conservation ou la restauration de lucarnes ou de cheminées peut être imposée. Dans le cas de création, ces éléments doivent respecter les formes, proportions et matériaux traditionnels.

11.6 AUTRES DISPOSITIONS COMMUNES**Clôtures**

- Les clôtures sont facultatives. Elles peuvent être remplacées par une haie vive (Art. 671 du Code Civil) ou un aménagement paysager conformément à l'article N 13.
- Les clôtures à usage agricole ne sont pas réglementées
- Le choix d'essences locales (endémiques) est à rechercher.
- Si le constructeur estime indispensable l'édification d'une clôture, il doit faire en sorte qu'elle ne comporte pas d'éléments inutilement compliqués ni de matériaux détournés de leur utilisation. Dans tous les cas, une conception discrète, et s'intégrant au voisinage, doit être recherchée.
- Sont interdites, les clôtures en éléments de ciment, de ciment moulé, de tubes métalliques, de toiles et de pare-vue plastifiés.
- En limite séparative, la clôture doit être constituée par des grilles, grillages d'une hauteur maximum de 1.80 m éventuellement doublés par une haie vive, conformément à l'article N 13.
- En limite du domaine public, outre les possibilités précédentes, si une clôture est constituée d'un mur bahut surmonté d'une grille ou d'un grillage, la partie maçonnée ne doit pas excéder 0,80 m. Elle sera doublée d'une haie vive (Art ; 671 du Code Civil) conformément à l'article N 13.
- Dans les deux cas, sur des terrains en pente, un muret de soutènement peut être édifié. Dans ce cas, une hauteur supérieure sera acceptée.
- La couleur de la peinture ou de l'enduit de la clôture doit s'harmoniser avec le caractère de la construction principale.
- Dans le cas d'une clôture à édifier entre deux clôtures minérales existantes, il est préconisé de reprendre les composantes (matériau, couleur, hauteur, ...) de ces dernières afin d'assurer la continuité.
- La hauteur maximum des clôtures est fixée à 1,80 m.
- Les portes et portails doivent s'intégrer à la clôture proprement dite par leur conception, leurs dimensions et le choix des matériaux dont ils sont construits.

- Les portails devront avoir une largeur nécessaire afin de permettre le passage des véhicules d'incendie et de secours avec un minimum de 4 m.

ARTICLE N 12 STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

ARTICLE N 13 ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

13.1 Plantations

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations représentatives des espèces locales (endémiques).
- Tout terrain recevant une construction doit être paysagé. Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées.
- Il est fait obligation de planter des arbres de haute tige et autres végétations, afin de permettre une meilleure intégration des bâtiments volumineux (grande hauteur ou grande longueur) dans l'environnement.

13.2 Espaces boisés classés

- A l'intérieur des espaces boisés classés figurant au plan, les défrichements sont interdits et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable, excepté dans les cas prévus aux articles L. 130-1 et R. 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

SECTION 3 – Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE N 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.
- Dans les secteurs relevant du Plan de Prévention des Risques naturels - Inondation, approuvé par arrêté préfectoral le 16 février 2009 s'appliquent les dispositions prévues (zone dites A du PPRi et ses différents secteurs).