



# **REGLEMENT P.L.U.**

## **TITRE 1 DISPOSITIONS GENERALES**

Article 1 : Champ d'application du P.L.U.	p. 2
Article 2 : Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols	p. 2
Article 3 : Division du territoire en zones	p. 3
Article 4 : Emplacements réservés	p. 5
Article 5 : Reconstruction après sinistre	p. 6
Article 6 : Espaces boisés classés	p. 6
Article 7 : Définition des notions d'annexe et d'extension	p. 8

**ARTICLE 1 CHAMP D'APPLICATION DU P.L.U.**

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de MONTS.

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

Restent et demeurent applicables les autres législations relatives à l'occupation ou à l'utilisation des sols, et notamment celles du Code de l'Urbanisme (les articles R. 111-2, R. 111-4, R. 111-15, R. 111-21 modifiés par le décret n°2007-18 du 05 janvier 2007), du Code de la construction et de l'habitation, du Code civil, du Code minier, du Code général des impôts, de la Loi du Commerce et de l'Artisanat, du Règlement Sanitaire départemental, et celles relatives aux servitudes d'utilité publique, aux installations classées pour la protection de l'environnement, à la domanialité publique (Code voirie routière, Code fluvial), à l'environnement, à l'archéologie.

**ARTICLE R. 111-2.** *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.*

**ARTICLE R. 111-4.** *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.*

**ARTICLE R. 111-5.** *Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.*

**ARTICLE R. 111-21.** *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*

**ARCHEOLOGIE**

En application de l'article 1, alinéas 2 à 6 du décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive pris pour application du livre V, titre II du Code du Patrimoine, le Préfet de Région (Service Régional de l'Archéologie) sera saisi systématiquement pour les créations de ZAC et les opérations de lotissement affectant une superficie supérieure ou égale à 3hectares, les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 442-3-1 du Code de l'Urbanisme, les aménagements ou ouvrages qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L. 122-1 du Code de l'Environnement ainsi que les travaux sur immeubles classés au titre des monuments historiques soumis à autorisation en application des articles L. 621-9, L. 621-10 et L. 621-28 du Code du Patrimoine.

En application de l'article L. 531-14 du Code du Patrimoine, « lorsque par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, ruines, (...), ou plus généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, lequel prévient la Direction régionale des affaires culturelles de la Région Centre (Service Régional de l'Archéologie).

### ARTICLE 3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en :

**Zones urbaines**, dites zones « **U** », dans lesquelles les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

**zone UA** : zone correspondant au centre-bourg ancien :

- ☞ **secteur UAi** situé en zone inondable pour lequel les dispositions du P.P.R.i. de la Vallée de l'Indre s'appliquent ;

**zone UB** : zone correspondant aux extensions urbaines :

- ☞ **secteur UBa** au sein duquel les constructions doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement non collectif ;

- ☞ **secteur UB5** soumis aux conditions spéciales liées à la présence du Commissariat à l'Energie Atomique ;

- ☞ **secteur UBc** au sein duquel le COS n'est pas réglementé ;

- ☞ **secteur UBd** de plus faible densité ;

- ☞ **sous- secteur UBd5** soumis aux conditions spéciales liées à la présence du Commissariat à l'Energie Atomique ;

- ☞ **secteur UBg** correspondant au futur quartier des Hautes-Varennes destiné à accueillir de l'habitat groupé ou collectif ;

- ☞ **secteur UBs** correspondant au futur quartier des Hautes-Varennes destiné à accueillir de l'habitat individuel ;

- ☞ **secteur UBi** situé en zone inondable pour lequel les dispositions du P.P.R.i. de la Vallée de l'Indre s'appliquent ;

- ☞ **secteur UBp** pour lequel des principes d'aménagement sont définis aux Orientations d'Aménagement ;

**zone UC** : zone à vocation d'activités.

- ☞ **secteur UC5** soumis aux conditions spéciales liées à la présence du Commissariat à l'Energie Atomique ;

- ☞ **secteur UCr** au sein duquel sont autorisées les constructions à usage d'hébergement en lien avec le caractère de la zone ;

- ☞ **secteur UCz** soumis à conditions spéciales du Commissariat à l'Energie Atomique ;

- ☞ **sous-secteur UCiz** situé en zone inondable pour lequel les dispositions du P.P.R.i. de la Vallée de l'Indre s'appliquent.

**Zones à urbaniser**, dites zones « **AU** », correspondant à des secteurs de la commune à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation.

- **les zones AU** au sein desquelles les constructions sont autorisées (*appelées IAU, répondant aux besoins à court et moyen terme*), car les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble ;
  - ☞ *secteur IAUb* à vocation d'habitat ;
    - ☞ *sous-secteur IAUbb* au sein duquel les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes au site prévus à l'article 1AU2 du règlement ;
    - ☞ *sous-secteur IAUbd* de plus faible densité ;
  - ☞ *secteur IAUc* à vocation d'activités ;
  
- **les zones AU « strictes »** (*appelées 2AU, zone à urbaniser sous forme organisée, conservée en réserve foncière pour répondre aux besoins à long terme*) dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du Plan Local d'Urbanisme car les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone ;
  - ☞ *secteur 2AUb* à vocation d'habitat ;
  - ☞ *secteur 2AUc* à vocation d'activités ;

**Zones agricoles**, dites zones « A », correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

☞ *secteur Ap* au sein duquel aucune construction, même à caractère agricole, n'est autorisée ;

**Zones naturelles et forestières**, dites zones « N », correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

☞ *secteur N5* soumis aux conditions spéciales liées à la présence du Commissariat à l'Energie Atomique ;

☞ *secteur Ni* situé en zone inondable pour lequel les dispositions du P.P.R.i. de la Vallée de l'Indre s'appliquent ;

☞ *sous-secteur Nih* avec du bâti existant pour lequel des évolutions limitées sont permises ;

☞ *sous-secteur Nih5* soumis de plus aux conditions spéciales liées à la présence du Commissariat à l'Energie Atomique ;

☞ *sous-secteur Nil* à vocation d'espaces verts et d'équipements sportifs et de loisirs ;

☞ *sous-secteur Niz* soumis aux conditions spéciales liées à la présence du Commissariat à l'Energie Atomique ;

☞ *secteur NI* à vocation d'espaces verts et d'équipements sportifs et de loisirs ;

☞ *sous-secteur Nlx* correspondant à une ancienne décharge ;

☞ *secteur Nv* correspondant à l'aire d'accueil des gens du voyage ;

☞ *secteur Ny* correspondant à la station d'épuration ;

☞ *secteur Nx* correspondant à une ancienne décharge ;

## ARTICLE 4 EMBLEMES RESERVES

Les emplacements réservés aux voies et aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, bien que situés dans des zones urbaines ou des zones naturelles, ne peuvent être construits ou recevoir une autre destination que celle prévue au plan.

Le document graphique fait apparaître l'emplacement réservé tandis que sa destination, sa superficie et son bénéficiaire sont consignés dans la liste des emplacements réservés annexée au plan d'occupation des sols.

Le propriétaire d'un terrain concerné par un emplacement réservé peut demander à bénéficier des dispositions de l'article L. 123-17 du Code de l'Urbanisme.

**ARTICLE L. 123-17 du Code de l'Urbanisme** – *Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.*

*Lorsqu'une des servitudes mentionnées à l'article L. 123-2 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L. 230-1 et suivants.*

**ARTICLES L. 230-1 du Code de l'Urbanisme** – *Les droits de délaissement prévus par les articles L. 111-11, L. 123-2, L. 123-17 et L. 311-2 s'exercent dans les conditions prévues par le présent titre.*

*La mise en demeure de procéder à l'acquisition d'un terrain bâti ou non est adressée par le propriétaire à la mairie de la commune où se situe le bien. Elle mentionne les fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes.*

*Les autres intéressés sont mis en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective à l'initiative de la collectivité ou du service public qui fait l'objet de la mise en demeure. Ils sont tenus de se faire connaître à ces derniers, dans le délai de deux mois, à défaut de quoi ils perdent tout droit à indemnité.*

**ARTICLES L. 230-2 du Code de l'Urbanisme** – *Au cas où le terrain viendrait à faire l'objet d'une transmission pour cause de décès, les ayants droits du propriétaire décédé peuvent, sur justification que l'immeuble en cause représente au moins la moitié de l'actif successoral et sous réserve de présenter la demande d'acquisition dans le délai de six mois à compter de l'ouverture de la succession, si celle-ci n'a pas été formulée par le propriétaire décédé, exiger qu'il soit sursis, à concurrence du montant de son prix, au recouvrement des droits de mutation afférents à la succession tant que ce prix n'aura pas été payé.*

**ARTICLES L. 230-3 du Code de l'Urbanisme** – *La collectivité ou le service public qui fait l'objet de la mise en demeure doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire.*

*En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en mairie de cette demande.*

*A défaut d'accord amiable à l'expiration du délai d'un an mentionné au premier alinéa, le juge de l'expropriation, saisi soit par le propriétaire, soit par la collectivité ou le service public qui a fait l'objet de la mise en demeure, prononce le transfert de propriété et fixe le prix de l'immeuble. Ce prix, y compris l'indemnité de réemploi, est fixé et payé comme en matière d'expropriation, sans qu'il soit tenu compte des dispositions qui ont justifié le droit de délaissement.*

*La date de référence prévue à l'article L. 13-15 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est celle à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public le plan local d'urbanisme ou l'approuvant, le révisant ou le modifiant et délimitant la zone dans laquelle est situé le terrain. En l'absence de plan d'occupation des sols rendu public ou de plan local d'urbanisme, la date de référence est, pour le cas mentionné à l'article L. 111-9, celle d'un an avant l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, pour les cas mentionnés à l'article L. 111-10, celle de la*

*publication de l'acte ayant pris le projet en considération et, pour les cas mentionnés à l'article L. 311-2, un an avant la création de la zone d'aménagement concerté.*

*Le juge de l'expropriation fixe également, s'il y a lieu, les indemnités auxquelles peuvent prétendre les personnes mentionnées à l'article L. 230-2.*

*Le propriétaire peut requérir l'emprise totale de son terrain dans les cas prévus aux articles L. 13-10 et L. 13-11 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.*

**ARTICLES L. 230-4 du Code de l'Urbanisme** – *Dans le cas des terrains mentionnés à l'article L. 123-2 et des terrains réservés en application de l'article L. 123-17, les limitations au droit de construire et la réserve ne sont plus opposables si le juge de l'expropriation n'a pas été saisi trois mois après l'expiration du délai d'un an mentionné à l'article L. 230-3. Cette disposition ne fait pas obstacle à la saisine du juge de l'expropriation au-delà de ces trois mois dans les conditions prévues au troisième alinéa de l'article L. 230-3.*

**ARTICLES L. 230-5 du Code de l'Urbanisme** – *L'acte ou la décision portant transfert de propriété éteint par lui-même et à sa date tous droits réels ou personnels existants sur les immeubles cédés même en l'absence de déclaration d'utilité publique antérieure. Les droits des créanciers inscrits sont reportés sur le prix dans les conditions prévues à l'article L. 12-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.*

## **ARTICLE 5 RECONSTRUCTION APRES SINISTRE**

Dans le cadre du présent P.L.U., la règle générale définie par l'article L. 111-3 du Code de l'Urbanisme s'applique : « La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisé nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. »

## **ARTICLE 6 ESPACES BOISES CLASSES**

Les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, les arbres isolés, les haies ou réseaux de haies, les plantations d'alignement.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

Il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement.

**ARTICLE L. 130-1 du Code de l'Urbanisme** – *Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.*

*Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.*

*Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du Code forestier.*

*Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un*

*plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date.*

*Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.*

*Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit mais où ce plan n'a pas encore été rendu public, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf dans les cas suivants :*

- S'il est fait application des dispositions des livres I et II du Code forestier ;*
- S'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé, conformément aux dispositions de l'article 6 de la loi n° 63-810 du 6 août 1963 ;*
- Si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.*

*L'autorisation de coupe et d'abattage d'arbres est délivrée dans les formes, conditions et délais déterminés par décret en Conseil d'Etat :*

- a) Dans les communes où un plan local d'urbanisme a été approuvé, au nom de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale ou de l'Etat, selon les cas et modalités prévus aux articles L. 421-2-1 à L. 421-2-8.*

*Toutefois, par dérogation aux dispositions de la loi n° 82-213 du 2 mars 1982 modifiée relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions et à l'article L. 421-4 [L. 421-2-4], la décision ne devient exécutoire que quinze jours après qu'il a été procédé à sa notification et à sa transmission au représentant de l'Etat. Les dispositions de l'article L. 421-9 sont alors applicables ;*

- b) Dans les autres communes, au nom de l'Etat.*

**ARTICLE L. 130-2 du Code de l'Urbanisme** – Pour sauvegarder les bois et parcs et, en général, tous espaces boisés et sites naturels situés dans les agglomérations ou leurs environs et pour en favoriser l'aménagement, l'Etat, les départements, les communes ou les établissements publics ayant pour objet la réalisation d'opérations d'urbanisme peuvent offrir, à titre de compensation, un terrain à bâtir aux propriétaires qui consentent à leur céder gratuitement un terrain classé par un plan d'occupation des sols approuvé ou rendu public comme espace boisé à conserver, à protéger ou à créer. Cette offre ne peut être faite si la dernière acquisition à titre onéreux dont le terrain classé a fait l'objet n'a pas date certaine depuis cinq ans au moins.

*Il peut également, aux mêmes fins, être accordé au propriétaire une autorisation de construire sur une partie du terrain classé n'excédant pas un dixième de la superficie dudit terrain, si la dernière acquisition à titre onéreux dont ce terrain a fait l'objet a date certaine depuis cinq ans au moins.*

*Cette autorisation, qui doit être compatible avec les dispositions du schéma directeur, ne peut être donnée que par décret pris sur le rapport du ministre chargé de l'urbanisme, du ministre de l'intérieur et du ministre de l'agriculture. La portion de terrain cédée par le propriétaire ne peut faire l'objet d'un changement d'affectation qu'après autorisation donnée dans les mêmes conditions. L'application des dispositions du présent alinéa est subordonnée à l'accord de la ou des communes sur le territoire desquelles est situé le terrain classé, dans des conditions déterminées par les décrets prévus à l'article L. 130-6.*

*La valeur du terrain à bâtir offert en compensation ou le surcroît de valeur pris, du fait de l'autorisation de construire, par la partie du terrain classé conservée par le propriétaire, ne doit pas dépasser la valeur du terrain cédé à la collectivité.*

**ARTICLE L. 130-3 du Code de l'Urbanisme** – Lorsqu'ils ont acquis la propriété d'espaces verts, boisés ou non, dans les conditions prévues à l'article L. 130-2, l'Etat, les départements, les communes ou les établissements publics s'engagent à les préserver, à les aménager et à les entretenir dans l'intérêt du public.



**ARTICLE L. 130-5 du Code de l'Urbanisme** – *Les collectivités territoriales et leurs groupements sont habilités à passer, avec les propriétaires de bois, parcs et espaces naturels situés sur leur territoire, des conventions tendant à l'ouverture au public desdits bois, parcs et espaces naturels. A cette occasion, ces collectivités peuvent allouer des subventions d'entretien aux propriétaires et assumer des prestations en nature telles que travaux d'entretien et de gardiennage.*

*Les mêmes dispositions sont applicables au conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres dans les territoires définis à l'article 1<sup>er</sup> de la loi n°75-602 du 10 juillet 1975.*

## **ARTICLE 7            DEFINITION   DES   NOTIONS   D'ANNEXE   ET D'EXTENSION**

**ANNEXE** : Est considérée comme une annexe, tout bâtiment non rattaché à la construction principale (ex. : garage, abri de jardin) ; en aucun cas il ne peut s'agir d'une habitation.

**EXTENSION** : Est considérée comme une extension, toute partie rattachée à la construction principale quelle que soit la destination.

**TITRE 2**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES**  
**AUX ZONES URBAINES**

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone UA	p. 10
Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone UB	p. 19
Chapitre 3 : Dispositions applicables à la zone UC	p. 31

## CHAPITRE 1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

### *Caractère de la zone UA*

***La zone UA correspond au bourg ancien de MONTS caractérisée par une forme urbaine spécifique*** du fait de l'implantation des constructions en ordre continu et en alignement sur la rue, ***et une certaine unité bâtie*** du fait des matériaux de construction utilisés et de la typologie des clôtures.

Cette zone est à vocation mixte, regroupant habitat, équipements, commerces et activités artisanales ou de services.

Cette zone est desservie par les équipements nécessaires à son urbanisation.

***Cette zone est partiellement concernée par le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols*** (cf. carte figurant dans le Rapport de Présentation). Il est fortement conseillé d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol.

***Cette zone est partiellement concernée par un risque d'éboulements de blocs rocheux, du fait de la situation de certains terrains en pied de coteau*** (cf. carte figurant au Rapport de Présentation). Il est fortement conseillé de requérir l'avis d'un spécialiste avant toute nouvelle construction afin de déterminer les potentialités de dégradation du coteau et les conditions techniques qui permettront de réduire ce risque.

***Il est créé un secteur UA<sub>i</sub> pour les terrains concernés par le Plan de Prévention du Risque d'Inondation de la vallée de l'Indre.***

## ***Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol***

### **ARTICLE UA 1      OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

#### **I. Expression de la règle :**

**Sont interdites, dans l'ensemble de la zone, les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les constructions à usage industriel.
- Les constructions à usage agricole.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement non liées à une activité urbaine.
- Les terrains de camping et de caravaning.
- Les terrains aménagés pour les habitations légères de loisir (H.L.L.).
- Les constructions destinées à des hébergements légers de loisir (maisons mobiles, H.L.L., bungalows,...).
- Les affouillements et exhaussements de sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.
- Les carrières.
- Les dépôts de matériaux de démolition et les véhicules désaffectés.
- Les dépôts de matériaux non liés à une activité autorisée sur le terrain.

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

#### **I. Rappels :**

- 1 - Doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements listés à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.
- 2 - Doit faire l'objet d'une déclaration préalable, sur l'ensemble du territoire communal, l'édification d'une clôture en application de l'article R.421-12-d) du code de l'urbanisme, conformément à la délibération prise par le conseil municipal.

#### **II. Expression de la règle :**

**Sous réserve :**

- ***dans l'ensemble de la zone :***
  - de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels,
  - d'être compatibles avec le caractère de la zone et les équipements publics existants ou prévus, et avec l'organisation urbaine caractérisant le centre-bourg,
- ***dans le secteur UAi,*** de respecter les dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles Inondation de la vallée de l'Indre figurant en annexe au dossier de P.L.U.,

**sont admis tous les types d'occupations et d'utilisations du sol non expressément mentionnés à l'article UA 1** et notamment la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre nonobstant les dispositions du présent P.L.U. ; cependant dans les zones inondables seules sont autorisées les reconstructions après un sinistre autre que l'inondation.

**En outre, dans l'ensemble de la zone, toute démolition de bâtiment est soumise à une autorisation préalable conformément à la délibération prise par le conseil municipal.**

## ***Section 2 - Conditions de l'occupation du sol***

### **ARTICLE UA 3      ACCES ET VOIRIE**

#### **1 - Accès :**

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage.

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie et la protection civile.

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

#### **2 - Voirie :**

Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :

- à l'importance et à la destination des constructions projetées,
- aux besoins de circulation du secteur,
- aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères de faire aisément demi-tour.

La largeur d'emprise des voies nouvelles de desserte pour un ou deux terrains doit être de 4 mètres minimum.

A partir de la desserte de 3 terrains, les voies doivent avoir les caractéristiques suivantes :

- voie de desserte tertiaire (desserte d'une opération déterminée de faible importance) : une emprise minimale de 6 mètres,
- voie de desserte secondaire (voie assurant la liaison entre plusieurs opérations au sein d'un quartier) : une emprise minimale de 8 mètres et intégrer un traitement paysager dans un esprit de Ville Parc, du stationnement et un cheminement piétonnier sécurisé,
- voie de desserte primaire (voie assurant la liaison entre plusieurs quartiers de la commune) : une emprise minimale de 14 mètres et intégrer un traitement paysager dans un esprit de Ville Parc, du stationnement, un cheminement piétonnier sécurisé et un cheminement vélos sécurisé.

### **ARTICLE UA 4      DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1 - Alimentation en eau potable :**

Le branchement sur le réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable.

#### **2 - Assainissement :**

##### Eaux usées :

Le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert un dispositif d'assainissement.

Les activités ne doivent évacuer au réseau public que des effluents pré-épurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur. A défaut de possibilité de rejet de ces eaux traitées, la construction ne peut être autorisée.

Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales doit être assurée sur la parcelle (aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et aménagements visant à limiter les débits évacués de la propriété) à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux stockées sur la parcelle pourront être réutilisées pour divers usages hors consommation humaine. Le trop plein pourra être envoyé au réseau collectif d'eaux pluviales (collecteur, fossé ou caniveau) si celui-ci existe et si la solution de l'infiltration à la parcelle ne peut être retenue compte tenu de la nature des sols ou de la présence de caves.

Eaux de piscine :

Les eaux de vidange ou de débordement des piscines seront déversées dans le milieu naturel, soit directement, soit par le réseau d'eaux pluviales, après neutralisation des excès de produits de traitement.

Le pétitionnaire devra s'informer préalablement des précautions à prendre (notamment en matière de débit) auprès du service de police de l'eau ou du gestionnaire de réseau d'eaux pluviales.

**3 - Réseaux divers :**

Les branchements et réseaux divers doivent être enterrés ou dissimulés en façade des constructions.

Dans le cadre de lotissements ou d'opérations groupées, les réseaux doivent être enterrés tant sur les espaces communs que sur les espaces privés.

**ARTICLE UA 5      CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Non réglementé.

**ARTICLE UA 6      IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES****Expression de la règle :**

Pour assurer la continuité visuelle du bâti, les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement des voies existantes, à élargir ou à créer.

**Exceptions :**

Une implantation en retrait de l'alignement est autorisée dans les cas suivants :

- dans le cadre d'une extension ou d'une surélévation ;
- lorsqu'il existe déjà un bâtiment à l'alignement de la voie ou légèrement en retrait, créant un écran bâti ;
- lorsque l'une des constructions voisines est déjà implantée en retrait de l'alignement, la construction à édifier peut respecter le même retrait par rapport à l'alignement ;
- dans le cadre d'une opération groupée ou de la réalisation d'un équipement collectif, si le parti architectural et urbanistique de l'opération le justifie ;

L'implantation par rapport aux voies des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, poteaux, pylônes, coffrets, ...), peut, pour un motif d'ordre technique, ne pas respecter les règles précédentes, à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière et de ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

**ARTICLE UA 7      IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS  
PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**Expression de la règle :**

Sur une profondeur maximale de 15 mètres par rapport à l'alignement, les constructions principales nouvelles doivent s'implanter sur au moins une limite séparative latérale.

Au-delà de cette marge de recul de 15 mètres, les constructions principales nouvelles doivent s'implanter soit sur limite(s) séparative(s) latérale(s), soit en respectant une distance minimale égale à la moitié de la hauteur du bâtiment par rapport à la limite séparative latérale, sans être inférieure à 3 mètres.

**Exception :**

Il n'est pas fixé de règle d'implantation :

- sur les autres limites séparatives (limites séparatives de fond de parcelle),
- pour les annexes, les extensions, les surélévations.

L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, poteaux, pylônes, coffrets, ...), peut, pour un motif d'ordre technique, ne pas respecter les règles précédentes, à condition de ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

**ARTICLE UA 8      IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT  
AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

**ARTICLE UA 9      EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

**ARTICLE UA 10      HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

**Définition :**

La hauteur des constructions est mesurée à l'aplomb du point le plus haut du faîtage par rapport au terrain naturel.

**Expression de la règle :**

Pour toutes les constructions, la hauteur maximale autorisée est de 14 mètres au faîtage.

Dans un secteur présentant une unité de hauteur, celle-ci sera imposée.

**Exceptions :**

Lorsqu'une construction existante a une hauteur supérieure 14 mètres, la hauteur autorisée pour une extension est celle du bâtiment existant.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux bâtiments d'intérêt public à caractère exceptionnel, ni aux lucarnes, cheminées et autres éléments annexes à la construction et reconnus comme indispensables.

**ARTICLE UA 11      ASPECT EXTERIEUR**

**1. - Généralités**

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

Toute architecture de style contemporain ou faisant appel à des techniques nouvelles peut être autorisée sous réserve de respecter le paragraphe précédent.

Les constructions traditionnelles ou présentant un intérêt architectural doivent être mises en valeur et restaurées dans le respect de leur style et matériaux d'origine.

Les éléments d'architecture régionaliste étrangers à la région sont interdits (chalet savoyard, maison normande ...).

L'architecture des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits «techniques», liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets,...) ne doit pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante et à la qualité du paysage.

Elle peut ne pas respecter certaines des règles suivantes.

## **2. - Adaptation au sol**

La construction doit s'adapter au relief du terrain naturel.

Tout mouvement de terre est interdit.

L'adaptation au sol du rez-de-chaussée doit correspondre au terrain naturel, aux constructions contiguës, à la voie existante ou projetée.

Exceptionnellement, si le rez-de-chaussée de constructions contiguës est surélevé, celui d'une construction nouvelle peut également l'être d'une hauteur maximum d'un mètre par rapport à la voie au point le plus défavorable.

## **3. - Façades**

Sont seuls autorisés :

- les enduits de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels (sable beige),
- les maçonneries ou parements de pierre de taille apparente, sous réserve de respecter les proportions régionales notamment dans leur hauteur (0,27 à 0,33 m) et que les joints soient de la couleur de la pierre utilisée et exécutés au nu de cette pierre ;

En outre :

- pour les habitations groupées : les enduits peuvent associer plusieurs couleurs claires afin de mettre en valeur les façades ;
- les annexes ayant une emprise au sol supérieure à 20 m<sup>2</sup>, ainsi que les extensions, doivent être traitées de la même manière que la construction principale ;
- les annexes ayant une emprise au sol inférieure à 20 m<sup>2</sup> peuvent être en bardage bois, en matériau métallique mat teinté dans la masse ou en PVC ;
- les constructions et ouvrages en pierre de taille existants doivent être conservés ; s'ils sont restaurés, ils doivent conserver leur caractère d'origine.

Sont interdits notamment :

- les façades et décors de moellons traités en enduits ;
- les enduits à relief ;
- les parements en pierre à taille éclatée ;
- les appareillages en bois apparent (linteaux, jambages, colombages) et les remplissages en brique sauf pour la restauration de bâtiments anciens constitués par ces éléments ;
- les briques en appuis et entourage de fenêtres ;
- les bardages métalliques et les bardages bois, sauf dans le cas visé ci-dessus (annexe ayant une emprise au sol inférieure à 20 m<sup>2</sup>).



#### **4. - Toitures**

Les constructions doivent comporter au minimum deux pans, sauf dans le cas d'annexes de moins de 4 mètres de largeur de pignon qui peuvent n'avoir qu'une seule pente.

Les saillies de toiture en pignon sont interdites.

La pente doit être au minimum de :

- 40° pour les habitations, commerces, services, etc... ;
- 30° pour les annexes ayant une emprise au sol supérieure à 20 m<sup>2</sup> ;

Des pentes plus faibles sont autorisées :

- pour certaines parties de toiture telles que : auvent, véranda, appentis, etc..., ainsi que dans le cas de toitures à la mansard ;
- pour les extensions de bâti existant à condition que la hauteur du pignon s'intègre à la construction principale.

Il n'est pas fixé de pente minimale pour les annexes ayant une emprise au sol inférieure à 20 m<sup>2</sup>.

Les toitures-terrasses ne sont autorisées que lorsqu'elles servent à lier plusieurs volumes entre eux en combinaison avec des toitures traditionnelles.

Comme matériau de couverture, seule est autorisée :

- l'ardoise naturelle ou artificielle de format maximum 40 x 24 cm.

Cependant :

- lorsqu'une construction principale est couverte en petite tuile plate traditionnelle respectant une densité minimale de 50 tuiles au m<sup>2</sup>, la réfection ou l'extension de la toiture existante est autorisée avec le même matériau ;
- les tuiles grand format sont également autorisées dans le cas de réhabilitation ou d'extension d'un bâtiment existant déjà couvert par ce matériau ;
- pour les annexes ayant une emprise au sol inférieure à 20 m<sup>2</sup>, des matériaux de substitution sont autorisés (ex. : bacs aciers, bardeaux d'asphalte ...) sous réserve d'être de teinte ardoise et d'aspect mat.

#### **5. - Percements**

Les percements doivent répondre à une logique d'alignement vertical ou horizontal.

Ils doivent être plus hauts que larges, reprendre les proportions et le rythme des bâtiments anciens (exception faite pour les vitrines de commerces).

##### Lucarnes

Les lucarnes doivent être conçues selon le type traditionnel local.

La couverture doit être à deux ou trois pans, le fronton doit être en bois ou maçonnerie enduite couleur de la façade.

Elles doivent être réalisées en partie basse de la toiture.

Leurs ouvertures doivent affecter la forme d'un rectangle plus haut que large et de dimensions inférieures aux fenêtres éclairant les pièces principales en façade.

Sont interdites :

- les lucarnes rampantes et les lucarnes dites «en chien assis», les houteaux de plus de 0,60 mètre de côté,
- les briques pour le remplissage des tympan. Ils doivent être réalisés en maçonnerie enduite couleur de la façade ou en bardage bois de ton clair.

##### Châssis de toiture

Les châssis de toiture doivent être réalisés en encastrés dans le plan de la toiture. Ils doivent être plus hauts que larges et de format maximum 0.98 m x 0.78 m.

**6. - Menuiseries**

La couleur des menuiseries (portes, fenêtres, volets) doit s'harmoniser dans ses teintes avec les matériaux qui l'environnent (murs en moellons de calcaire ou enduits, couverture en ardoise, etc.) en adoptant des tons neutres (beige, gris clair, blanc cassé, gris-bleu clair, vert clair) ou foncés lorsque les surfaces peintes restent limitées par rapport à la façade (rouge-brun, bleu foncé, vert foncé).

Le ton chêne est également autorisé.

**7. - Vérandas**

L'adjonction d'une véranda à un bâtiment existant peut être autorisée sous réserve qu'elle soit composée avec ce bâtiment et que son volume soit en harmonie avec ce dernier.

**8. - Clôtures**

Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leurs proportions.

Une conception sobre des clôtures doit être recherchée.

**Hauteur**

La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80 mètre par rapport au niveau du terrain naturel. Dans le cas d'une clôture sur voie pour laquelle le terrain naturel est en contrebas de la voie, la hauteur de la clôture est calculée par rapport au niveau de la voie.

**Constitution**

Si un mur est édifié, il doit avoir :

- une hauteur maximum de 1,80 mètre dans le cas d'un mur plein (droit ou à redans),
- une hauteur maximum de 1 mètre dans le cas d'un mur-bahut (droit ou à redans), ce dernier sera surmonté par une grille ou un grillage sur poteaux métalliques fins,

Les murs doivent être en pierre ou en matériau enduit. Dans ce dernier cas, l'enduit doit être de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels (sable beige).

Si un grillage est édifié, il doit être de teinte vert foncé, noir ou galva. Les piquets doivent être de même teinte ou constitués de poteaux bois teinte naturelle.

**Sont interdites notamment :**

- les clôtures en plaques de ciment moulé, en poteaux ciment ;
- les formes et les structures compliquées (formes arrondies, bateaux,...).

**ARTICLE UA 12      STATIONNEMENT**

Non réglementé.

**ARTICLE UA 13      ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES****1 - Espaces libres et plantations :**

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

Les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager (ex. : alignement d'arbres de hautes tiges, bosquets, haies, palissade, pergola, etc.).

**2 - Espaces boisés classés :**

Sans objet.

*Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol*

**ARTICLE UA 14**      **COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## CHAPITRE 2

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

#### *Caractère de la zone UB*

***La zone UB correspond aux extensions urbaines de l'agglomération montoise engagées depuis le début des années 1960.*** Cette zone est caractérisée par une forme urbaine plus lâche que celle du vieux-bourg et une plus grande hétérogénéité bâtie.

Cette zone est à vocation mixte, regroupant habitat, équipements, commerces et activités artisanales ou de services.

***Cette zone est partiellement concernée par le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols*** (cf. carte figurant dans le Rapport de Présentation). Il est fortement conseillé d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol.

***Cette zone est partiellement concernée par un risque d'éboulements de blocs rocheux, du fait de la situation de certains terrains en pied de coteau*** (cf. carte figurant au Rapport de Présentation). Il est fortement conseillé de requérir l'avis d'un spécialiste avant toute nouvelle construction afin de déterminer les potentialités de dégradation du coteau et les conditions techniques qui permettront de réduire ce risque.

Cette zone est desservie par les équipements nécessaires à son urbanisation, à l'exception du réseau collectif d'assainissement dans certains secteurs très ponctuels. ***Pour le hameau des Girardières, dans la mesure où le zonage d'assainissement prévoit le maintien en assainissement non collectif, il est créé un secteur UBa.***

***Il est créé un secteur UB<sub>i</sub> pour les terrains concernés par le Plan de Prévention du Risque d'Inondation de la vallée de l'Indre.***

***Il est créé un secteur UB<sub>c</sub> pour le pôle commercial et d'équipements de la Rauderie afin de permettre son évolution.***

***Il est créé un secteur UB<sub>5</sub> pour les terrains situés dans le périmètre Z5 du site du Commissariat à l'Energie Atomique.***

***Il est créé un secteur UB<sub>d</sub> pour les quartiers marqués par une plus faible densité bâtie*** (le Puits / le Platriou, Bois Joli / le Buisson / les Belles Landes, Vontes, Boulaine) afin de conserver cette caractéristique qui participe du concept de Monts Ville Parc ; ***avec un sous-secteur UB<sub>d5</sub> pour les terrains situés dans le périmètre Z5 du site du Commissariat à l'Energie Atomique.***

***Il est créé des secteurs spécifiques UB<sub>g</sub> et UB<sub>s</sub> pour tenir compte du programme de la ZAC des Hautes-Varennés.***

***Il est créé un secteur UB<sub>p</sub> pour des sites stratégiques nécessitant une réflexion en terme de projet*** (le Bourg / les Granges, Servolet, la Rauderie Sud).

## ***Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol***

### **ARTICLE UB 1      OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

#### **I. Rappels :**

- 1 - Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

#### **II. Expression de la règle :**

**Dans les secteurs UBg et UBs**, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article UB 2, et notamment les garages en sous-sol.

**Dans le secteur UBp, pour les terrains identifiés au Règlement – Document graphique au titre de l'article L. 123-2-a du Code de l'Urbanisme, pour une durée de 5 ans à compter de la date d'approbation du P.L.U., seules sont autorisés :**

- Les constructions ou installations d'une emprise au sol n'excédant pas 10 m<sup>2</sup>.
- L'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

**Dans le reste de la zone UB sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les constructions à usage industriel.
- Les constructions à usage agricole.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement non liées à une activité urbaine.
- Les terrains de camping et de caravaning.
- Les terrains aménagés pour les habitations légères de loisir (H.L.L.).
- Les constructions destinées à des hébergements légers de loisir (maisons mobiles, H.L.L., bungalows,...).
- Les affouillements et exhaussements de sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.
- Les carrières.
- Les dépôts de matériaux de démolition et les véhicules désaffectés.
- Les dépôts de matériaux non liés à une activité autorisée sur le terrain.

**En outre, dans le secteur UB5 et le sous-secteur UBd5, sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les constructions et installations permettant le rassemblement de personnes (stades, lieux de culte, écoles, hôpitaux ...).
- Les immeubles de grande hauteur ou formant rideau.

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

#### **I. Rappels :**

- 1 - Doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements listés à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme, et notamment à ce titre tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage (bois) identifié en application de l'article L. 123-1-7° du code de l'urbanisme.
- 2 - Doit faire l'objet d'une déclaration préalable, sur l'ensemble du territoire communal, l'édification d'une clôture en application de l'article R.421-12-d) du code de l'urbanisme, conformément à la délibération prise par le conseil municipal.

## **II. Expression de la règle :**

### **Sous réserve :**

- ***dans l'ensemble de la zone :***
  - de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels,
  - d'être compatibles avec le caractère de la zone et les équipements publics existants ou prévus,
- ***dans le secteur UBi,*** de respecter les dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles Inondation de la vallée de l'Indre figurant en annexe au dossier de P.L.U.,
- ***dans le secteur UBp,*** de respecter les principes d'aménagement définis aux Orientations d'Aménagement,

### **ne sont admis dans le secteur UBg que :**

- Les logements individuels isolés et leurs annexes.
- Les logements individuels groupés et les logements collectifs et leurs annexes,
- Les constructions à usage de commerces ou de services.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre nonobstant les dispositions du présent P.L.U..
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, station de pompage, bassins de rétention, ...).

### **ne sont admis dans le secteur UBs que :**

- Les logements individuels isolés ou groupés et leurs annexes.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre nonobstant les dispositions du présent P.L.U..
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, station de pompage, bassins de rétention, ...).

**sont admis dans le reste de la zone UB tous les types d'occupations et d'utilisations du sol non expressément mentionnés à l'article UB 1,** et notamment la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre nonobstant les dispositions du présent P.L.U. ; cependant dans les zones inondables seules sont autorisées les reconstructions après un sinistre autre que l'inondation.

## ***Section 2 - Conditions de l'occupation du sol***

### **ARTICLE UB 3      ACCES ET VOIRIE**

#### **1 - Accès :**

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage.

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie et la protection civile.

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

*En outre, pour le secteur UBd « le Ripault » les dispositions figurant au Règlement – Document Graphique doivent être respectées.*

## **2 - Voirie :**

Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :

- à l'importance et à la destination des constructions projetées,
- aux besoins de circulation du secteur,
- aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères de faire aisément demi-tour.

La largeur d'emprise des voies nouvelles de desserte pour un ou deux terrains doit être de 4 mètres minimum.

A partir de la desserte de 3 terrains, les voies doivent avoir les caractéristiques suivantes :

- voie de desserte tertiaire (desserte d'une opération déterminée de faible importance) : une emprise minimale de 6 mètres,
- voie de desserte secondaire (voie assurant la liaison entre plusieurs opérations au sein d'un quartier) : une emprise minimale de 8 mètres et intégrer un traitement paysager dans un esprit de Ville Parc, du stationnement et un cheminement piétonnier sécurisé,
- voie de desserte primaire (voie assurant la liaison entre plusieurs quartiers de la commune) : une emprise minimale de 14 mètres et intégrer un traitement paysager dans un esprit de Ville Parc, du stationnement, un cheminement piétonnier sécurisé et un cheminement vélos sécurisé.

## **ARTICLE UB 4      DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1 - Alimentation en eau potable :**

Le branchement sur le réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable.

### **2 - Assainissement :**

#### Eaux usées :

*Dans le secteur UBa*, conformément aux dispositions du Zonage d'Assainissement toute construction, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

*Dans le reste de la zone UB*, conformément au Zonage d'Assainissement, le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert un dispositif d'assainissement.

Dans le cas où le réseau collectif d'assainissement n'est pas encore réalisé mais qu'il est prévu dans le Zonage d'Assainissement, toute construction nécessitant un dispositif d'assainissement, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et l'installation doit être conçue de manière à pouvoir être branchée à terme sur ce réseau collectif.

Les activités ne doivent évacuer au réseau public que des effluents pré-épurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur. A défaut de possibilité de rejet de ces eaux traitées, la construction ne peut être autorisée.

#### Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales doit être assurée sur la parcelle (aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et aménagements visant à limiter les débits évacués de la propriété) à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux stockées sur la parcelle pourront être réutilisées pour divers usages hors consommation humaine. Le trop plein pourra être envoyé au réseau collectif d'eaux pluviales (collecteur, fossé ou caniveau) si celui-ci

existe et si la solution de l'infiltration à la parcelle ne peut être retenue compte tenu de la nature des sols ou de la présence de caves.

En outre, dans le cas de constructions ou installations à usage d'activités, les eaux pluviales issues des aires de circulation et de stationnement doivent faire l'objet d'un prétraitement approprié avant rejet au réseau collectif (ex. : débourbeur - séparateur à hydrocarbures).

#### Eaux de piscine :

Les eaux de vidange ou de débordement des piscines seront déversées dans le milieu naturel, soit directement, soit par le réseau d'eaux pluviales, après neutralisation des excès de produits de traitement.

Le pétitionnaire devra s'informer préalablement des précautions à prendre (notamment en matière de débit) auprès du service de police de l'eau ou du gestionnaire de réseau d'eaux pluviales.

### **3 - Réseaux divers :**

Les branchements et réseaux divers doivent être enterrés ou dissimulés en façade des constructions.

Dans le cadre de lotissements ou d'opérations groupées, les réseaux doivent être enterrés tant sur les espaces communs que sur les espaces privés.

## **ARTICLE UB 5 CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

### ***Dans le secteur UBa :***

Pour accueillir une construction ou installation requérant un assainissement, la superficie du terrain doit permettre la réalisation d'un système d'assainissement non collectif respectant les normes en vigueur, sans être inférieure à 1200 m<sup>2</sup> ; une surface inférieure pourra être autorisée si les conditions suivantes sont respectées :

- le terrain n'est pas issu d'une division foncière postérieure à la date d'approbation du présent document,
- la superficie du terrain permet la réalisation d'un système d'assainissement non collectif respectant les normes en vigueur.

### ***Dans le reste de la zone UB, pour les terrains non encore desservis par le réseau collectif d'assainissement :***

Pour accueillir une construction ou installation requérant un assainissement, la superficie du terrain doit permettre la réalisation d'un système d'assainissement non collectif respectant les normes en vigueur, sans être inférieure à 800 m<sup>2</sup> ; une surface inférieure pourra être autorisée si les conditions suivantes sont respectées :

- le terrain n'est pas issu d'une division foncière postérieure à la date d'approbation du présent document,
- la superficie du terrain permet la réalisation d'un système d'assainissement non collectif respectant les normes en vigueur.

### ***Pour les terrains desservis par le réseau collectif d'assainissement :***

Cet article n'est pas réglementé.

## **ARTICLE UB 6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **Expression de la règle :**

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies existantes, à élargir ou à créer,
- soit en respectant un retrait minimal de 5 mètres de l'alignement des voies existantes, à élargir ou à créer.

Par rapport aux cheminements piétonniers, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 3 mètres de l'alignement des chemins existants, à élargir ou à créer.



En outre, dans le secteur UBs, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 20 mètres de l'axe de la RD17.

### **Exceptions :**

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cadre d'une réfection, transformation, extension, surélévation :

- si le bâtiment existant ne respecte pas les règles précédentes,
- si l'implantation s'effectue avec le même retrait par rapport à l'alignement que celui de la construction existante.

Dans le cadre d'une opération d'ensemble (lotissement, ZAC) ou d'une opération groupée (permis groupé), si le parti architectural et urbanistique de l'opération le justifie, une implantation dans la marge de recul de 0 à 5 mètres par rapport à l'alignement est autorisée, sauf dans le secteur UBs par rapport à la RD17.

L'implantation par rapport aux voies des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, poteaux, pylônes, coffrets, ...), peut, pour un motif d'ordre technique, ne pas respecter les règles précédentes, à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière et de ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

## **ARTICLE UB 7      IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **Expression de la règle :**

Les constructions doivent s'implanter :

- soit sur limite(s) séparative(s),
- soit en respectant une distance minimale égale à la moitié de la hauteur du bâtiment par rapport à la limite séparative, sans être inférieure à 3 mètres.

### **Exception :**

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de réfection, transformation, extension et surélévation de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus, qui peuvent s'effectuer avec le même retrait par rapport à la limite séparative que celui de la construction existante.

Les annexes d'une superficie n'excédant pas 20 m<sup>2</sup> et d'une hauteur hors tout n'excédant pas 3,50 m peuvent s'implanter à une distance minimale de 1 mètre par rapport à la limite séparative.

L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, poteaux, pylônes, coffrets, ...), peut, pour un motif d'ordre technique, ne pas respecter les règles précédentes, à condition de ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

## **ARTICLE UB 8      IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance entre deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doit permettre l'ensoleillement des baies des pièces principales.

## **ARTICLE UB 9      EMPRISE AU SOL**

### **Définition :**

L'emprise au sol correspond à la surface hors œuvre brute du niveau édifié sur le sol ou de la projection verticale du volume du bâtiment.

Sont exclus du calcul de l'emprise au sol :

- les éléments de modénatures (balcons, terrasses, débords de toiture ...),

- le sous-sol de la construction.

### **Expression de la règle :**

*Dans le secteur UBc*, il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale des constructions.

*Dans les secteurs UBa et UBd*, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 30% de la superficie du terrain.

*Dans le reste de la zone UB*, l'emprise au sol des constructions est fixée à 50 % de la superficie du terrain.

### **Exception :**

L'emprise au sol des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, poteaux, pylônes, coffrets, ...), doit permettre un traitement paysager et ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

Elle peut pour des raisons techniques ne pas respecter la règle précédente.

## **ARTICLE UB 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **Définition :**

La hauteur des constructions est mesurée à l'aplomb du point le plus haut du faîtage par rapport au terrain naturel.

### **Expression de la règle :**

La hauteur maximale est fixée à :

- 14 mètres pour les bâtiments à usage d'habitat collectif,
- 9 mètres pour les constructions à usage d'habitation, d'activités,
- 5 mètres pour les annexes situées à moins de 3 mètres d'une limite séparative latérale.

### **Exceptions :**

Lorsqu'une construction existante a une hauteur supérieure, la hauteur autorisée pour une extension est celle du bâtiment existant.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone, aux bâtiments d'intérêt public à caractère exceptionnel, ni aux lucarnes, cheminées et autres éléments annexes à la construction et reconnus comme indispensables.

## **ARTICLE UB 11 ASPECT EXTERIEUR**

### **1. - Généralités**

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

Toute architecture de style contemporain ou faisant appel à des techniques nouvelles peut être autorisée sous réserve de respecter le paragraphe précédent.

Les constructions traditionnelles ou présentant un intérêt architectural doivent être mises en valeur et restaurées dans le respect de leur style et matériaux d'origine.

Les éléments d'architecture régionaliste étrangers à la région sont interdits (chalet savoyard, maison normande ...).

L'architecture des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...) ne doit pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante et à la qualité du paysage.

Elle peut ne pas respecter certaines des règles suivantes.

## **2. - Adaptation au sol**

La construction doit s'adapter au relief du terrain naturel afin de limiter les remblais et déblais.

Si le terrain est plat (pente < 5%) :

- le plancher du rez-de-chaussée ne doit pas dépasser de plus de 0,50 mètre le niveau du terrain naturel à son point le plus défavorable,
- un léger mouvement de terre de pente très douce (10% maximum) peut être autorisé s'il permet de parfaire l'adaptation d'une construction au terrain naturel.

Si le terrain est en pente :

- la construction doit s'adapter au relief du terrain,
- le plancher du rez-de-chaussée ne doit pas dépasser de plus de 1,00 mètre le niveau du terrain naturel à son point le plus défavorable,
- si une terrasse est réalisée elle doit prendre appui sur un muret de soutènement. Le surplomb de celle-ci ne doit pas dépasser de plus de 1,00 mètre le niveau du terrain naturel à son point le plus défavorable.

Dans les secteurs à forte pente :

- si la façade sur rue est située en aval, la dalle du rez-de-chaussée sur cette façade doit être au maximum à 0,20 mètre au-dessus de la cote de l'alignement avec un maximum de 1,00 mètre par rapport au terrain naturel,
- si la façade sur rue est située en amont, la dalle du rez-de-chaussée sur cette façade doit être à la cote du terrain naturel.

## **3. - Façades**

Sont seuls autorisés :

- les enduits de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels (sable beige),
- les maçonneries ou parements de pierre de taille apparente, sous réserve de respecter les proportions régionales notamment dans leur hauteur (0,27 à 0,33 m) et que les joints soient de la couleur de la pierre utilisée et exécutés au nu de cette pierre ;
- les bardages ardoises,
- les bardages bois, sous réserve d'être en harmonie avec leur environnement:
  - soit teinte gris vieux chêne ;
  - soit d'une teinte semblable à celle des enduits traditionnels (sable beige) ;
  - soit d'une teinte foncée sobre.

En outre :

- pour les habitations groupées, les enduits peuvent associer plusieurs couleurs claires afin de mettre en valeur les façades ;
- les annexes ayant une emprise au sol supérieure à 20 m<sup>2</sup>, ainsi que les extensions, doivent être traitées de la même manière que la construction principale ;
- les annexes ayant une emprise au sol inférieure à 20 m<sup>2</sup> peuvent être en matériau métallique mat teinté dans la masse ou en PVC ; il n'est pas fixé de teinte pour les bardages bois pour de telles annexes ;
- les bâtiments d'activités et les équipements publics peuvent être en bardages métalliques sous réserve :
  - d'être soit de la teinte des enduits traditionnels (sable beige), soit de teinte foncée sobre ;
  - d'être traités en surface afin d'éliminer les effets de brillance ;
- les constructions et ouvrages en pierre de taille existants doivent être conservés ; s'ils sont restaurés, ils doivent conserver leur caractère d'origine ;
- dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble, les façades peuvent être agrémentées d'un habillage permettant de conférer une identité au projet (brique, métal, bois) à condition que la surface « habillée » reste limitée par rapport à la façade.

Sont interdits :

- les façons et décors de moellons traités en enduits ;
- les enduits à relief ;
- les parements en pierre à taille éclatée ;
- les colombages et les remplissages en brique sauf pour la restauration de bâtiments anciens constitués par ces éléments.

**4. - Toitures**

Les constructions doivent comporter au minimum deux pans, sauf dans le cas d'annexes de moins de 4 mètres de largeur de pignon qui peuvent n'avoir qu'une seule pente.

Les saillies de toiture en pignon de plus de 0,10 mètre sont interdites.

La pente doit être au minimum de :

- 40° pour les constructions à usage d'habitations ;
- 30° pour les annexes ayant une emprise au sol supérieure à 20 m<sup>2</sup> ;

Des pentes plus faibles sont autorisées :

- pour certaines parties de toiture telles que : auvent, véranda, appentis, etc..., ainsi que dans le cas de toitures à la mansard ;
- pour les extensions de bâti existant à condition que la hauteur du pignon s'intègre à la construction principale.

Il n'est pas fixé de pente minimale pour les annexes ayant une emprise au sol inférieure à 20 m<sup>2</sup>, ni pour les bâtiments à usage d'activités et d'équipements.

Les toitures-terrasses ne sont autorisées pour les constructions à usage d'habitation que lorsqu'elles servent à lier plusieurs volumes entre eux en combinaison avec des toitures traditionnelles.

Comme matériau de couverture, seules sont autorisées :

- l'ardoise naturelle ou artificielle de format maximum 40 x 24 cm ;
- la petite tuile plate traditionnelle de densité 50 au m<sup>2</sup> minimum ;
- la tuile d'aspect plat de teinte brun-rouge et de densité 22 au m<sup>2</sup> minimum.

A l'intérieur du périmètre délimité par les rues Maurice Ravel et Hector Berlioz, seules sont autorisés les couvertures en ardoises.

Cependant :

- pour les bâtiments à usage d'activité et les équipements, des matériaux de substitution sont autorisés (ex. : bacs aciers, bardeaux d'asphalte ...) sous réserve d'être de teinte ardoise (ou de la teinte du bardage employée en façade) et d'aspect mat.
- pour les annexes ayant une emprise au sol inférieure à 20 m<sup>2</sup>, des matériaux de substitution sont autorisés (ex. : bacs aciers, bardeaux d'asphalte ...) sous réserve d'être de teinte ardoise ou de teinte vert foncé, et d'aspect mat.

**5. - Percements**Lucarnes

Les lucarnes doivent être conçues selon le type traditionnel local.

La couverture doit être à deux ou trois pans, le fronton doit être en bois ou maçonnerie enduite couleur de la façade.

Elles doivent être réalisées en partie basse de la toiture.

Leurs ouvertures doivent affecter la forme d'un rectangle plus haut que large et de dimensions inférieures aux fenêtres éclairant les pièces principales en façade.

Sont interdites :

- les lucarnes rampantes et les lucarnes dites «en chien assis», les houteaux de plus de 0,60 mètre de côté,

- les briques pour le remplissage des tympans. Ils doivent être réalisés en maçonnerie enduite couleur de la façade ou en bardage bois de ton clair.

#### Châssis de toiture

Les châssis de toiture doivent être réalisés en encastrés dans le plan de la toiture.

#### **6. - Menuiseries**

La couleur des menuiseries (portes, fenêtres, volets) doit s'harmoniser dans ses teintes avec les matériaux qui l'environnent (murs en moellons de calcaire ou enduits, couverture en ardoise, etc.) en adoptant des tons neutres (beige, gris clair, blanc cassé, gris-bleu clair, vert clair) ou foncés lorsque les surfaces peintes restent limitées par rapport à la façade (rouge-brun, bleu foncé, vert foncé).

Le ton chêne est également autorisé.

#### **7. - Vérandas**

L'adjonction d'une véranda à un bâtiment existant peut être autorisée sous réserve qu'elle soit composée avec ce bâtiment et que son volume soit en harmonie avec ce dernier.

#### **8. - Clôtures**

Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leurs proportions.

Une conception sobre des clôtures doit être recherchée.

Pour les permis groupés et les lotissements :

- il est exigé que le projet définisse une typologie précise des clôtures autorisées afin de conférer une identité à l'opération ;
- si une clôture sur voie est réalisée en grillage, elle doit impérativement être doublée d'une haie constituée d'essences variées à caractère champêtre ou floral lorsqu'aucun traitement paysager n'est prévu sur le domaine public pour masquer ladite clôture.

#### Hauteur

La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80 mètre par rapport au niveau du terrain naturel. Dans le cas d'une clôture sur voie pour laquelle le terrain naturel est en contrebas de la voie, la hauteur de la clôture est calculée par rapport au niveau de la voie.

#### Constitution

Si un mur est édifié (droit ou à redans), il doit avoir une hauteur maximum de 0.80 mètre et être surmonté soit par une grille, soit par un grillage sur poteaux métalliques fins, ou tout autre dispositif à claire-voie.

Les murs doivent être en pierre ou en matériau enduit. Dans ce dernier cas, l'enduit doit être de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels (sable beige).

Si un grillage est édifié, il doit être de teinte vert foncé, noir, galva ou blanc. Les piquets doivent être de même teinte ou constitués de poteaux bois teinte naturelle.

#### Sont interdites notamment :

- les clôtures en plaques de ciment moulé, en poteaux ciment ;
- les formes et les structures compliquées (formes arrondies, bateaux,...).

### **ARTICLE UB 12 STATIONNEMENT**

Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques et correspondre à la destination et à l'importance du projet.

Pour les constructions à usage d'habitation, les normes minimales suivantes doivent être respectées :

- 2 places de stationnement par logement pour une habitation individuelle,
- 1,5 place de stationnement par logement pour une habitation collective.

Ces normes ne s'appliquent pas aux logements financés au moyen d'un prêt aidé par l'Etat pour lesquels 1 seule place de stationnement est requise.

## **ARTICLE UB 13      ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

### **1 - Espaces libres et plantations :**

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

Les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager (ex. : alignement d'arbres de hautes tiges, bosquets, haies, palissade, pergola, etc.).

### **2 - Espaces boisés classés :**

Les espaces figurant sur les documents graphiques en tant qu'"espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer" sont soumis au régime de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme.

### **3 - Éléments de paysage à protéger :**

Les bois identifiés comme constituant des éléments de paysage à protéger doivent être maintenus et préservés de tout aménagement de nature à modifier leur caractère.

Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ponctuellement la configuration de ces bois par l'abattage de quelques sujets peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (ouverture d'accès, passage de réseaux, extension de construction, création d'une piscine, implantation d'un abri de jardin, etc.) ou en fonction de l'état sanitaire du ou des arbres concernés. Une telle autorisation ne peut être en aucun cas délivrée pour une construction principale.

Cette autorisation pourra être assortie de mesures compensatoires telles que l'obligation de replantation d'arbre(s) concourant au maintien de l'identité boisée du secteur sur une autre partie du terrain.

## ***Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol***

## **ARTICLE UB 14      COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

*Dans le secteur UBc*, il n'est pas fixé de C.O.S..

*Dans les secteurs UBa et UBd*, le C.O.S. est fixé à 0.3, sauf pour les équipements publics pour lesquels il est fixé à 0.8.

Dans le cas où le terrain qui fait l'objet d'une demande d'autorisation est issu d'une division de moins de 10 ans, et à condition que cette division soit postérieure à l'entrée en vigueur du présent règlement, les droits à construire résultants de l'application du COS seront calculés en tenant compte des droits déjà utilisés.\*

Si les droits à construire attachés au terrain d'origine ont été en totalité utilisés avant la division, il ne pourra plus être accordé de droit pour la partie issue de la division.

Si les droits à construire attachés au terrain d'origine ont été partiellement utilisés avant la division, les droits à construire attachés au terrain issu de la division seront calculés en tenant compte des droits déjà utilisés.

*\*L'attention est attirée sur le fait qu'après une division foncière, la partie initialement bâtie doit respecter le C.O.S. car à défaut aucune possibilité d'extension ne pourra être autorisée.*

---

**Dans le secteur *UBg***, la S.H.O.N. maximale autorisée est fixée à : 12 328 m<sup>2</sup>.

**Dans le secteur *UBs***, la S.H.O.N. maximale autorisée est fixée à : 32 463 m<sup>2</sup>.

**Dans le secteur *UBp***, le C.O.S. est fixé à 0.6, sauf pour les équipements publics pour lesquels il est fixé à 0.8.

**Dans les secteurs *UBi*, *UB5* et dans le reste de la zone *UB***, le C.O.S. est fixé à 0.5, sauf pour les équipements publics pour lesquels il est fixé à 0.8.

## CHAPITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

### *Caractère de la zone UC*

*La zone UC* correspond aux sites d'activités existants : zones d'activités de la Bouchardière et de la Pinsonnière, site du commissariat à l'Energie Atomique et les entreprises du secteur de Vontes.

Cette zone est desservie par les équipements nécessaires à son urbanisation.

*Cette zone est partiellement concernée par le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols* (cf. carte figurant dans le Rapport de Présentation). Il est fortement conseillé d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol.

*Il est créé un secteur UC5 pour les terrains situés dans le périmètre Z5 du Commissariat à l'Energie Atomique.*

*Il est créé un secteur UCz pour le site du Commissariat à l'Energie Atomique.*

*Il est créé un sous-secteur UCiz pour les terrains concernés par le Plan de Prévention du Risque d'Inondation de la vallée du l'Indre.*

*Il est créé un secteur UCr pour le développement d'un centre de recherche pouvant nécessiter des constructions à usage d'hébergement en lien avec ces activités.*



## ***Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol***

### **ARTICLE UC 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

#### **I. Rappels :**

- 1 - Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

#### **II. Expression de la règle :**

**Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article UC 2.**

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

#### **I. Rappels :**

- 1 - Doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements listés à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.
- 2 - Doit faire l'objet d'une déclaration préalable, sur l'ensemble du territoire communal, l'édification d'une clôture en application de l'article R.421-12-d) du code de l'urbanisme, conformément à la délibération prise par le conseil municipal.

#### **II. Expression de la règle :**

##### **Sous réserve :**

- *dans l'ensemble de la zone*, de ne pas porter atteinte à la sécurité du milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels et urbains,
- *dans l'ensemble de la zone*, d'être compatibles avec le caractère de la zone et les équipements publics existants ou prévus,
- *dans le sous-secteur UCiz*, de respecter les dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles Inondation de la vallée de l'Indre figurant en annexe au dossier de P.L.U.,
- *dans le secteur UC5*, de ne pas contribuer à l'édification :
  - de constructions et installations permettant le rassemblement de personnes ;
  - d'immeubles de grande hauteur ou formant rideau,

##### **ne sont admises dans l'ensemble de la zone que les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les constructions et installations à usage d'activités commerciales, artisanales, industrielles, de bureaux, de services et d'entrepôts.
- Les constructions liées à l'activité agricole dont le caractère commercial, industriel ou artisanal est nettement marqué (coopérative, etc.).
- Les équipements compatibles avec la vocation de la zone (ex. : services techniques, centre de recherche, centre de formation ...).
- Les changements de destination de constructions existantes pour un usage autorisé dans la zone.
- Les lotissements d'activités.
- Les parcs de stationnement de véhicules.
- Les aires de stockage à ciel ouvert liées à une activité implantée dans la zone.
- Les constructions à usage de gardiennage à condition que la construction soit intégrée au volume d'un bâtiment d'activités, ou qu'elle soit établie sous la forme d'un bâtiment isolé lorsqu'une implantation est nécessaire à l'entrée principale de l'établissement.
- L'extension d'habitations existantes à la date d'approbation du présent document et la construction d'annexes.

- Les affouillements et exhaussements de sol directement liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre nonobstant les dispositions du présent P.L.U. ; cependant dans les zones inondables seules sont autorisées les reconstructions après un sinistre autre que l'inondation.
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, station de pompage, bassins de rétention, ...).

**En outre, dans le secteur UCr sont également autorisées :** les constructions à usage d'habitation en lien avec le caractère de la zone (ex. : internat pour centre de recherche ...).

## **Section 2 - Conditions de l'occupation du sol**

### **ARTICLE UC 3      ACCES ET VOIRIE**

#### **1 - Accès :**

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage.

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie et la protection civile.

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

Pour des raisons de sécurité, **la création de tout accès automobile est interdite sur la RD 86**, les terrains doivent être desservis à partir d'autres voies.

#### **2 - Voirie :**

Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :

- à l'importance et à la destination des constructions projetées,
- aux besoins de circulation du secteur,
- aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères de faire aisément demi-tour.

La largeur d'emprise totale des voies nouvelles doit être de 10 mètres minimum, dont 6 mètres minimum pour la chaussée.

### **ARTICLE UC 4      DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1 - Alimentation en eau potable :**

Le branchement sur le réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable.

Une disconnection totale de l'eau de process industriel et de l'eau du réseau public doit être installée.

Les constructeurs ou aménageurs doivent indiquer leurs prévisions de consommation. Il pourra être imposé une autre source d’approvisionnement si la capacité du réseau collectif d’eau potable ne peut répondre à la demande ; à défaut d’une autre source d’approvisionnement la construction ne pourra être autorisée.

## **2 - Assainissement :**

### Eaux usées :

Le branchement au réseau collectif d’assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert un dispositif d’assainissement.

Les activités ne doivent évacuer au réseau public que des effluents pré-épurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur. A défaut de possibilité de rejet de ces eaux traitées, la construction ne peut être autorisée.

### Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales doit être assurée sur la parcelle (aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et aménagements visant à limiter les débits évacués de la propriété) à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l’opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux stockées sur la parcelle pourront être réutilisées pour divers usages hors consommation humaine. Le trop plein pourra être envoyé au réseau collectif d’eaux pluviales (collecteur, fossé ou caniveau) si celui-ci existe et si la solution de l’infiltration à la parcelle ne peut être retenue compte tenu de la nature des sols.

En outre, les eaux pluviales issues des aires de circulation et de stationnement doivent faire l’objet d’un prétraitement approprié avant rejet au réseau collectif (ex. : débourbeur - séparateur à hydrocarbures).

## **3 - Réseaux divers :**

Les branchements et réseaux divers doivent être enterrés ou dissimulés en façade des constructions.

## **ARTICLE UC 5                    CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **ARTICLE UC 6                    IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **Expression de la règle :**

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 33 mètres de l’axe de la RD 86 et de 10 mètres par rapport à l’alignement des autres voies.

Dans le cas de parcelles situées à l’angle de deux voies internes à la zone, cette distance de 10 mètres peut être réduite à 5 mètres sur l’une des deux voies.

### **Exceptions :**

L’implantation par rapport aux voies des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d’intérêt général (transformateurs, relais, poteaux, pylônes, coffrets, ...), peut, pour un motif d’ordre technique, ne pas respecter les règles précédentes, à condition qu’il n’y ait pas de risque en matière de sécurité routière et de ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l’environnement et à la qualité du paysage.

## **ARTICLE UC 7                    IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **Expression de la règle :**

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

En raison de dispositions techniques, architecturales ou de configuration de parcelles, cette règle peut ne pas s’appliquer sur une limite séparative.

**Exception :**

L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, poteaux, pylônes, coffrets, ...), peut, pour un motif d'ordre technique, ne pas respecter les règles précédentes, à condition de ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

**ARTICLE UC 8      IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

**Expression de la règle :**

La distance séparant deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doit être satisfaisante en matière de sécurité incendie, sans être inférieure à 5 mètres.

**Exception :**

Pour un motif d'ordre technique, ce recul minimal de 5 mètres peut être supprimé pour les installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, poteaux, pylônes, coffrets, ...).

**ARTICLE UC 9      EMPRISE AU SOL**

**Définition :**

L'emprise au sol correspond à la surface hors œuvre brute du niveau édifié sur le sol ou de la projection verticale du volume du bâtiment.

Sont exclus du calcul de l'emprise au sol :

- les éléments de modénatures (balcons, terrasses, débords de toiture ...),
- le sous-sol de la construction.

**Expression de la règle :**

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50% de la superficie du terrain.

**Exception :**

L'emprise au sol des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, poteaux, pylônes, coffrets, ...), doit permettre un traitement paysager et ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

Elle peut pour des raisons techniques ne pas respecter la règle précédente.

**ARTICLE UC 10      HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

**Définition :**

La hauteur des constructions est mesurée à l'aplomb du point le plus haut du faîtage, ou du sommet de l'acrotère, par rapport au terrain naturel.

**Expression de la règle :**

Cette hauteur maximale est fixée à 12 mètres.

Un dépassement de hauteur peut être autorisée pour des raisons techniques dûment justifiées.

**Exception :**

La hauteur des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais,

poteaux, pylônes, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à l'harmonie de hauteur des constructions voisines, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.  
Elle peut pour des raisons techniques ne pas respecter la règle précédente.

## **ARTICLE UC 11      ASPECT EXTERIEUR**

### **1. - Généralités**

Par leur aspect extérieur, les constructions, les clôtures et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.  
L'utilisation de plusieurs volumes et de décrochements est demandée.

### **2. - Adaptation au sol**

La construction doit s'adapter au relief du terrain naturel afin de limiter les remblais et déblais.

### **3. - Façades**

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) est interdit.

Les enduits doivent être de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels (sable beige).

Les bardages doivent être :

- de teintes foncées sobres ;
- traités en surface afin d'éliminer les effets de brillance ;

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'extension de bâtiments existants, la teinte du bardage pour l'extension pouvant être la même que celle du bâtiment existant.

L'utilisation de plusieurs couleurs doit être un élément de composition permettant d'alléger les volumes.

Les bardages bois peuvent conserver leur teinte naturelle.

### **4. - Toitures**

Les toitures apparentes doivent être de teinte gris-ardoise ou de la teinte du bardage employé en façade, et d'aspect mat.

### **5. - Clôtures**

Si une clôture est réalisée, elle doit être constituée d'un grillage monté sur des poteaux métalliques, des poteaux bois ou des poteaux béton fins (10 x 10 cm). La hauteur maximale autorisée pour la clôture est de 2,50 mètres.

## **ARTICLE UC 12      STATIONNEMENT**

Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques et correspondre à la destination et à l'importance du projet.

Il doit comporter au minimum une place par emploi et répondre à l'accueil de la clientèle et aux besoins de livraison.

## **ARTICLE UC 13      ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

### **1 - Espaces libres et plantations :**

Les espaces libres, les marges de recul et les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager s'appuyant notamment sur des plantations arbustives et arborées.

L'insertion dans le paysage de la nouvelle construction doit également s'appuyer sur le maintien des boisements existants sur le site.

En outre, pour le site de la Bouchardière, les principes figurant aux Orientations d'Aménagement doivent être respectés :

- réalisation d'un traitement paysager prenant la forme de plantations de bosquets sur la frange nord du site en limite avec la zone N,
- réalisation d'un traitement paysager en façade sur la RD 86, prolongeant l'esprit de celui existant sur la partie déjà aménagée et s'élargissant en arrivant sur le carrefour avec la VC n°12 pour accueillir quelques sujets choisis parmi des essences de parc afin de créer une « Porte Nord » sur le registre de Ville Parc.

## **2 - Espaces Boisés Classés :**

Les espaces figurant sur les documents graphiques en tant qu'"espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer" sont soumis au régime de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme.

### *Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol*

#### **ARTICLE UC 14      COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le C.O.S. est fixé à 0.5, sauf pour les équipements publics pour lesquels il est fixé à 0.8.

## **TITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone 1AU	p. 39
Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone 2AU	p. 51

## CHAPITRE 1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

### *Caractère de la zone 1AU*

La zone 1AU est une zone naturelle actuellement insuffisamment équipée destinée aux extensions urbaines à court terme de l'agglomération de MONTS.

L'urbanisation doit être réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble cohérente (qui peut être aménagée par phase), de qualité (en terme d'aménagement des espaces publics notamment) et permettre un bon fonctionnement avec le tissu urbain existant.

***Les dispositions réglementaires retenues sont la traduction des principes d'aménagement définis dans les Orientations d'Aménagement (pièce n°3).***

***Cette zone est partiellement concernée par le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols*** (cf. carte figurant dans le Rapport de Présentation). Il est fortement conseillé d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol.

Cette zone comporte ***un secteur à vocation d'habitat (IAUb)*** recouvrant 4 sites pour lesquels les constructions ne seront autorisées que lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble (c'est-à-dire avec une urbanisation en une seule opération) :

- le site du Puits,
- le site de Servolet,
- le site de Bois Cantin,
- le site du Buisson.

***Il est créé un sous-secteur spécifique pour le site des Granges (au sud du bourg dans le prolongement de la ZAC des Hautes-Varenes) et le site de la Vasselière / la Toullerie (IAUbb)***, afin de n'autoriser les constructions qu'au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes prévus à l'article 1AU2 du Règlement (portions de la voie structurante pour le site des Granges et portions de la voie secondaire reliant le lotissement de Bois Cantin au collège).

***Il est créé un secteur spécifique pour les sites du Puits et du Buisson (IAUbd) afin de limiter la densité bâtie*** et préserver le caractère aéré de ces quartiers.

Cette zone comporte ***un secteur à vocation d'activités (IAUc)*** correspondant à l'extension des zones d'activités de la Bouchardière et la Pinsonnière, pour lequel les constructions ne seront autorisées que lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble (c'est-à-dire avec une urbanisation en une seule opération).



## ***Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol***

### **ARTICLE 1AU 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

#### **I. Rappels :**

- 1 - Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

#### **II. Expression de la règle :**

**Dans l'ensemble de la zone 1AU, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article 1AU2.**

### **ARTICLE 1AU 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

#### **I. Rappels :**

- 1 - Doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements listés à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.
- 2 - Doit faire l'objet d'une déclaration préalable, sur l'ensemble du territoire communal, l'édification d'une clôture en application de l'article R.421-12-d) du code de l'urbanisme, conformément à la délibération prise par le conseil municipal.

#### **II. Expression de la règle :**

- **A condition qu'ils ne compromettent pas un aménagement ultérieur et cohérent de la zone, sont admis dans l'ensemble de la zone :**
  - L'extension des habitations existantes et les bâtiments annexes nécessaires à cet usage.
  - Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, station de pompage, bassins de rétention, ...).
- **Ne sont en outre admises, sous réserve :**
  - *dans l'ensemble du secteur IAUb*, de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels,
  - *dans l'ensemble du secteur IAUb*, d'être compatibles avec les équipements publics existants ou prévus,
  - *dans l'ensemble du secteur IAUb*, de respecter les principes d'aménagement définis aux Orientations d'Aménagement,
  - *dans l'ensemble du secteur IAUb*, de mettre en œuvre un programme de logements comprenant au minimum 15% de logements locatifs sociaux,
  - *dans l'ensemble du secteur IAUb*, d'être intégrées dans une opération d'aménagement d'ensemble cohérente garantissant une bonne organisation avec l'urbanisation existante,
    - *sauf dans le sous-secteur IAUbb « site des Granges »*, au sein duquel les constructions peuvent s'inscrire au fur et à mesure de la réalisation de portions de la voie structurante à créer figurant au P.A.D.D.,
    - *sauf dans le sous-secteur IAUbb « site de la Vasselière / la Toullerie »*, au sein duquel les constructions peuvent s'inscrire au fur et à mesure de la réalisation de portions de la voie secondaire à créer figurant au P.A.D.D.,

**que les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les constructions à usage d'habitation, leurs extensions et leurs annexes.
  - Les lotissements d'habitations et les opérations d'habitat groupé.
  - Les constructions à usage de commerce, de bureau, de service, d'artisanat et d'équipement public compatibles avec la vocation du secteur.
  - Les changements de destination de constructions existantes pour un usage autorisé dans le secteur.
  - Les aires de jeux, de sport et de loisirs ouvertes au public.
  - Les aires de stationnement ouvertes au public.
  - La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre nonobstant les dispositions du présent P.L.U..
  - Les affouillements et exhaussements de sol directement liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans le secteur.
- **Ne sont en outre admises, sous réserve, dans le secteur 1AUc :**
    - de ne pas porter atteinte à la sécurité du milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels et urbains,
    - d'être intégrées dans une opération d'aménagement d'ensemble cohérente garantissant une bonne organisation avec l'urbanisation existante,
    - d'être compatibles avec les équipements publics existants ou prévus,
    - de respecter les principes d'aménagement définis aux Orientations d'Aménagement,

**que les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les constructions et installations à usage d'activités commerciales, artisanales, industrielles, de bureaux, de services et d'entrepôts.
- Les constructions liées à l'activité agricole dont le caractère commercial, industriel ou artisanal est nettement marqué (coopérative, etc.).
- Les équipements compatibles avec la vocation du secteur (ex. : services techniques, centre de recherche, centre de formation ...).
- Les changements de destination de constructions existantes pour un usage autorisé dans le secteur.
- Les lotissements d'activités.
- Les parcs de stationnement de véhicules.
- Les aires de stockage à ciel ouvert liées à une activité implantée dans le secteur.
- Les constructions à usage de gardiennage à condition que la construction soit intégrée au volume d'un bâtiment d'activités, ou qu'elle soit établie sous la forme d'un bâtiment isolé lorsqu'une implantation est nécessaire à l'entrée principale de l'établissement.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre nonobstant les dispositions du présent P.L.U..
- Les affouillements et exhaussements de sol directement liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans le secteur.

***Section 2 - Conditions de l'occupation du sol*****ARTICLE 1AU 3      ACCES ET VOIRIE****1 - Accès :**

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage.

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie et la protection civile.

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

## **2 - Voirie :**

Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :

- à l'importance et à la destination des constructions projetées,
- aux besoins de circulation du secteur,
- aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères de faire aisément demi-tour.

### En outre dans le secteur 1AUb :

La largeur d'emprise des voies nouvelles de desserte pour un ou deux terrains doit être de 4 mètres minimum.

A partir de la desserte de 3 terrains, les voies doivent avoir les caractéristiques suivantes :

- voie de desserte tertiaire (desserte d'une opération déterminée de faible importance) : une emprise minimale de 6 mètres,
- voie de desserte secondaire (voie assurant la liaison entre plusieurs opérations au sein d'un quartier) : une emprise minimale de 8 mètres et intégrer un traitement paysager dans un esprit de Ville Parc, du stationnement et un cheminement piétonnier sécurisé,
- voie de desserte primaire (voie assurant la liaison entre plusieurs quartiers de la commune) : une emprise minimale de 14 mètres et intégrer un traitement paysager dans un esprit de Ville Parc, du stationnement, un cheminement piétonnier sécurisé et un cheminement vélos sécurisé.

### En outre dans le secteur 1AUc :

La largeur d'emprise totale des voies nouvelles doit être de 10 mètres minimum, dont 6 mètres minimum pour la chaussée.

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

### **1 - Alimentation en eau potable :**

Le branchement sur le réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable.

*En outre, dans le secteur 1AUc*, les constructeurs ou aménageurs doivent indiquer leurs prévisions de consommation. Il pourra être imposé une autre source d'approvisionnement si la capacité du réseau collectif d'eau potable ne peut répondre à la demande ; à défaut d'une autre source d'approvisionnement la construction ne pourra être autorisée.

### **2 - Assainissement :**

#### Eaux usées :

*Dans l'ensemble de la zone*, conformément au Zonage d'Assainissement, le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert un dispositif d'assainissement.

Les activités ne doivent évacuer au réseau public que des effluents pré-épurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur. A défaut de possibilité de rejet de ces eaux traitées, la construction ne peut être autorisée.

#### Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales doit être assurée sur la parcelle (aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et aménagements visant à limiter les débits évacués de la propriété) à la charge exclusive

du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux stockées sur la parcelle pourront être réutilisées pour divers usages hors consommation humaine. Le trop plein pourra être envoyé au réseau collectif d'eaux pluviales (collecteur, fossé ou caniveau) si celui-ci existe et si la solution de l'infiltration à la parcelle ne peut être retenue compte tenu de la nature des sols ou de la présence de caves, sous réserve :

- que le débit de fuite en sortie d'opération n'excède pas celui existant avant urbanisation,
- que les prescriptions imposées par le gestionnaire du réseau d'eaux pluviales soient respectées.

#### Eaux de piscine :

Les eaux de vidange ou de débordement des piscines seront déversées dans le milieu naturel, soit directement, soit par le réseau d'eaux pluviales, après neutralisation des excès de produits de traitement.

Le pétitionnaire devra s'informer préalablement des précautions à prendre (notamment en matière de débit) auprès du service de police de l'eau ou du gestionnaire de réseau d'eaux pluviales.

### **3 - Réseaux divers :**

Les branchements et réseaux divers doivent être enterrés ou dissimulés en façade des constructions.

Dans le cadre de lotissements ou d'opérations groupées, les réseaux doivent être enterrés tant sur les espaces communs que sur les espaces privés.

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

Non réglementé.

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

### **Expression de la règle :**

*Dans l'ensemble du secteur 1AUb*, les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies existantes, à élargir ou à créer,
- soit en respectant un retrait minimal de 5 mètres de l'alignement des voies existantes, à élargir ou à créer.

Par rapport aux cheminements piétonniers, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 3 mètres de l'alignement des chemins existants, à élargir ou à créer.

Dans le cadre d'une opération d'ensemble (lotissement, ZAC) ou d'une opération groupée (permis groupé), si le parti architectural et urbanistique de l'opération le justifie, une implantation dans la marge de recul de 0 à 5 mètres par rapport à l'alignement est autorisée.

*Dans le secteur 1AUc*, les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 10 mètres par rapport à l'alignement des voies.

Dans le cas de parcelles situées à l'angle de deux voies internes à la zone, cette distance de 10 mètres peut être réduite à 5 mètres sur l'une des deux voies.

### **Exceptions :**

L'implantation par rapport aux voies des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, poteaux, pylônes, coffrets, ...), peut, pour un motif d'ordre technique, ne pas respecter les règles précédentes, à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière et de ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

## **ARTICLE 1AU 7      IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **Expression de la règle :**

Les constructions doivent s'implanter :

- soit sur limite(s) séparative(s),
- soit en respectant une distance minimale égale à la moitié de la hauteur du bâtiment par rapport à la limite séparative, sans être inférieure à 3 mètres.

### **Exception :**

Les annexes d'une superficie n'excédant pas 20 m<sup>2</sup> et d'une hauteur hors tout n'excédant pas 3,50 m peuvent s'implanter à une distance minimale de 1 mètre par rapport à la limite séparative.

L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, poteaux, pylônes, coffrets, ...), peut, pour un motif d'ordre technique, ne pas respecter les règles précédentes, à condition de ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

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

La distance entre deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doit permettre l'ensoleillement des baies des pièces principales.

## **ARTICLE 1AU 9      EMPRISE AU SOL**

### **Définition :**

L'emprise au sol correspond à la surface hors œuvre brute du niveau édifié sur le sol ou de la projection verticale du volume du bâtiment.

Sont exclus du calcul de l'emprise au sol :

- les éléments de modénatures (balcons, terrasses, débords de toiture ...),
- le sous-sol de la construction.

### **Expression de la règle :**

*Dans le sous-secteur 1AUbd*, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 30% de la superficie du terrain.

*Dans le reste du secteur 1AUb et dans le secteur 1AUc*, l'emprise au sol des constructions est fixée à 50 % de la superficie du terrain.

### **Exception :**

L'emprise au sol des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, poteaux, pylônes, coffrets, ...), doit permettre un traitement paysager et ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

Elle peut pour des raisons techniques ne pas respecter la règle précédente.

## **ARTICLE 1AU 10      HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **Définition :**

La hauteur des constructions est mesurée à l'aplomb du point le plus haut du faîtage par rapport au terrain naturel.

**Expression de la règle :**

*Dans l'ensemble du secteur 1AUb*, la hauteur maximale est fixée à :

- 14 mètres pour les bâtiments à usage d'habitat collectif,
- 9 mètres pour les constructions à usage d'habitation, d'activités,
- 5 mètres pour les annexes situées à moins de 3 mètres d'une limite séparative latérale.

*Dans le secteur 1AUc*, la hauteur maximale est fixée à 12 mètres.

Un dépassement de hauteur peut être autorisée pour des raisons techniques dûment justifiées.

**Exceptions :**

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone, aux bâtiments d'intérêt public à caractère exceptionnel, ni aux lucarnes, cheminées et autres éléments annexes à la construction et reconnus comme indispensables.

**ARTICLE 1AU 11 ASPECT EXTERIEUR****1. - Dispositions applicables à l'ensemble du secteur 1AUb****1.1 - Généralités**

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

Toute architecture de style contemporain ou faisant appel à des techniques nouvelles peut être autorisée sous réserve de respecter le paragraphe précédent.

Les constructions traditionnelles ou présentant un intérêt architectural doivent être mises en valeur et restaurées dans le respect de leur style et matériaux d'origine.

Les éléments d'architecture régionaliste étrangers à la région sont interdits (chalet savoyard, maison normande ...).

L'architecture des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits «techniques», liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets,...) ne doit pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante et à la qualité du paysage.

Elle peut ne pas respecter certaines des règles suivantes.

**1.2 - Adaptation au sol**

La construction doit s'adapter au relief du terrain naturel afin de limiter les remblais et déblais.

Si le terrain est plat (pente < 5%) :

- le plancher du rez-de-chaussée ne doit pas dépasser de plus de 0,50 mètre le niveau du terrain naturel à son point le plus défavorable,
- un léger mouvement de terre de pente très douce (10% maximum) peut être autorisé s'il permet de parfaire l'adaptation d'une construction au terrain naturel.

Si le terrain est en pente :

- la construction doit s'adapter au relief du terrain,
- le plancher du rez-de-chaussée ne doit pas dépasser de plus de 1,00 mètre le niveau du terrain naturel à son point le plus défavorable,
- si une terrasse est réalisée elle doit prendre appui sur un muret de soutènement. Le surplomb de celle-ci ne doit pas dépasser de plus de 1,00 mètre le niveau du terrain naturel à son point le plus défavorable.

Dans les secteurs à forte pente :

- si la façade sur rue est située en aval, la dalle du rez-de-chaussée sur cette façade doit être au maximum à 0,20 mètre au-dessus de la cote de l'alignement avec un maximum de 1,00 mètre par rapport au terrain naturel,
- si la façade sur rue est située en amont, la dalle du rez-de-chaussée sur cette façade doit être à la cote du terrain naturel.

**1.3 - Façades**Sont seuls autorisés :

- les enduits de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels (sable beige),
- les maçonneries ou parements de pierre de taille apparente, sous réserve de respecter les proportions régionales notamment dans leur hauteur (0,27 à 0,33 m) et que les joints soient de la couleur de la pierre utilisée et exécutés au nu de cette pierre ;
- les bardages ardoises,
- les bardages bois, sous réserve d'être en harmonie avec leur environnement:
  - soit teinte gris vieux chêne ;
  - soit d'une teinte semblable à celle des enduits traditionnels (sable beige) ;
  - soit d'une teinte foncée sobre.

En outre :

- pour les habitations groupées, les enduits peuvent associer plusieurs couleurs claires afin de mettre en valeur les façades ;
- les annexes ayant une emprise au sol supérieure à 20 m<sup>2</sup>, ainsi que les extensions, doivent être traitées de la même manière que la construction principale ;
- les annexes ayant une emprise au sol inférieure à 20 m<sup>2</sup> peuvent être en matériau métallique mat teinté dans la masse ou en PVC ; il n'est pas fixé de teinte pour les bardages bois pour de telles annexes ;
- les bâtiments d'activités et les équipements publics peuvent être en bardages métalliques sous réserve :
  - d'être soit de la teinte des enduits traditionnels (sable beige), soit de teinte foncée sobre ;
  - d'être traités en surface afin d'éliminer les effets de brillance ;
- les constructions et ouvrages en pierre de taille existants doivent être conservés ; s'ils sont restaurés, ils doivent conserver leur caractère d'origine ;
- dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble, les façades peuvent être agrémentées d'un habillage permettant de conférer une identité au projet (brique, métal, bois) à condition que la surface « habillée » reste limitée par rapport à la façade.

Sont interdits :

- les façons et décors de moellons traités en enduits ;
- les enduits à relief ;
- les parements en pierre à taille éclatée ;
- les colombages et les remplissages en brique sauf pour la restauration de bâtiments anciens constitués par ces éléments.

**1.4 - Toitures**

Les constructions doivent comporter au minimum deux pans, sauf dans le cas d'annexes de moins de 4 mètres de largeur de pignon qui peuvent n'avoir qu'une seule pente.

Les saillies de toiture en pignon de plus de 0,10 mètre sont interdites.

La pente doit être au minimum de :

- 40° pour les constructions à usage d'habitations ;
- 30° pour les annexes ayant une emprise au sol supérieure à 20 m<sup>2</sup> ;

Des pentes plus faibles sont autorisées :

- pour certaines parties de toiture telles que : auvent, véranda, appentis, etc..., ainsi que dans le cas de toitures à la mansard ;
- pour les extensions de bâti existant à condition que la hauteur du pignon s'intègre à la construction principale.

Il n'est pas fixé de pente minimale pour les annexes ayant une emprise au sol inférieure à 20 m<sup>2</sup>, ni pour les bâtiments à usage d'activités et d'équipements.

Les toitures-terrasses ne sont autorisées pour les constructions à usage d'habitation que lorsqu'elles servent à lier plusieurs volumes entre eux en combinaison avec des toitures traditionnelles.

Comme matériau de couverture, seules sont autorisées :

- l'ardoise naturelle ou artificielle de format maximum 40 x 24 cm ;
- la petite tuile plate traditionnelle de densité 50 au m<sup>2</sup> minimum ;
- la tuile d'aspect plat de teinte brun-rouge et de densité 22 au m<sup>2</sup> minimum.

Cependant :

- pour les bâtiments à usage d'activité et les équipements, des matériaux de substitution sont autorisés (ex. : bacs aciers, bardeaux d'asphalte ...) sous réserve d'être de teinte ardoise (ou de la teinte du bardage employée en façade) et d'aspect mat.
- pour les annexes ayant une emprise au sol inférieure à 20 m<sup>2</sup>, des matériaux de substitution sont autorisés (ex. : bacs aciers, bardeaux d'asphalte ...) sous réserve d'être de teinte ardoise ou de teinte vert foncé, et d'aspect mat.

## **1.5 - Percements**

### Lucarnes

Les lucarnes doivent être conçues selon le type traditionnel local.

La couverture doit être à deux ou trois pans, le fronton doit être en bois ou maçonnerie enduite couleur de la façade.

Elles doivent être réalisées en partie basse de la toiture.

Leurs ouvertures doivent affecter la forme d'un rectangle plus haut que large et de dimensions inférieures aux fenêtres éclairant les pièces principales en façade.

Sont interdites :

- les lucarnes rampantes et les lucarnes dites «en chien assis», les houteaux de plus de 0,60 mètre de côté,
- les briques pour le remplissage des tympan. Ils doivent être réalisés en maçonnerie enduite couleur de la façade ou en bardage bois de ton clair.

### Châssis de toiture

Les châssis de toiture doivent être réalisés en encastrés dans le plan de la toiture.

## **1.6 - Menuiseries**

La couleur des menuiseries (portes, fenêtres, volets) doit s'harmoniser dans ses teintes avec les matériaux qui l'environnent (murs en moellons de calcaire ou enduits, couverture en ardoise, etc.) en adoptant des tons neutres (beige, gris clair, blanc cassé, gris-bleu clair, vert clair) ou des tons foncés lorsque les surfaces peintes restent limitées par rapport à la façade (rouge-brun, bleu foncé, vert foncé).

Le ton chêne est également autorisé.

## **1.7 - Vérandas**

L'adjonction d'une véranda à un bâtiment existant peut être autorisée sous réserve qu'elle soit composée avec ce bâtiment et que son volume soit en harmonie avec ce dernier.



### **1.8 - Clôtures**

Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leurs proportions.

Une conception sobre des clôtures doit être recherchée.

Pour les permis groupés et les lotissements :

- il est exigé que le projet définisse une typologie précise des clôtures autorisées afin de conférer une identité à l'opération ;
- si une clôture sur voie est réalisée en grillage, elle doit impérativement être doublée d'une haie constituée d'essences variées à caractère champêtre ou floral lorsqu'aucun traitement paysager n'est prévu sur le domaine public pour masquer ladite clôture.

#### **Hauteur**

La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80 mètre par rapport au niveau du terrain naturel. Dans le cas d'une clôture sur voie pour laquelle le terrain naturel est en contrebas de la voie, la hauteur de la clôture est calculée par rapport au niveau de la voie.

#### **Constitution**

Si un mur est édifié (droit ou à redans), il doit avoir une hauteur maximum de 0.80 mètre et être surmonté soit par une grille, soit par un grillage sur poteaux métalliques fins, ou tout autre dispositif à claire-voie.

Les murs doivent être en pierre ou en matériau enduit. Dans ce dernier cas, l'enduit doit être de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels (sable beige).

Si un grillage est édifié, il doit être de teinte vert foncé, noir, galva ou blanc. Les piquets doivent être de même teinte ou constitués de poteaux bois teinte naturelle.

#### **Sont interdites notamment :**

- les clôtures en plaques de ciment moulé, en poteaux ciment ;
- les formes et les structures compliquées (formes arrondies, bateaux,...).

## **2. - Dispositions applicables au secteur 1AUc**

### **2.1 - Généralités**

Par leur aspect extérieur, les constructions, les clôtures et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.

L'utilisation de plusieurs volumes et de décrochements est demandée.

### **2.2 - Adaptation au sol**

La construction doit s'adapter au relief du terrain naturel afin de limiter les remblais et déblais.

### **2.3 - Façades**

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) est interdit.

Les enduits doivent être de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels (sable beige).

Les bardages doivent être :

- de teinte foncée sobre ;
- traités en surface afin d'éliminer les effets de brillance ;

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'extension de bâtiments existants, la teinte du bardage pour l'extension pouvant être la même que celle du bâtiment existant.

L'utilisation de plusieurs couleurs doit être un élément de composition permettant d'alléger les volumes.

Les bardages bois peuvent conserver leur teinte naturelle.

**2.4 - Toitures**

Les toitures apparentes doivent être de teinte gris-ardoise ou de la teinte du bardage employé en façade, et d'aspect mat.

**2.5 - Clôtures**

Si une clôture est réalisée, elle doit être constituée d'un grillage monté sur des poteaux métalliques, des poteaux bois ou des poteaux béton fins (10 x 10 cm). La hauteur maximale autorisée pour la clôture est de 2,50 mètres.

**ARTICLE 1AU 12 STATIONNEMENT**

Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques et correspondre à la destination et à l'importance du projet.

***Dans l'ensemble du secteur IAUb :***

Pour les constructions à usage d'habitation, les normes minimales suivantes doivent être respectées :

- 2 places de stationnement par logement pour une habitation individuelle,
- 1,5 place de stationnement par logement pour une habitation collective.

Ces normes ne s'appliquent pas aux logements financés au moyen d'un prêt aidé par l'Etat pour lesquels 1 seule place de stationnement est requise.

En outre, pour permettre le stationnement « visiteurs », un nombre minimum de places de stationnement équivalent au nombre de logements doit être intégré dans les espaces « publics ».

***Dans l'ensemble de la zone IAU pour les constructions à usage d'activité :***

Le stationnement doit comprendre au minimum une place par emploi et répondre à l'accueil de la clientèle et aux besoins de livraison.

**ARTICLE 1AU 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES****1 - Espaces libres et plantations :**

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

Les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager (ex. : alignement d'arbres de hautes tiges, bosquets, haies, palissade, pergola, etc.).

Les principes de traitement paysager figurant aux Orientations d'Aménagement doivent être respectés.

***En outre, dans l'ensemble du secteur IAUb,*** des espaces verts de détente doivent être aménagés à l'échelle de chaque site.

**2 - Espaces boisés classés :**

Les espaces figurant sur les documents graphiques en tant qu'"espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer" sont soumis au régime de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme.

---

**Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol****ARTICLE 1AU 14    COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

*Dans le secteur IAUc*, le C.O.S. est fixé à 0.5, sauf pour les équipements publics pour lesquels il est fixé à 0.8.

*Dans le sous-secteur IAUbd*, le C.O.S. est fixé à 0.3, sauf pour les équipements publics pour lesquels il est fixé à 0.8.

*Dans le reste du secteur IAUb*, le C.O.S. est fixé à 0.5, sauf pour les équipements publics pour lesquels il est fixé à 0.8.

## CHAPITRE 2

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

#### *Caractère de la zone 2AU*

***La zone 2AU correspond aux espaces réservés pour un développement à moyen et long terme de l'agglomération Montoise, tant au niveau de l'habitat que des activités.***

Cette zone comporte ***un secteur à vocation d'habitat (2AUb)*** recouvrant 4 sites :

- le site du Patriou / les Courances de la Martellière,
- le site de la rue de Bois-Cantin,
- le site de l'Allée des Mûriers,
- le site de la Gagneraye.

Cette zone comporte ***un secteur à vocation d'activités (2AUc)*** correspondant à l'extension :

- de la zone d'activités de la Bouchardière à l'Est de la RD 86,
- du site d'activités de Vontes vers l'Est au niveau de la Pièce de la Colinière,
- d'ISOPARC (site sur lequel il existe dans l'immédiat une activité de loisirs).

Ces espaces correspondant à une réserve pour le développement urbain de la commune, il convient donc d'y ***éviter les occupations et utilisations du sol qui compromettraient ultérieurement un développement urbain cohérent.***

Ces espaces ne sont ainsi pas constructibles dans l'immédiat, ils ne pourront être ouverts à l'urbanisation qu'après modification du P.L.U. (s'il n'y a pas remise en cause de leur vocation) ou révision du P.L.U. (s'il y a remise en cause de leur vocation).

## *Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol*

### **ARTICLE 2AU 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Dans l'ensemble de la zone sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article 2AU2.

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

#### **I. Rappels :**

- 1 - Doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements listés à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.
- 2 - Doit faire l'objet d'une déclaration préalable, sur l'ensemble du territoire communal, l'édification d'une clôture en application de l'article R.421-12-d) du code de l'urbanisme, conformément à la délibération prise par le conseil municipal.

#### **II. Expression de la règle :**

**Ne sont admises dans l'ensemble de la zone, sous réserve de ne pas compromettre un aménagement ultérieur et cohérent de la zone, que les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- L'évolution des constructions et installations existantes, ainsi que la construction d'annexes.
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, station de pompage, bassins de rétention, ...).

## *Section 2 - Conditions de l'occupation du sol*

### **ARTICLE 2AU 3 ACCES ET VOIRIE**

#### **1 - Accès :**

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage.

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie et la protection civile.

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

#### **2 - Voirie :**

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

## **ARTICLE 2AU 4      DESSERTÉ PAR LES RESEAUX**

### **1 - Alimentation en eau potable :**

Le branchement sur le réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable.

### **2 - Assainissement :**

#### **Eaux usées :**

Les constructions nécessitant un dispositif d'assainissement doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

Cependant, s'il existe déjà un réseau collectif d'assainissement, il y a obligation de s'y raccorder.

#### **Eaux pluviales :**

La gestion des eaux pluviales doit être assurée sur la parcelle (aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et aménagements visant à limiter les débits évacués de la propriété) à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux stockées sur la parcelle pourront être réutilisées pour divers usages hors consommation humaine.

Le trop plein pourra être envoyé au réseau collectif d'eaux pluviales (collecteur, fossé ou caniveau) si celui-ci existe et si la solution de l'infiltration à la parcelle ne peut être retenue compte tenu de la nature des sols ou de la présence de caves.

#### **Eaux de piscine :**

Les eaux de vidange ou de débordement des piscines seront déversées dans le milieu naturel, soit directement, soit par le réseau d'eaux pluviales, après neutralisation des excès de produits de traitement.

Le pétitionnaire devra s'informer préalablement des précautions à prendre (notamment en matière de débit) auprès du service de police de l'eau ou du gestionnaire de réseau d'eaux pluviales.

## **ARTICLE 2AU 5      SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Pour accueillir une construction ou une installation requérant un assainissement, la superficie du terrain doit permettre la réalisation d'un système d'assainissement non collectif respectant les normes en vigueur. Dans le seul cas où le terrain est déjà desservi par un réseau collectif d'assainissement, cet article n'est pas réglementé.

## **ARTICLE 2AU 6      IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **Par rapport à l'autoroute A10 et à la RD 86 :**

#### **Expression de la règle :**

Les constructions et installations doivent être implantées avec un retrait minimum :

- de 100 mètres de l'axe de l'A10,
- de 75 mètres de l'axe de la RD 86.

#### **Exceptions :**

Cette règle 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 réseaux publics,
- à l'adaptation, la réfection, l'extension ou le changement de destination des constructions existantes.

**Par rapport aux autres routes départementales et aux autres voies :****Expression de la règle :**

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 25 mètres de l'axe des autres routes départementales.

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies existantes, à élargir ou à créer.

**Exceptions :**

En cas de réfection, transformation, extension et surélévation de constructions existantes, les constructions peuvent être implantées à moins de 25 mètres de l'axe des routes départementales et à moins de 5 mètres de l'alignement des autres voies à condition :

- qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière,
- qu'elles s'effectuent avec le même retrait par rapport à l'alignement que celui de la construction existante.

L'implantation par rapport aux voies des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), peut, pour un motif d'ordre technique, ne pas respecter les règles précédentes, à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.

**ARTICLE 2AU 7 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES****Expression de la règle :**

Les constructions doivent être implantées :

- soit sur limite(s) séparative(s),
- soit en recul par rapport au(x) limite(s) séparative(s), en respectant une distance minimale égale à la moitié de la hauteur du bâtiment par rapport à la limite séparative, sans être inférieure à 3 mètres.

**Exceptions :**

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de réfection, transformation, extension et surélévation de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus, qui peuvent s'effectuer avec le même retrait par rapport à la limite séparative que celui de la construction existante.

Les annexes d'une superficie n'excédant pas 20 m<sup>2</sup> et d'une hauteur hors tout n'excédant pas 3,50 m peuvent s'implanter à une distance minimale de 1 mètre par rapport à la limite séparative.

L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut cependant, pour un motif d'ordre technique, ne pas respecter les règles précédentes.

**ARTICLE 2AU 8 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

**ARTICLE 2AU 9 EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

## **ARTICLE 2AU 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **Définition :**

La hauteur des constructions est mesurée à l'aplomb du point le plus haut du faitage par rapport au terrain naturel.

### **Expression de la règle :**

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions et installations à usage d'équipements publics, collectifs ou d'intérêt général autorisées dans la zone (ex. : pylônes ...).

Pour les autres constructions autorisées dans la zone, leur hauteur doit rester en harmonie avec les constructions existantes.

## **ARTICLE 2AU 11 ASPECT EXTERIEUR**

### **1. - Généralités**

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

Toute architecture de style contemporain ou faisant appel à des techniques nouvelles peut être autorisée sous réserve de respecter le paragraphe précédent.

Les constructions traditionnelles ou présentant un intérêt architectural doivent être mises en valeur et restaurées dans le respect de leur style et matériaux d'origine.

Les éléments d'architecture régionaliste étrangers à la région sont interdits (chalet savoyard, maison normande ...).

L'architecture des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...) ne doit pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante et à la qualité du paysage.

Elle peut ne pas respecter certaines des règles suivantes.

### **2. - Adaptation au sol**

La construction doit s'adapter au relief du terrain naturel afin de limiter les remblais et déblais.

Si le terrain est plat (pente < 5%) :

- le plancher du rez-de-chaussée ne doit pas dépasser de plus de 0,50 mètre le niveau du terrain naturel à son point le plus défavorable,
- un léger mouvement de terre de pente très douce (10% maximum) peut être autorisé s'il permet de parfaire l'adaptation d'une construction au terrain naturel.

Si le terrain est en pente :

- la construction doit s'adapter au relief du terrain,
- le plancher du rez-de-chaussée ne doit pas dépasser de plus de 1,00 mètre le niveau du terrain naturel à son point le plus défavorable,
- si une terrasse est réalisée elle doit prendre appui sur un muret de soutènement. Le surplomb de celle-ci ne doit pas dépasser de plus de 1,00 mètre le niveau du terrain naturel à son point le plus défavorable.

Dans les secteurs à forte pente :

- si la façade sur rue est située en aval, la dalle du rez-de-chaussée sur cette façade doit être au maximum à 0,20 mètre au-dessus de la cote de l'alignement avec un maximum de 1,00 mètre par rapport au terrain naturel,
- si la façade sur rue est située en amont, la dalle du rez-de-chaussée sur cette façade doit être à la cote du terrain naturel.



### **3. - Façades**

#### Sont seuls autorisés :

- les enduits de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels (sable beige),
- les maçonneries ou parements de pierre de taille apparente, sous réserve de respecter les proportions régionales notamment dans leur hauteur (0,27 à 0,33 m) et que les joints soient de la couleur de la pierre utilisée et exécutés au nu de cette pierre ;
- les bardages ardoises,
- les bardages bois, sous réserve d'être en harmonie avec leur environnement:
  - soit teinte gris vieux chêne ;
  - soit d'une teinte semblable à celle des enduits traditionnels (sable beige) ;
  - soit d'une teinte foncée sobre.

#### En outre :

- les annexes ayant une emprise au sol supérieure à 20 m<sup>2</sup>, ainsi que les extensions, doivent être traitées de la même manière que la construction principale ;
- les annexes ayant une emprise au sol inférieure à 20 m<sup>2</sup> peuvent être en matériau métallique mat teinté dans la masse ou en PVC ; il n'est pas fixé de teinte pour les bardages bois pour de telles annexes ;
- les bâtiments d'activités et les équipements publics peuvent être en bardages métalliques sous réserve :
  - d'être soit de teinte foncée sobre (ardoise, gris anthracite, vert foncé, brun), soit dans une gamme de gris soutenus ; le choix de la teinte devra s'harmoniser avec le caractère naturel dominant ;
  - d'être traités en surface afin d'éliminer les effets de brillance ;
- les constructions et ouvrages en pierre de taille existants doivent être conservés ; s'ils sont restaurés, ils doivent conserver leur caractère d'origine.

#### Sont interdits :

- les façades et décors de moellons traités en enduits ;
- les enduits à relief ;
- les parements en pierre à taille éclatée ;
- les colombages et les remplissages en brique sauf pour la restauration de bâtiments anciens constitués par ces éléments.

### **4. - Toitures**

Les constructions doivent comporter au minimum deux pans, sauf dans le cas d'annexes de moins de 4 mètres de largeur de pignon qui peuvent n'avoir qu'une seule pente.

Les saillies de toiture en pignon de plus de 0,10 mètre sont interdites.

La pente doit être au minimum de :

- 40° pour les constructions à usage d'habitations ;
- 30° pour les annexes ayant une emprise au sol supérieure à 20 m<sup>2</sup> ;

Des pentes plus faibles sont autorisées :

- pour certaines parties de toiture telles que : auvent, véranda, appentis, etc..., ainsi que dans le cas de toitures à la mansard ;
- pour les extensions de bâti existant à condition que la hauteur du pignon s'intègre à la construction principale.

Il n'est pas fixé de pente minimale pour les annexes ayant une emprise au sol inférieure à 20 m<sup>2</sup>, ni pour les bâtiments à usage d'activités et d'équipements.

Les toitures-terrasses ne sont autorisées pour les constructions à usage d'habitation que lorsqu'elles servent à lier plusieurs volumes entre eux en combinaison avec des toitures traditionnelles.

Comme matériau de couverture, seules sont autorisées :

- l'ardoise naturelle ou artificielle de format maximum 40 x 24 cm ;
- la petite tuile plate traditionnelle de densité 50 au m<sup>2</sup> minimum ;
- la tuile d'aspect plat de teinte brun-rouge et de densité 22 au m<sup>2</sup> minimum.

Cependant :

- pour les bâtiments à usage d'activité et les équipements, des matériaux de substitution sont autorisés (ex. : bacs aciers, bardeaux d'asphalte ...) sous réserve d'être de teinte ardoise (ou de la teinte du bardage employée en façade) et d'aspect mat.
- pour les annexes ayant une emprise au sol inférieure à 20 m<sup>2</sup>, des matériaux de substitution sont autorisés (ex. : bacs aciers, bardeaux d'asphalte ...) sous réserve d'être de teinte ardoise ou de teinte vert foncé, et d'aspect mat.

## **5. - Percements**

### Lucarnes

Les lucarnes doivent être conçues selon le type traditionnel local.

La couverture doit être à deux ou trois pans, le fronton doit être en bois ou maçonnerie enduite couleur de la façade.

Elles doivent être réalisées en partie basse de la toiture.

Leurs ouvertures doivent affecter la forme d'un rectangle plus haut que large et de dimensions inférieures aux fenêtres éclairant les pièces principales en façade.

Sont interdites :

- les lucarnes rampantes et les lucarnes dites «en chien assis», les houteaux de plus de 0,60 mètre de côté,
- les briques pour le remplissage des tympan. Ils doivent être réalisés en maçonnerie enduite couleur de la façade ou en bardage bois de ton clair.

### Châssis de toiture

Les châssis de toiture doivent être réalisés en encastrés dans le plan de la toiture.

## **6. - Menuiseries**

La couleur des menuiseries (portes, fenêtres, volets) doit s'harmoniser dans ses teintes avec les matériaux qui l'environnent (murs en moellons de calcaire ou enduits, couverture en ardoise, etc.) en adoptant des tons neutres (beige, gris clair, blanc cassé, gris-bleu clair, vert clair) ou foncés lorsque les surfaces peintes restent limitées par rapport à la façade (rouge-brun, bleu foncé, vert foncé).

Le ton chêne est également autorisé.

## **7. - Vérandas**

L'adjonction d'une véranda à un bâtiment existant peut être autorisée sous réserve qu'elle soit composée avec ce bâtiment et que son volume soit en harmonie avec ce dernier.

## **8. - Clôtures**

Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leurs proportions.

Une conception sobre des clôtures doit être recherchée.

### Hauteur

La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80 mètre par rapport au niveau du terrain naturel. Dans le cas d'une clôture sur voie pour laquelle le terrain naturel est en contrebas de la voie, la hauteur de la clôture est calculée par rapport au niveau de la voie.

Constitution

Si un mur est édifié (droit ou à redans), il doit avoir une hauteur maximum de 0.80 mètre et être surmonté soit par une grille, soit par un grillage sur poteaux métalliques fins, ou tout autre dispositif à claire-voie. Les murs doivent être en pierre ou en matériau enduit. Dans ce dernier cas, l'enduit doit être de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels (sable beige).

Si un grillage est édifié, il doit être de teinte vert foncé, noir, galva ou blanc. Les piquets doivent être de même teinte ou constitués de poteaux bois teinte naturelle.

Sont interdites notamment :

- les clôtures en plaques de ciment moulé, en poteaux ciment ;
- les formes et les structures compliquées (formes arrondies, bateaux,...).

**ARTICLE 2AU 12 STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit correspondre à la destination, l'importance et la localisation des constructions et être assuré en dehors de la voie publique.

**ARTICLE 2AU 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES****1 - Espaces libres et plantations :**

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

**2 - Éléments de paysage à protéger :**

**Les haies identifiées comme constituant des éléments de paysage à protéger** doivent être maintenues et préservées de tout aménagement de nature à modifier leur caractère, ou obligatoirement replantées en bordure des chemins et voies dont le profil a été rectifié.

Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ou de porter atteinte à ces haies (arrachage) peuvent être autorisés :

- dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (ouverture d'accès, passage de réseaux, extension de construction etc.),
- dans le cadre de la mise en œuvre d'un programme concerté d'aménagement foncier.

Cette autorisation pourra être assortie de mesures compensatoires telles que l'obligation de replantation sur un linéaire équivalent.

**Les bois identifiés comme constituant des éléments de paysage à protéger** doivent être maintenus et préservés de tout aménagement de nature à modifier leur caractère.

Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ponctuellement la configuration de ces bois par l'abattage de quelques sujets peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (ouverture d'accès, passage de réseaux, extension de construction, création d'une piscine, implantation d'un abri de jardin, etc.) ou en fonction de l'état sanitaire du ou des arbres concernés. Une telle autorisation ne peut être en aucun cas délivrée pour une construction principale.

Cette autorisation pourra être assortie de mesures compensatoires telles que l'obligation de replantation d'arbre(s) concourant au maintien de l'identité boisée du secteur sur une autre partie du terrain.

*Section 3 – Possibilités maximales d'occupation du sol*

**ARTICLE 2AU 14**    **COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

**TITRE 4  
DISPOSITIONS APPLICABLES  
AUX ZONES AGRICOLES**

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone A

p. 61

## CHAPITRE 1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

### *Caractère de la zone A*

**La zone A** est constituée par les parties du territoire communal à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle reprend les espaces à fort potentiel agronomique correspondant aux plateaux nord et sud du territoire communal, hors massifs boisés.

**Il est créé un secteur Ap au sud de l'agglomération sur les terrains de la Pichauderie / la Croix Rouge / la Gagneraye**, afin de reconnaître dans l'immédiat leur vocation agricole, tout en ne compromettant pas à l'avenir les possibilités d'un développement de l'urbanisation dans ce secteur.

**Dans la zone A**, les occupations et utilisations du sol autorisées sont limitées aux constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, ainsi qu'à celles liées à une diversification de l'activité de l'exploitation agricole, et aux services publics ou d'intérêt collectif.

**Dans le secteur Ap**, seules les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées afin de ne pas compromettre ultérieurement un développement urbain.

**Cette zone est partiellement concernée par le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols** (cf. carte figurant dans le Rapport de Présentation). Il est fortement conseillé d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol.

**La zone A borde l'autoroute A10, la RD 17 et la RD 86 (voies classées à grande circulation)**. Elle est donc soumise à l'application de l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme relatif à la qualité de l'urbanisation aux abords des voies importantes qui impose en dehors des espaces urbanisés un recul de 100 mètres par rapport à l'axe des autoroutes et de 75 mètres par rapport aux autres voies à grande circulation.

## **Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

### **ARTICLE A 1            OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

#### **I. Rappels :**

- 1 - Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

#### **II. Expression de la règle :**

*Dans l'ensemble de la zone A*, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article A 2.

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

#### **I. Rappels :**

- 1 - Doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements listés à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme, et notamment à ce titre tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage (haies) identifié en application de l'article L. 123-1-7° du code de l'urbanisme.
- 2 - Doit faire l'objet d'une déclaration préalable, sur l'ensemble du territoire communal, l'édification d'une clôture en application de l'article R.421-12-d) du code de l'urbanisme, conformément à la délibération prise par le conseil municipal.

#### **II. Expression de la règle :**

##### **• Sous réserves :**

- de ne pas nuire au caractère, à l'intérêt et à la sécurité des lieux environnants, à l'activité agricole et aux paysages naturels,
- d'être compatible avec les équipements publics desservant le terrain,

##### **• ne sont admis, dans le secteur Ap, que :**

- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, station de pompage, bassins de rétention, retenues collinaires, équipements ferroviaires d'exploitation, d'entretien et de création de réseaux ...).

##### **• ne sont admis, dans le reste de la zone A, que :**

- Les constructions, les installations et les changements de destination de bâtiments existants nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les affouillements et exhaussements de sol liés et nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation directement liées à l'exploitation agricole.
- Les constructions nouvelles à usage d'habitation 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 moins de 100 mètres du bâtiment le plus proche constitutif d'un siège d'activité, ou d'un bâtiment agricole isolé nécessitant une présence permanente sur place.
- L'extension d'une habitation existante pour un exploitant agricole et la construction d'annexes à l'habitation.

- Les changements de destination de bâtiments existants pour l'aménagement du logement de fonction de l'exploitant agricole ou pour la création d'activités complémentaires qui sont la continuité de l'activité agricole principale (gîte rural, chambre d'hôtes, camping à la ferme, ferme auberge, ferme pédagogique, etc.) et à condition qu'elles s'inscrivent dans le cadre d'une valorisation d'un patrimoine bâti de caractère.
- Les constructions et installations nouvelles à usage d'annexe (sanitaires, garages, piscines, etc.) qui sont nécessaires aux activités complémentaires à l'activité agricole principale (gîte rural, chambre d'hôtes, camping à la ferme, ferme auberge, ferme pédagogique, etc.).
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre nonobstant les dispositions du présent P.L.U. ; cependant dans les zones inondables seules sont autorisées les reconstructions après un sinistre autre que l'inondation.
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, station de pompage, bassins de rétention, retenues collinaires, équipements ferroviaires d'exploitation, d'entretien et de création de réseaux ...).

**Pour certains bâtiments inclus dans la zone, toute démolition est soumise à une autorisation préalable conformément à la délibération prise par le conseil municipal (cf. plan annexé au présent P.L.U.).**

## ***Section 2 - Conditions de l'occupation du sol***

### **ARTICLE A 3      ACCES ET VOIRIE**

#### **1 - Accès :**

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage.

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie et la protection civile.

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

#### **2 - Voirie :**

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

### **ARTICLE A 4      DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1 - Alimentation en eau potable :**

Le branchement sur le réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable.

#### **2 - Assainissement :**

##### **Eaux usées :**

Conformément au plan du Zonage d'Assainissement, les constructions nécessitant un dispositif



d'assainissement doivent être équipées à titre définitif d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

Cependant, s'il existe déjà un réseau collectif d'assainissement, il y a obligation de s'y raccorder.

Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales doit être assurée sur la parcelle (aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et aménagements visant à limiter les débits évacués de la propriété) à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux stockées sur la parcelle pourront être réutilisées pour divers usages hors consommation humaine.

Le trop plein pourra être envoyé au réseau collectif d'eaux pluviales (collecteur, fossé ou caniveau) si celui-ci existe et si la solution de l'infiltration à la parcelle ne peut être retenue compte tenu de la nature des sols ou de la présence de caves.

Eaux de piscine :

Les eaux de vidange ou de débordement des piscines seront déversées dans le milieu naturel, soit directement, soit par le réseau d'eaux pluviales, après neutralisation des excès de produits de traitement.

Le pétitionnaire devra s'informer préalablement des précautions à prendre (notamment en matière de débit) auprès du service de police de l'eau ou du gestionnaire de réseau d'eaux pluviales.

**ARTICLE A 5**                    **SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Pour accueillir une construction ou une installation requérant un assainissement, la superficie du terrain doit permettre la réalisation d'un système d'assainissement non collectif respectant les normes en vigueur. Dans le seul cas où le terrain est déjà desservi par un réseau collectif d'assainissement, cet article n'est pas réglementé.

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

**Par rapport à l'autoroute A10, à la RD 17 et à la RD 86 :**

**Expression de la règle :**

Les constructions et installations doivent être implantées avec un retrait minimum :

- de 100 mètres de l'axe de l'A10,
- de 75 mètres de l'axe de la RD 17 et de la RD 86.

**Exceptions :**

Cette règle 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 réseaux publics,
- à l'adaptation, la réfection, l'extension ou le changement de destination des constructions existantes.

Les bâtiments d'exploitation agricole doivent quant à eux respecter un retrait minimal :

- de 50 mètres de l'axe de l'A10,
- de 25 mètres de l'axe de la RD 17 et de la RD 86.

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

**Expression de la règle :**

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 25 mètres de l'axe des autres routes départementales.

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies existantes, à élargir ou à créer.

**Exceptions :**

En cas de réfection, transformation, extension et surélévation de constructions existantes, les constructions peuvent être implantées à moins de 25 mètres de l'axe des routes départementales et à moins de 5 mètres de l'alignement des autres voies à condition :

- qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière,
- qu'elles s'effectuent avec le même retrait par rapport à l'alignement que celui de la construction existante.

L'implantation par rapport aux voies des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), peut, pour un motif d'ordre technique, ne pas respecter les règles précédentes, à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.

**ARTICLE A 7                    IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**Expression de la règle :**

Les constructions doivent être implantées :

- soit sur limite(s) séparative(s),
- soit en recul par rapport au(x) limite(s) séparative(s), en respectant une distance minimale égale à la moitié de la hauteur du bâtiment par rapport à la limite séparative, sans être inférieure à 3 mètres.

**Exceptions :**

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de réfection, transformation, extension et surélévation de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus, qui peuvent s'effectuer avec le même retrait par rapport à la limite séparative que celui de la construction existante.

Les annexes d'une superficie n'excédant pas 20 m<sup>2</sup> et d'une hauteur hors tout n'excédant pas 3,50 m peuvent s'implanter à une distance minimale de 1 mètre par rapport à la limite séparative.

L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut cependant, pour un motif d'ordre technique, ne pas respecter les règles précédentes.

**ARTICLE A 8                    IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

**ARTICLE A 9                    EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

**ARTICLE A 10                    HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

**Définition :**

La hauteur des constructions est mesurée à l'aplomb du point le plus haut du faîtage par rapport au terrain naturel.

**Expression de la règle :**

Pour les constructions à usage agricole, il n'est pas fixé de hauteur maximale.

Pour toutes les autres constructions, la hauteur maximale ne peut excéder 9 mètres.

**Exceptions :**

Pour les constructions existantes qui ont une hauteur supérieure à 9 mètres, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions et installations à usage d'équipements publics, collectifs ou d'intérêt général autorisées dans la zone (ex. : pylônes ...).

**ARTICLE A 11 ASPECT EXTERIEUR****1. - Généralités**

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

Toute architecture de style contemporain ou faisant appel à des techniques nouvelles peut être autorisée sous réserve de respecter le paragraphe précédent.

Les constructions traditionnelles ou présentant un intérêt architectural doivent être mises en valeur et restaurées dans le respect de leur style et matériaux d'origine.

Les éléments d'architecture régionaliste étrangers à la région sont interdits (chalet savoyard, maison normande ...).

L'architecture des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits «techniques», liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets,...) ne doit pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante et à la qualité du paysage.

Elle peut ne pas respecter certaines des règles suivantes.

**2. - Adaptation au sol**

La construction doit s'adapter au relief du terrain naturel afin de limiter les remblais et déblais.

Si le terrain est plat (pente < 5%) :

- le plancher du rez-de-chaussée ne doit pas dépasser de plus de 0,50 mètre le niveau du terrain naturel à son point le plus défavorable,
- un léger mouvement de terre de pente très douce (10% maximum) peut être autorisé s'il permet de parfaire l'adaptation d'une construction au terrain naturel.

Si le terrain est en pente :

- la construction doit s'adapter au relief du terrain,
- le plancher du rez-de-chaussée ne doit pas dépasser de plus de 1,00 mètre le niveau du terrain naturel à son point le plus défavorable,
- si une terrasse est réalisée elle doit prendre appui sur un muret de soutènement. Le surplomb de celle-ci ne doit pas dépasser de plus de 1,00 mètre le niveau du terrain naturel à son point le plus défavorable.

Dans les secteurs à forte pente :

- si la façade sur rue est située en aval, la dalle du rez-de-chaussée sur cette façade doit être au maximum à 0,20 mètre au-dessus de la cote de l'alignement avec un maximum de 1,00 mètre par rapport au terrain naturel,
- si la façade sur rue est située en amont, la dalle du rez-de-chaussée sur cette façade doit être à la cote du terrain naturel.

**3. - Façades**

Sont seuls autorisés :

- les enduits de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels (sable beige),

- les maçonneries ou parements de pierre de taille apparente, sous réserve de respecter les proportions régionales notamment dans leur hauteur (0,27 à 0,33 m) et que les joints soient de la couleur de la pierre utilisée et exécutés au nu de cette pierre ;
- les bardages ardoises,
- les bardages bois, sous réserve d'être en harmonie avec leur environnement:
  - soit teinte gris vieux chêne ;
  - soit d'une teinte semblable à celle des enduits traditionnels (sable beige) ;
  - soit d'une teinte foncée sobre.

En outre :

- les annexes ayant une emprise au sol supérieure à 20 m<sup>2</sup>, ainsi que les extensions, doivent être traitées de la même manière que la construction principale ;
- les annexes ayant une emprise au sol inférieure à 20 m<sup>2</sup> peuvent être en matériau métallique mat teinté dans la masse ou en PVC ; il n'est pas fixé de teinte pour les bardages bois pour de telles annexes ;
- les bâtiments d'activités et les équipements publics peuvent être en bardages métalliques sous réserve :
  - d'être soit de teinte foncée sobre (ardoise, gris anthracite, vert foncé, brun), soit dans une gamme de gris soutenus ; le choix de la teinte devra s'harmoniser avec le caractère naturel dominant ;
  - d'être traités en surface afin d'éliminer les effets de brillance ;
- les constructions et ouvrages en pierre de taille existants doivent être conservés ; s'ils sont restaurés, ils doivent conserver leur caractère d'origine.

Sont interdits :

- les façons et décors de moellons traités en enduits ;
- les enduits à relief ;
- les parements en pierre à taille éclatée ;
- les colombages et les remplissages en brique sauf pour la restauration de bâtiments anciens constitués par ces éléments.

#### **4. - Toitures**

Les constructions doivent comporter au minimum deux pans, sauf dans le cas d'annexes de moins de 4 mètres de largeur de pignon qui peuvent n'avoir qu'une seule pente.

Les saillies de toiture en pignon de plus de 0,10 mètre sont interdites.

La pente doit être au minimum de :

- 40° pour les constructions à usage d'habitations ;
- 30° pour les annexes ayant une emprise au sol supérieure à 20 m<sup>2</sup> ;

Des pentes plus faibles sont autorisées :

- pour certaines parties de toiture telles que : auvent, véranda, appentis, etc..., ainsi que dans le cas de toitures à la mansard ;
- pour les extensions de bâti existant à condition que la hauteur du pignon s'intègre à la construction principale.

Il n'est pas fixé de pente minimale pour les annexes ayant une emprise au sol inférieure à 20 m<sup>2</sup>, ni pour les bâtiments à usage d'activités et d'équipements.

Les toitures-terrasses ne sont autorisées pour les constructions à usage d'habitation que lorsqu'elles servent à lier plusieurs volumes entre eux en combinaison avec des toitures traditionnelles.

Comme matériau de couverture, seules sont autorisées :

- l'ardoise naturelle ou artificielle de format maximum 40 x 24 cm ;
- la petite tuile plate traditionnelle de densité 50 au m<sup>2</sup> minimum ;
- la tuile d'aspect plat de teinte brun-rouge et de densité 22 au m<sup>2</sup> minimum.

Cependant :

- pour les bâtiments à usage d'activité et les équipements, des matériaux de substitution sont autorisés (ex. : bacs aciers, bardeaux d'asphalte ...) sous réserve d'être de teinte ardoise (ou de la teinte du bardage employée en façade) et d'aspect mat.
- pour les annexes ayant une emprise au sol inférieure à 20 m<sup>2</sup>, des matériaux de substitution sont autorisés (ex. : bacs aciers, bardeaux d'asphalte ...) sous réserve d'être de teinte ardoise ou de teinte vert foncé, et d'aspect mat.

## **5. - Percements**

### Lucarnes

Les lucarnes doivent être conçues selon le type traditionnel local.

La couverture doit être à deux ou trois pans, le fronton doit être en bois ou maçonnerie enduite couleur de la façade.

Elles doivent être réalisées en partie basse de la toiture.

Leurs ouvertures doivent affecter la forme d'un rectangle plus haut que large et de dimensions inférieures aux fenêtres éclairant les pièces principales en façade.

Sont interdites :

- les lucarnes rampantes et les lucarnes dites «en chien assis», les houteaux de plus de 0,60 mètre de côté,
- les briques pour le remplissage des tympans. Ils doivent être réalisés en maçonnerie enduite couleur de la façade ou en bardage bois de ton clair.

### Châssis de toiture

Les châssis de toiture doivent être réalisés en encastrés dans le plan de la toiture.

## **6. - Menuiseries**

La couleur des menuiseries (portes, fenêtres, volets) doit s'harmoniser dans ses teintes avec les matériaux qui l'environnent (murs en moellons de calcaire ou enduits, couverture en ardoise, etc.) en adoptant des tons neutres (beige, gris clair, blanc cassé, gris-bleu clair, vert clair) ou foncés lorsque les surfaces peintes restent limitées par rapport à la façade (rouge-brun, bleu foncé, vert foncé).

Le ton chêne est également autorisé.

## **7. - Vérandas**

L'adjonction d'une véranda à un bâtiment existant peut être autorisée sous réserve qu'elle soit composée avec ce bâtiment et que son volume soit en harmonie avec ce dernier.

## **8. - Clôtures**

Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leurs proportions.

Une conception sobre des clôtures doit être recherchée.

### Hauteur

La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80 mètre par rapport au niveau du terrain naturel. Dans le cas d'une clôture sur voie pour laquelle le terrain naturel est en contrebas de la voie, la hauteur de la clôture est calculée par rapport au niveau de la voie.

### Constitution

Si un mur est édifié (droit ou à redans), il doit avoir une hauteur maximum de 0.80 mètre et être surmonté soit par une grille, soit par un grillage sur poteaux métalliques fins, ou tout autre dispositif à claire-voie.

Les murs doivent être en pierre ou en matériau enduit. Dans ce dernier cas, l'enduit doit être de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels (sable beige).

Si un grillage est édifié, il doit être de teinte vert foncé, noir, galva ou blanc. Les piquets doivent être de même teinte ou constitués de poteaux bois teinte naturelle.

Sont interdites notamment :

- les clôtures en plaques de ciment moulé, en poteaux ciment ;
- les formes et les structures compliquées (formes arrondies, bateaux,...).

## **ARTICLE A 12      STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit correspondre à la destination, l'importance et la localisation des constructions et être assuré en dehors de la voie publique.

## **ARTICLE A 13      ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

### **1 - Espaces libres et plantations :**

Tout volume construit doit comporter un programme de plantations assurant son insertion dans le site environnant (bosquets, arbres de haute tige,...). L'insertion de la nouvelle construction dans le site peut également être assurée par le maintien d'éléments existants (haies, arbres isolés, rideau d'arbres, bosquets, etc.).

### **2 - Espaces Boisés Classés :**

Les espaces figurant sur les documents graphiques en tant qu'"espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer" sont soumis au régime de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme.

### **3 - Eléments de paysage à protéger :**

Les haies identifiées comme constituant des éléments de paysage à protéger doivent être maintenues et préservées de tout aménagement de nature à modifier leur caractère, ou obligatoirement replantées en bordure des chemins et voies dont le profil a été rectifié.

Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ou de porter atteinte à ces haies (arrachage) peuvent être autorisés :

- dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (ouverture d'accès, passage de réseaux, extension de construction etc.),
- dans le cadre de la mise en œuvre d'un programme concerté d'aménagement foncier.

Cette autorisation pourra être assortie de mesures compensatoires telles que l'obligation de replantation sur un linéaire équivalent.

## ***Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol***

## **ARTICLE A 14      COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

**TITRE 5**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES**  
**AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES**

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone N

p. 71

## CHAPITRE 1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

### *Caractère de la zone N*

**La zone N**, dite zone naturelle et forestière, correspond aux secteurs de la commune à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère naturel.

**La zone N correspond à l'ensemble de la vallée de l'Indre et ses coteaux boisés** dont certains sont ponctués de grandes propriétés (le Breuil, la Roche, Candé), **ainsi qu'au coteau boisé du ruisseau de Montison** au sud-ouest du territoire communal **et aux abords de l'A10** entre Vauxibault et la Liborie.

**Elle identifie également plusieurs ensembles bâtis au sein de la zone agricole n'ayant plus de lien direct avec l'agriculture** (la Macquinière – Tujot, la Billette, Ortières, le Petit Moulin, ...) afin de leur permettre un minimum d'évolution.

**Cette zone est partiellement concernée par le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols** (cf. carte figurant dans le Rapport de Présentation). Il est fortement conseillé d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol.

**La zone N borde l'autoroute A10, la RD 17 et la RD 86 (voies classées à grande circulation). Elle est donc soumise à l'application de l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme** relatif à la qualité de l'urbanisation aux abords des voies importantes qui impose en dehors des espaces urbanisés un recul de 100 mètres par rapport à l'axe des autoroutes et de 75 mètres par rapport aux autres voies à grande circulation.

**Un secteur N5 est créé pour les terrains concernés par le périmètre Z5 du Commissariat à l'Energie Atomique** au niveau du Château de Candé et de la partie basse de la Horaie.

**Un secteur Ni est créé pour les espaces inscrits en zone « A »** (zone inondable non urbanisée ou peu urbanisée à préserver de toute urbanisation nouvelle) **au Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation de la Vallée de l'Indre (P.P.R.i.)**

**Un sous-secteur Nih est créé pour identifier au sein de cet espace les ensembles bâtis existants** afin de leur permettre une évolution dans les limites fixées par le P.P.R.i. (les Pâtis en rive droite de l'Indre, l'urbanisation au long du Chemin Vert en rive gauche, ...).

**Un sous-secteur Nih5 est plus spécifiquement créé pour les terrains concernés par le périmètre Z5 du Commissariat à l'Energie Atomique** en partie basse de la Horaie.

**Un sous-secteur Nil est créé pour les espaces verts et de détente localisés en zone inondable** : les prairies de l'Indre entre le vieux-bourg et Servolet, et une partie du site des Griffonnes.

**Un sous-secteur Niz est créé pour la partie du site du Commissariat à l'Energie Atomique située en zone inondable.**



***Un secteur Nl est créé pour identifier les espaces verts et de détente existants ou à créer, et ceux à vocation d'équipements sportifs et de loisirs, localisés hors zone inondable.*** Il recouvre ainsi une partie du site des Griffonnes, la coulée verte à aménager au niveau du vallon du Peu en cohérence avec les futures extensions urbaines, le futur parc public du coteau du Puy, les espaces verts de la Z.A.C. des Hautes Varennes, le camping municipal.

***Un sous-secteur Nlx*** est identifié au niveau des Hautes-Varennes pour tenir compte de la présence d'une ancienne décharge.

***Un secteur Nv est créé pour l'aménagement d'une aire d'accueil des gens du voyage*** à l'intersection entre la RD 84 et la RD 87.

***Un secteur Ny est créé pour identifier le site de la nouvelle station d'épuration*** au nord des Griffonnes.

***Un secteur Nx est créé pour les espaces dans lesquels la présence d'anciennes décharges est connue :*** Boulaine et la Horaie.

**Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

**ARTICLE N 1            OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**I. Rappels :**

- 1 - Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

**II. Expression de la règle :**

**Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article N 2.**

**Et notamment dans le secteur N5 et le sous-secteur Nih5 les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les constructions et installations permettant le rassemblement de personnes (stades, lieux de culte, écoles, hôpitaux ...).
- Les immeubles de grande hauteur ou formant rideau.

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

**I. Rappels :**

- 1 - Doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements listés à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme, et notamment à ce titre tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage (haies et bois) identifié en application de l'article L. 123-1-7° du code de l'urbanisme.
- 2 - Doit faire l'objet d'une déclaration préalable, sur l'ensemble du territoire communal, l'édification d'une clôture en application de l'article R.421-12-d) du code de l'urbanisme, conformément à la délibération prise par le conseil municipal.

**II. Expression de la règle :**

**Sous réserve :**

- ***dans l'ensemble de la zone :***
  - de ne pas nuire au caractère, à l'intérêt et à la sécurité des lieux environnants, à l'activité agricole et aux paysages naturels,
  - d'être compatible avec les équipements publics desservant le terrain.
- ***dans le secteur Ni et les sous-secteurs Nih, Nih5, Nil et Niz,*** de respecter les dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles Inondation de la Vallée de l'Indre figurant en annexe au dossier de P.L.U.,

**est admis dans l'ensemble de la zone N :**

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre nonobstant les dispositions du présent P.L.U. ; cependant dans le secteur Ni et les sous-secteurs Nih, Nih5, Nil et Niz, seules sont autorisées les reconstructions après un sinistre autre que l'inondation.

**ne sont en outre admis, dans le secteur Nx et le sous-secteur Nlx, que :**

- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs,...), sous réserve qu'ils restent compatibles avec la présence d'une ancienne décharge.

**ne sont en outre admis, dans le secteur Ny, que :**

- Les constructions, installations et travaux liés et nécessaires au fonctionnement d'une station d'épuration.
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs,...).

**ne sont en outre admis, dans le secteur Nv, que :**

- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'aménagement d'une aire d'accueil pour les gens du voyage.
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs,...).

**ne sont en outre admis, dans le secteur Nl que :**

- Les constructions, installations et aménagements à vocation sportive et de loisirs, ainsi que les équipements d'accompagnement qui leurs sont directement nécessaires (bloc sanitaire, local technique, parking, etc.), et le logement de gardien s'il est indispensable à la surveillance et au fonctionnement de ces installations.
- Les parkings ouverts au public.
- Les campings et les terrains aménagés pour les habitations légères de loisirs.
- Les constructions destinées à des hébergements légers de loisirs (maisons mobiles, H.L.L., bungalows ...).
- Les ouvrages hydrauliques (ex. : bassin de rétention).
- Les cimetières et leurs extensions.
- L'extension des constructions existantes et la réalisation d'annexes à l'habitation.
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs,...).

**ne sont en outre admis, dans le sous-secteur Nil, que :**

- Les constructions, installations et aménagements à vocation sportive et de loisirs, ainsi que les équipements d'accompagnement qui leurs sont directement nécessaires (bloc sanitaire, local technique, parking, etc.).
  - Les parkings ouverts au public.
  - Les ouvrages hydrauliques (ex. : bassin de rétention).
  - L'extension, attenante ou non, des constructions ayant une existence juridique dans la limite des plafonds suivants\* :
    - Pour les constructions à usage d'habitation, annexes comprises : 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, l'extension de l'emprise des pièces d'habitation ne pouvant excéder 25 m<sup>2</sup> ;
    - Pour les bâtiments à usage d'activités économiques, industrielles, artisanales, commerciales ou de services, n'ayant pas vocation à l'hébergement : 30% de leur emprise au sol, dans la limite de 150 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour l'extension.
- \* Ces possibilités d'extension peuvent être utilisées en une seule ou plusieurs fois sans pouvoir au total excéder les plafonds susvisés. L'emprise au sol initiale à prendre en compte pour l'application de cette règle est celle des bâtiments existants à la date d'approbation du P.P.R.i.*
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs,...).

**ne sont en outre admis, dans les sous-secteurs Nih et Nih5, que :**

- L'extension, attenante ou non, des constructions ayant une existence juridique dans la limite des

- plafonds suivants\* :
  - Pour les constructions à usage d'habitation, annexes comprises : 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, l'extension de l'emprise des pièces d'habitation ne pouvant excéder 25 m<sup>2</sup> ;
  - Pour les bâtiments à usage d'activités économiques, industrielles, artisanales, commerciales ou de services, n'ayant pas vocation à l'hébergement : 30% de leur emprise au sol, dans la limite de 150 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour l'extension.

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

- Les changements de destination et surélévations de bâtiments existants dans les conditions prévues au Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation de la Vallée de l'Indre.
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs, équipements ferroviaires d'exploitation, d'entretien et de création de réseaux ...) et qui ne pourraient être implantés en d'autres lieux.

**ne sont en outre admis, dans le reste de la zone Ni, que :**

- Les changements de destination et surélévations de bâtiments existants dans les conditions prévues au Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation de la Vallée de l'Indre.
- Les constructions nécessaires à l'observation du milieu naturel et ouvertes au public (observatoire ornithologique ...) avec une emprise maximale de 50m<sup>2</sup>.
- Les abris ouverts strictement nécessaires pour la protection des animaux dans les conditions prévues au Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation de la Vallée de l'Indre.
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs, équipements ferroviaires d'exploitation, d'entretien et de création de réseaux ...) et qui ne pourraient être implantés en d'autres lieux.

**ne sont en outre admis, dans le secteur N5 et le reste de la zone N, que :**

- L'extension des constructions existantes sous réserve que l'augmentation d'emprise au sol n'excède pas 50% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document.
- Le changement de destination, à usage d'habitation ou d'activité (touristique, de loisirs, de formation, de santé ...), de bâtiments existants, sous réserve de respecter les deux conditions suivantes :
  - de ne pas entraver le développement des activités agricoles existantes,
  - de contribuer à la préservation et à la mise en valeur d'un patrimoine bâti de caractère.
- Les annexes à une habitation existante à condition qu'elles soient implantées à proximité immédiate des bâtiments existants.
- Les constructions et installations nouvelles à usage d'annexe (sanitaires, garages, piscines ...) qui sont nécessaires aux activités existantes (touristique, de loisirs, de formation, de santé ...).
- Les constructions à usage d'activité agricole sous réserve :
  - de ne pas générer de nuisances incompatibles avec la présence éventuelle d'habitations existantes,
  - d'être implantées à proximité immédiate de constructions existantes constituant le siège de l'exploitation ou étant déjà à vocation agricole.
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière.
- Les affouillements et exhaussements de sol liés et nécessaires à l'exploitation forestière.
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, station de pompage, bassins de rétention, retenues collinaires, équipements ferroviaires d'exploitation, d'entretien et de création de réseaux ...).

**Pour certains bâtiments inclus dans la zone, toute démolition est soumise à une autorisation préalable conformément à la délibération prise par le conseil municipal (cf. plan annexé au présent P.L.U.).**

## **Section 2 - Conditions de l'occupation du sol**

### **ARTICLE N 3      ACCES ET VOIRIE**

#### **1 - Accès :**

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage.

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie et la protection civile.

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

#### **2 - Voirie :**

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

### **ARTICLE N 4      DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1 - Alimentation en eau potable :**

Le branchement sur le réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable.

#### **2 - Assainissement :**

##### Eaux usées :

Conformément au plan du Zonage d'Assainissement, les constructions nécessitant un dispositif d'assainissement doivent être équipées à titre définitif d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

Cependant, s'il existe déjà un réseau collectif d'assainissement, il y a obligation de s'y raccorder.

##### Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales doit être assurée sur la parcelle (aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et aménagements visant à limiter les débits évacués de la propriété) à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux stockées sur la parcelle pourront être réutilisées pour divers usages hors consommation humaine.

Le trop plein pourra être envoyé au réseau collectif d'eaux pluviales (collecteur, fossé ou caniveau) si celui-ci existe et si la solution de l'infiltration à la parcelle ne peut être retenue compte tenu de la nature des sols ou de la présence de caves.

##### Eaux de piscine :

Les eaux de vidange ou de débordement des piscines seront déversées dans le milieu naturel, soit directement, soit par le réseau d'eaux pluviales, après neutralisation des excès de produits de traitement.

Le pétitionnaire devra s'informer préalablement des précautions à prendre (notamment en matière de débit) auprès du service de police de l'eau ou du gestionnaire de réseau d'eaux pluviales.

## **ARTICLE N 5**            **SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Pour accueillir une construction ou une installation requérant un assainissement, la superficie du terrain doit permettre la réalisation d'un système d'assainissement non collectif respectant les normes en vigueur. Dans le seul cas où le terrain est déjà desservi par un réseau collectif d'assainissement, cet article n'est pas réglementé.

## **ARTICLE N 6**            **IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**Par rapport à l'autoroute A10, à la RD 17 et à la RD 86 :**

### **Expression de la règle :**

Les constructions et installations doivent être implantées avec un retrait minimum :

- de 100 mètres de l'axe de l'A10,
- de 75 mètres de l'axe de la RD 17 et de la RD 86.

### **Exceptions :**

Cette règle 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 réseaux publics,
- à l'adaptation, la réfection, l'extension ou le changement de destination des constructions existantes.

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

### **Expression de la règle :**

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 25 mètres de l'axe des autres routes départementales.

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies existantes, à élargir ou à créer.

### **Exceptions :**

En cas de réfection, transformation, extension et surélévation de constructions existantes, les constructions peuvent être implantées à moins de 25 mètres de l'axe des routes départementales et à moins de 5 mètres de l'alignement des autres voies à condition :

- qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière,
- qu'elles s'effectuent avec le même retrait par rapport à l'alignement que celui de la construction existante.

L'implantation par rapport aux voies des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), peut, pour un motif d'ordre technique, ne pas respecter les règles précédentes, à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.

## **ARTICLE N 7**            **IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **Expression de la règle :**

Les constructions doivent être implantées :

- soit sur limite(s) séparative(s),
- soit en recul par rapport au(x) limite(s) séparative(s), en respectant une distance minimale égale à la moitié de la hauteur du bâtiment par rapport à la limite séparative, sans être inférieure à 3 mètres.

### **Exceptions :**

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de réfection, transformation, extension et surélévation de

constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus, qui peuvent s'effectuer avec le même retrait par rapport à la limite séparative que celui de la construction existante.

Les annexes d'une superficie n'excédant pas 20 m<sup>2</sup> et d'une hauteur hors tout n'excédant pas 3,50 m, peuvent s'implanter à une distance minimale de 1 mètre par rapport à la limite séparative.

L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut cependant, pour un motif d'ordre technique, ne pas respecter les règles précédentes.

**ARTICLE N 8**                    **IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

**ARTICLE N 9**                    **EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

**ARTICLE N 10**                **HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

**Définition :**

La hauteur des constructions est mesurée à l'aplomb du point le plus haut du faîtage par rapport au terrain naturel.

**Expression de la règle :**

Pour les constructions à usage agricole, il n'est pas fixé de hauteur maximale.

Pour toutes les autres constructions, la hauteur maximale ne peut excéder 9 mètres.

**Exceptions :**

Pour les constructions existantes qui ont une hauteur supérieure à 9 mètres, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant.

Dans le secteur Ni et les sous-secteurs Nih et Nih5, une hauteur supérieure à 9 mètres pourra être autorisée en cas de surélévation d'un bâtiment existant dans une perspective de réduction de la vulnérabilité au risque d'inondation.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions et installations à usage d'équipements publics, collectifs ou d'intérêt général autorisées dans la zone (ex. : pylônes ...).

**ARTICLE N 11**                **ASPECT EXTERIEUR**

**1. - Généralités**

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

Toute architecture de style contemporain ou faisant appel à des techniques nouvelles peut être autorisée sous réserve de respecter le paragraphe précédent.

Les constructions traditionnelles ou présentant un intérêt architectural doivent être mises en valeur et restaurées dans le respect de leur style et matériaux d'origine.

Les éléments d'architecture régionaliste étrangers à la région sont interdits (chalet savoyard, maison normande ...).

L'architecture des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits «techniques», liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets,...) ne doit pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante et à la qualité du paysage.

Elle peut ne pas respecter certaines des règles suivantes.

## **2. - Adaptation au sol**

La construction doit s'adapter au relief du terrain naturel afin de limiter les remblais et déblais.

Si le terrain est plat (pente < 5%) :

- le plancher du rez-de-chaussée ne doit pas dépasser de plus de 0,50 mètre le niveau du terrain naturel à son point le plus défavorable,
- un léger mouvement de terre de pente très douce (10% maximum) peut être autorisé s'il permet de parfaire l'adaptation d'une construction au terrain naturel.

Si le terrain est en pente :

- la construction doit s'adapter au relief du terrain,
- le plancher du rez-de-chaussée ne doit pas dépasser de plus de 1,00 mètre le niveau du terrain naturel à son point le plus défavorable,
- si une terrasse est réalisée elle doit prendre appui sur un muret de soutènement. Le surplomb de celle-ci ne doit pas dépasser de plus de 1,00 mètre le niveau du terrain naturel à son point le plus défavorable.

Dans les secteurs à forte pente :

- si la façade sur rue est située en aval, la dalle du rez-de-chaussée sur cette façade doit être au maximum à 0,20 mètre au-dessus de la cote de l'alignement avec un maximum de 1,00 mètre par rapport au terrain naturel,
- si la façade sur rue est située en amont, la dalle du rez-de-chaussée sur cette façade doit être à la cote du terrain naturel.

## **3. - Façades**

Sont seuls autorisés :

- les enduits de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels (sable beige),
- les maçonneries ou parements de pierre de taille apparente, sous réserve de respecter les proportions régionales notamment dans leur hauteur (0,27 à 0,33 m) et que les joints soient de la couleur de la pierre utilisée et exécutés au nu de cette pierre ;
- les bardages ardoises,
- les bardages bois, sous réserve d'être en harmonie avec leur environnement:
  - soit teinte gris vieux chêne ;
  - soit d'une teinte semblable à celle des enduits traditionnels (sable beige) ;
  - soit d'une teinte foncée sobre.

En outre :

- les annexes ayant une emprise au sol supérieure à 20 m<sup>2</sup>, ainsi que les extensions, doivent être traitées de la même manière que la construction principale ;
- les annexes ayant une emprise au sol inférieure à 20 m<sup>2</sup> peuvent être en matériau métallique mat teinté dans la masse ou en PVC ; il n'est pas fixé de teinte pour les bardages bois pour de telles annexes ;
- les bâtiments d'activités et les équipements publics peuvent être en bardages métalliques sous réserve :
  - d'être soit de teinte foncée sobre (ardoise, gris anthracite, vert foncé, brun), soit dans une gamme de gris soutenus ; le choix de la teinte devra s'harmoniser avec le caractère naturel dominant ;
  - d'être traités en surface afin d'éliminer les effets de brillance ;



- les constructions et ouvrages en pierre de taille existants doivent être conservés ; s'ils sont restaurés, ils doivent conserver leur caractère d'origine.

Sont interdits :

- les façons et décors de moellons traités en enduits ;
- les enduits à relief ;
- les parements en pierre à taille éclatée ;
- les colombages et les remplissages en brique sauf pour la restauration de bâtiments anciens constitués par ces éléments.

**4. - Toitures**

Les constructions doivent comporter au minimum deux pans, sauf dans le cas d'annexes de moins de 4 mètres de largeur de pignon qui peuvent n'avoir qu'une seule pente.

Les saillies de toiture en pignon de plus de 0,10 mètre sont interdites.

La pente doit être au minimum de :

- 40° pour les constructions à usage d'habitations ;
- 30° pour les annexes ayant une emprise au sol supérieure à 20 m<sup>2</sup> ;

Des pentes plus faibles sont autorisées :

- pour certaines parties de toiture telles que : auvent, véranda, appentis, etc..., ainsi que dans le cas de toitures à la mansard ;
- pour les extensions de bâti existant à condition que la hauteur du pignon s'intègre à la construction principale.

Il n'est pas fixé de pente minimale pour les annexes ayant une emprise au sol inférieure à 20 m<sup>2</sup>, ni pour les bâtiments à usage d'activités et d'équipements.

Les toitures-terrasses ne sont autorisées pour les constructions à usage d'habitation que lorsqu'elles servent à lier plusieurs volumes entre eux en combinaison avec des toitures traditionnelles.

Comme matériau de couverture, seules sont autorisées :

- l'ardoise naturelle ou artificielle de format maximum 40 x 24 cm ;
- la petite tuile plate traditionnelle de densité 50 au m<sup>2</sup> minimum ;
- la tuile d'aspect plat de teinte brun-rouge et de densité 22 au m<sup>2</sup> minimum.

Cependant :

- pour les bâtiments à usage d'activité et les équipements, des matériaux de substitution sont autorisés (ex. : bacs aciers, bardeaux d'asphalte ...) sous réserve d'être de teinte ardoise (ou de la teinte du bardage employée en façade) et d'aspect mat.
- pour les annexes ayant une emprise au sol inférieure à 20 m<sup>2</sup>, des matériaux de substitution sont autorisés (ex. : bacs aciers, bardeaux d'asphalte ...) sous réserve d'être de teinte ardoise ou de teinte vert foncé, et d'aspect mat.

**5. - Percements**

Lucarnes

Les lucarnes doivent être conçues selon le type traditionnel local.

La couverture doit être à deux ou trois pans, le fronton doit être en bois ou maçonnerie enduite couleur de la façade.

Elles doivent être réalisées en partie basse de la toiture.

Leurs ouvertures doivent affecter la forme d'un rectangle plus haut que large et de dimensions inférieures aux fenêtres éclairant les pièces principales en façade.

Sont interdites :

- les lucarnes rampantes et les lucarnes dites «en chien assis», les houteaux de plus de 0,60 mètre de côté,
- les briques pour le remplissage des tympan. Ils doivent être réalisés en maçonnerie enduite couleur de la façade ou en bardage bois de ton clair.

Châssis de toiture

Les châssis de toiture doivent être réalisés en encastrés dans le plan de la toiture.

**6. - Menuiseries**

La couleur des menuiseries (portes, fenêtres, volets) doit s'harmoniser dans ses teintes avec les matériaux qui l'environnent (murs en moellons de calcaire ou enduits, couverture en ardoise, etc.) en adoptant des tons neutres (beige, gris clair, blanc cassé, gris-bleu clair, vert clair) ou foncés lorsque les surfaces peintes restent limitées par rapport à la façade (rouge-brun, bleu foncé, vert foncé).

Le ton chêne est également autorisé.

**7. - Vérandas**

L'adjonction d'une véranda à un bâtiment existant peut être autorisée sous réserve qu'elle soit composée avec ce bâtiment et que son volume soit en harmonie avec ce dernier.

**8. - Clôtures**

Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leurs proportions.

Une conception sobre des clôtures doit être recherchée.

Hauteur

La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80 mètre par rapport au niveau du terrain naturel. Dans le cas d'une clôture sur voie pour laquelle le terrain naturel est en contrebas de la voie, la hauteur de la clôture est calculée par rapport au niveau de la voie.

Constitution

Si un mur est édifié (droit ou à redans), il doit avoir une hauteur maximum de 0.80 mètre et être surmonté soit par une grille, soit par un grillage sur poteaux métalliques fins, ou tout autre dispositif à claire-voie.

Les murs doivent être en pierre ou en matériau enduit. Dans ce dernier cas, l'enduit doit être de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels (sable beige).

Si un grillage est édifié, il doit être de teinte vert foncé, noir, galva ou blanc. Les piquets doivent être de même teinte ou constitués de poteaux bois teinte naturelle.

Sont interdites notamment :

- les clôtures en plaques de ciment moulé, en poteaux ciment ;
- les formes et les structures compliquées (formes arrondies, bateaux,...).

**ARTICLE N 12 STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit correspondre à la destination, l'importance et la localisation des constructions et être assuré en dehors de la voie publique.

**ARTICLE N 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

**1 - Espaces libres et plantations :**

Tout volume construit doit comporter un programme de plantations assurant son insertion dans le site environnant (bosquets, arbres de haute tige,...). L'insertion de la nouvelle construction dans le site peut

également être assurée par le maintien d'éléments existants (haies, arbres isolés, rideau d'arbres, bosquets, etc.).

## **2 - Espaces Boisés Classés :**

Les espaces figurant sur les documents graphiques en tant qu'"espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer" sont soumis au régime de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme.

## **3 - Eléments de paysage à protéger :**

- Les haies identifiées comme constituant des éléments de paysage à protéger doivent être maintenues et préservées de tout aménagement de nature à modifier leur caractère, ou obligatoirement replantées en bordure des chemins et voies dont le profil a été rectifié.

Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ou de porter atteinte à ces haies (arrachage) peuvent être autorisés :

- dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (ouverture d'accès, passage de réseaux, extension de construction etc.),
- dans le cadre de la mise en œuvre d'un programme concerté d'aménagement foncier.

Cette autorisation pourra être assortie de mesures compensatoires telles que l'obligation de replantation sur un linéaire équivalent.

- Les bois identifiés comme constituant des éléments de paysage à protéger doivent être maintenus et préservés de tout aménagement de nature à modifier leur caractère.

Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ponctuellement la configuration de ces bois par l'abattage de quelques sujets peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (ouverture d'accès, passage de réseaux, extension de construction, création d'une piscine, implantation d'un abri de jardin, etc.) ou en fonction de l'état sanitaire du ou des arbres concernés. Une telle autorisation ne peut être en aucun cas délivrée pour une construction principale.

Cette autorisation pourra être assortie de mesures compensatoires telles que l'obligation de replantation d'arbre(s) concourant au maintien de l'identité boisée du secteur sur une autre partie du terrain.

## **Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol**

### **ARTICLE N 14      COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.