

**REVISION ALLEGEE N°2 DU PLAN LOCAL  
D'URBANISME INTERCOMMUNAL DE L'EX  
COMMUNAUTE DE COMMUNES DE CHAMPAGNE  
BERRICHONNE**

**5.  
REGLEMENT**

Elaboration du Plan Local  
d'Urbanisme intercommunal  
approuvée le 16 mai 2019

Ce règlement comprend les  
modifications des procédures  
suivantes : modification n°1,  
révisions allégées n°1 et n°2 du PLUi

Vu pour être annexé à la  
délibération d'approbation de la  
révision allégée n°2 du PLUi de l'ex  
communauté de communes de  
Champagne-Berrichonne, par le  
conseil communautaire de  
Champagne-Boischaux du 19  
février 2025

Fait à Vatan,  
le 20 février 2025

Le Président  
Eric VAN REMOORTERE



## SOMMAIRE :

<b>TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES</b> .....	<b>3</b>
<b>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)</b> .....	<b>8</b>
CHAPITRE 1 : ZONE Ua, Uap, Uj.....	9
CHAPITRE 2 : ZONE Ub.....	19
CHAPITRE 3 : ZONE Uc.....	28
CHAPITRE 4 : ZONE Ue.....	36
CHAPITRE 5 : ZONE Ux.....	41
<b>TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE À URBANISER (AU)</b> .....	<b>47</b>
CHAPITRE 1 : ZONE 1AU.....	47
CHAPITRE 2 : ZONE 1AUx.....	55
CHAPITRE 3 : ZONE 2AU.....	61
CHAPITRE 4 : ZONE 2AUx.....	63
<b>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES ET SECTEURS AGRICOLES (A)</b> .....	<b>65</b>
<b>TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)</b> .....	<b>76</b>
<b>ZONAGES COMPLEMENTAIRES POUVANT ETRE APPLIQUES DANS LE PLUI</b> .....	<b>84</b>
<b>ANNEXES</b> .....	<b>86</b>
GLOSSAIRE et DÉFINITIONS.....	86
ESSENCES LOCALES.....	90

Ce règlement est établi en conformité avec l'article R 123-9 du Code de l'Urbanisme.

## TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

### Article 1.1 – Champs d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique aux territoires des communes suivantes qui font partie de la Communauté de Communes de Champagne Berrichonne : Ambrault, Bommiers, Brives, La Champenoise, Chouday, Condé, Lizeray, Meunet-Planches, Neuvy-Pailloux, Pruniers, Saint Aoustrille, Saint Aubin, Sainte Fauste, Saint Valentin, Thizay et Vouillon.

### Article 1.2 – Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation du sol

Les règles du présent PLU Intercommunal permettent la prise en compte des évolutions législatives, notamment avec les dispositions issues de la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

**1.2.1** – Les règles du présent PLU Intercommunal se substituent aux règles générales de l'urbanisme - article **R 111-1**.

**1.2.2** – Toutefois, en application de l'article R 111.1 et suivants du Code de l'Urbanisme, un certain nombre de dispositions législatives demeurent applicables sur le territoire de la « Communauté de Communes Champagne Berrichonne ». Il s'agit des articles suivants :

- **R. 111-2, R. 111-4, R. 111-26 et R. 111-27.**

**1.2.3** – Restent applicables les articles **L. 110 et L. 121-1** du Code de l'Urbanisme qui déterminent les principes généraux d'équilibre entre l'aménagement et la protection, de développement durable et de mixité sociale et urbaine.

**1.2.4** - Les servitudes d'utilité publique conformes à l'article **L 126-1 du Code de l'Urbanisme**. Elles sont répertoriées dans une annexe spécifique des servitudes (SUP) du dossier de PLUi (annexe P09).

**1.2.5** - Risques naturels - technologiques - pollution – nuisances : les secteurs à risque sont répertoriés dans une annexe spécifique des servitudes du dossier de PLUi (P09). Toutes occupations et utilisations du sol non conformes aux prescriptions sont interdites.

Le Plan de prévention du risque inondation (PPRI) de la vallée de la Théols, a été approuvé le 4 mars 2020, sur les communes de Ambrault, Bommiers, Brives, Condé, Meunet-Planches, Thizay

Au nord du bourg de Thizay une ancienne galerie.

Un plan de prévention du risque naturel retrait gonflement des argiles, concernant l'ensemble du Pays d'Issoudun – Champagne Berrichonne a été prescrit en 2001 et a fait l'objet d'une approbation le 6 mars 2009. Trois communes de la Communauté de communes sont concernées par ce PPRn, il s'agit de Brives, Meunet Planches et St-Aubin.

Les bourgs de Brives et Meunet Planches concernés à la marge par le risque inondation et quelques "écarts" en zone d'aléa pour l'ensemble des six communes traversées par la Théols.

Les canalisations de gaz, antenne d'Issoudun, qui à Saint Aoustrille, passent au plus près à environ 120m au sud de la D8.

Contexte sonore :

Les infrastructures terrestres concernées sur le territoire de la Communauté de communes de Champagne Berrichonne sont :

- L'A20 : infrastructure de catégorie 2 (250 m),
- La RN151 : infrastructure de catégorie 3 (100 m),
- La voie ferrée Paris / Limoges : infrastructure de catégorie 1 (300 m).

Les cinq communes de La Champenoise, Neuvy Pailloux, Thizay, St Aoustrille et Ste Fauste sont donc impactées.

Le bruit lié à l'aéroport de Châteauroux – Déols : Le Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport de Châteauroux - Déols a fait l'objet d'un arrêté préfectoral en date du 21 mai 2012.

### Article 1.3 – Division du territoire en zones

Les territoires couverts par le PLUi sont divisés en zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A), naturelles et forestières (N).

Les zones et secteurs définis par le règlement du PLUi sont les suivants :

**1.3.1** - les **ZONES URBAINES** sont repérées sur les documents graphiques par un signe commençant par la lettre **U**. Elles sont regroupées dans le titre II du présent règlement et comprennent :

- **Zone Ua** : centre bourg, espaces de tissu ancien rural mixte qui comporte des secteurs : **Uap** (périmètre d'intérêt patrimonial), **Uj** (jardin en tissu urbain, parc, jardins familiaux ou patrimoniaux des unités foncières dans les bourgs
- **Zone Ub** : pavillonnaire récent, extension récente des bourgs, hameaux avec des espaces bâtis de taille significative.
- **Zones Uc1, Uc2** : hameaux et écarts de caractère, secteurs construits existants de capacité d'accueil limitée et dont le caractère rural est à préserver. Deux zones, Uc1 et Uc2, ont été identifiées en fonction de leur caractère historique et patrimonial et du rôle joué dans l'armature urbaine du territoire :
  - Uc1** : des secteurs urbanisés, des hameaux et écarts, à caractère résidentiel, identifiés comme des secteurs dans lesquels des constructions neuves en dents creuses sont autorisées ;
  - Uc2** : des secteurs urbanisés, des hameaux et des écarts, dans lesquels les constructions neuves ne sont pas autorisées, soit parce qu'il existe des bâtiments agricoles qui sont à préserver ou à valoriser, soit parce que sa taille, son accessibilité ou son éloignement amènent à éviter toute construction neuve. Hameaux à valoriser sans densification du cadre bâti et pouvant permettre des extensions du bâti existant.
- **Zone Ue** : équipements, espaces urbains d'infrastructures et d'installations d'intérêts collectifs, loisirs, enseignement, équipements sportifs, cimetière, déchetterie, station d'épuration. Des secteurs y ont été identifiés : **Uet** (télécom), **Uef** (réseau ferré), **Ued** (aérodrome), **Uem** (zone militaire)
- **Zone Ux** : sites d'activités économiques industrielles et artisanales

**1.3.2 - les ZONES A URBANISER**, sont repérées sur les documents graphiques par un signe commençant par le chiffre et la lettre **1AU** ou **2AU**. Elles sont regroupées dans le titre III du présent règlement. Ce sont des espaces destinés à une urbanisation organisée à court ou moyen terme et à long terme.

On distingue :

- **Zones 1AU** : zones de développement urbain mixte, ouvertes à l'urbanisation
- **Zones 1AUx** : zones de développement urbain à vocation principale d'activités économiques, ouvertes à l'urbanisation
- **Zones 2AU** : zone de développement urbain futur à vocation mixte, non ouverte à l'urbanisation
- **Zones 2AUx** : zones de développement urbain à vocation principale d'activités économiques, non ouvertes à l'urbanisation

**1.3.3 - Les ZONES AGRICOLES**, repérées sur les documents graphiques par un signe commençant par la lettre **A**. Elles sont regroupées dans le titre IV du présent règlement. La zone A est une zone qu'il convient de protéger en raison du potentiel agronomique biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comprend :

- **Zone A** : zone de protection, équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, et dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées. Elle comprend 3 secteurs :
    - Ah** : *habitat isolé localisé dans un secteur agricole, mais actuellement à usage résidentiel*
    - Ab** : *agricole en réservoir de biodiversité, en corridor biologique.*
    - Ac** : *secteur de protection des richesses du sol ou du sous-sol - d'exploitation de carrières et gravières, comprenant les divers aménagements, installations et constructions qui en dépendent.*
- Apv** : production d'énergies renouvelables à partir de la ressource solaire.

**1.3.4 - les ZONES NATURELLES ET FORESTIERES**, sont repérées sur les documents graphiques par un signe commençant par la lettre **N**. Elles sont regroupées dans le titre V du présent règlement.

La zone **N** est une zone naturelle à protéger de l'urbanisation en raison, d'une part, de l'existence de risques ou de nuisances, d'autre part, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages qui la caractérisent.

Elle comporte :

- **Zone N** : zone de protection des secteurs équipés ou non, en raison, soit de la qualité des sites, des milieux et espaces 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 ; soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ; soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. Elle comprend des secteurs de constructibilité limitée :
  - Ng** : *secteur consacré à la pratique sportive du golf*
  - Nh** : *habitat isolé localisé dans un secteur naturel, mais actuellement à usage résidentiel*
  - Nb** : *Naturel en réservoir de biodiversité, en corridor biologique*
  - Nj** : *Naturel à vocation jardins potagers ou jardins d'agrément, jardins familiaux, en dehors du bourg*

**1.3.5** - Les **EMPLACEMENTS RESERVES** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts publics, repérés sur le plan, font l'objet d'une annexe qui précise, pour chacun d'eux, la destination, la superficie et le bénéficiaire de la réservation.

#### **Article 1.4 – Adaptation mineures**

Conformément à l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

#### **Article 1.5 – Travaux sur les immeubles dont les dispositions ne sont pas conformes au présent règlement**

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux, qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

#### **Article 1.6 – Bâtiment sinistré**

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme ou servitude contraires précisées dans le règlement de la zone concernée.

#### **Article 1.7 – Dispositions diverses**

**1.7.1.** Le camping et le stationnement des caravanes sont réglementés (R 111-32 et suivants) :

- a) Le stationnement de caravanes quelque en soit la durée, en dehors des terrains aménagés peut être interdit par arrêté dans certaines zones.
- b) L'aménagement de terrains devant recevoir soit plus de vingt campeurs sous tente, soit plus de six tentes ou caravanes à la fois, est soumis à autorisation et à classement déterminant le mode d'exploitation autorisé (art D332-1 et suivant du code du tourisme).

**1.7.2** L'implantation des habitations légères de loisirs est soumise à conditions (R.111.31 et suivants).

**1.7.3.** L'identification des éléments de paysage, du petit patrimoine et patrimoine bâti remarquables, secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique sont localisés aux documents graphiques, au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme :

Toutes interventions sur les éléments identifiés au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme, sont soumises à déclaration préalable.

Les interventions ayant pour effet de détruire un des éléments boisés à protéger identifiés sur les documents graphiques au titre de l'art L 151-19 (C.U.) sont soumises à autorisation.

Dans ce présent PLUI figurent à ce titre,

- Des ouvrages bâtis y compris ouvrages construits liés à l'eau ;
- Des bosquets, haies identitaires et arbres des champs et vergers repérés pour leur importance dans le maillage de la trame verte et bleue ;

Pour ces derniers éléments, les constructions, les aménagements, les travaux réalisés sur les terrains concernés par une telle protection ou en limite de ceux-ci, doivent être conçus pour garantir leur préservation.

La destruction d'un des éléments végétaux à protéger identifiés sur les documents graphiques au titre de L 151-19 (C.U.) est interdite et les interventions de coupe et d'abattage sont soumises à déclaration préalable.

En effet ces bosquets, haies, vergers et arbres ne doivent pas être défrichés, arrachés ou abattus en vue de supprimer l'élément mais évoluer en place par gestion ou entretien. En cas de remplacement, les essences et variétés d'origine doivent être respectées, ainsi que les formes, tailles et ports. Dans les champs, les arbres trop vieux ou morts pourront être replantés à un autre emplacement sur la même parcelle.

**1.7.4** Les éléments bâtis à protéger identifiés sur les documents graphiques au titre de l'art L 151-19 (C.U.) sont dans le champ d'application du permis de démolir.

**1.7.5** La Direction Régionale des Affaires Culturelles demande que lui soient communiqués pour avis au titre de l'article R 111.3.2 du Code de l'Urbanisme tous les dossiers d'aménagement affectant le sous-sol dans les zones affectées d'un seuil de surface permettant de hiérarchiser le potentiel archéologique sur le territoire intercommunal. Ces zones géographiques sont définies sur la carte archéologique annexée au présent Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

En application de l'article L.531-14 du code du patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la commune, lequel prévient la Direction Régionale des Affaires Culturelles- Préfecture de la Région Centre Val de Loire.

Le décret n°2004-490 prévoit que : « les opérations d'aménagement, de constructions d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations » (art.1)

Conformément à l'article 7 du même décret, « ...les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux...peuvent décider de saisir le Préfet de Région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elle a la connaissance. »

### **Article 1.8 – Droit de Prémption Urbain**

Dès sa publication, le Plan Local d'Urbanisme ouvre droit à l'instauration par toutes les communes d'un Droit de Prémption Urbain (D.P.U) sur tout ou partie des zones urbaines (U) et d'urbanisation future (AU) conformément aux dispositions de l'article L.211-1 du code de l'urbanisme, dans les périmètres de protection rapprochée de prélèvement d'eau destinée à l'alimentation des collectivités humaines définis en application de l'article L. 1321-2 du code de la santé publique, dans les zones et secteurs définis par un plan de prévention des risques technologiques en application de l'article L. 515-16 du code de l'environnement, dans les zones soumises aux servitudes prévues au II de l'article L. 211-12 du même code.

### **Article 1.9 - Permis de démolir**

Il est exigible en vertu de l'article :

- R421-28 c du Code de l'Urbanisme, en cas de projet de travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L621-30 du code du patrimoine.
- R421-28 e du Code de l'urbanisme, en cas de projet de travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'un élément de paysage ou ensemble paysager localisé aux documents graphiques comme devant être protégé au titre de l'art L 151-19 (C.U.).

### **Article 1.10 – affouillements et exhaussements de sols**

Les affouillements et les exhaussements de sols non prévus aux dispositions applicables à toutes les zones, sont admis à condition de répondre à un impératif technique lié :

- A la démolition et/ou la reconstruction d'un immeuble,
- A la dépollution du terrain, et à condition de présenter une remise en état du site adaptée à l'environnant urbain après travaux.

### **Article 1.11 – Règlement des lotissements**

En application de l'article L 442-9, les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, dès l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

### **Article 1.12 – Application de la réglementation (article R.123-10-1 du code de l'urbanisme)**

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque lot ou terrain divisé.

## TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)

### CHAPITRE 1 : ZONE Ua, Uap, Uj

*CARACTERE DE LA ZONE : Zones urbaines des centralités de bourgs et hameaux, périmètre historique et caractéristique de l'évolution des villages d'avant la seconde moitié du XXème siècle.*

*Hormis pour les secteurs de jardins, elle est destinée à accueillir des habitations, des commerces, des services et d'une façon générale toute activité ou installation compatible avec le caractère urbain de la zone.*

Elle comprend :

Le secteur Uap qui englobe les espaces de tissu ancien rural mixte à forte valeur patrimoniale.

Le secteur Uj de jardins.

Cette zone déjà urbanisée est desservie par les réseaux.

#### **Risques naturels - technologiques - pollution – nuisances**

Elle comprend des secteurs exposés aux risques où les dispositions sont applicables.

- Au nord du bourg de Thizay une ancienne galerie.
- Des bourgs en zone d'aléa retrait gonflement des argiles très fort : Ambrault, Chouday, St Aubin.
- Les bourgs de Brives et Meunet Planches concernés à la marge par le risque inondation et quelques "écarts" en zone d'aléa pour l'ensemble des six communes traversées par la Théols.

Les canalisations de gaz, antenne d'Issoudun, qui à Saint Aoustrille, passent au plus près à environ 120m au sud de la D8

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

#### **ARTICLE Ua 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Dans les secteurs à risques, toutes occupations et utilisations du sol non conformes sont interdites.

Sont interdites les constructions et installations suivantes : les constructions à usage d'activité agricole ou d'exploitation forestière, les constructions à usage d'activité industrielle, les constructions à usage d'entrepôt, à l'exception de celles prévues à l'article 2, les habitations légères de loisirs, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.

Sont interdits les aménagements, travaux et installations suivants : les terrains de camping-caravaning, les villages vacances et les parcs résidentiels de loisirs, les habitats mobiles permanents et le stationnement isolé de caravanes, l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ; les parcs d'attractions et les golfs, les aires de jeux et de sports d'une superficie totale supérieure à 2000 m<sup>2</sup>; l'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières.

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

Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol autorisées devront être conformes aux prescriptions.

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites à l'article Ua.1, qui sont compatibles avec le caractère de la zone et avec la présence des habitations sont autorisées.

Les constructions et installations à usage d'activités de commerce ou d'artisanat, ou bien à usage d'entrepôt sont admises :

- A condition que leur volume et leur aspect soient compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes,
- A condition qu'elles n'entraînent pas des nuisances (bruit, notamment de poids lourds, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs) ou des pollutions de l'eau ou de l'air, les rendant incompatibles avec le caractère urbain de la zone.
- Dans le cas d'entrepôt, à condition d'être nécessaires et liées à une activité existante ou créée de manière concomitante, et exercée à titre principal.

Dans les sites et secteurs concernés par les Orientations d'aménagement et de programmation sectorielles (pièce N° 3-1) définies par le PLUi, les occupations et utilisations du sol sont admises à condition d'être compatibles avec les objectifs et les dispositions particulières définies dans ces orientations.

Les affouillements et les exhaussements de sols non prévus sont admis à condition de répondre à un impératif technique lié :

- A la démolition et/ou la reconstruction d'un immeuble,
- A la création d'un parking enterré,
- A la dépollution du terrain, et à condition de présenter une remise en état du site adaptée à l'environnant urbain après travaux.

Dans la zone Ua et les parties de secteur Uap compris, la démolition de certaines constructions ou parties de constructions pourra se faire suivant l'avis des Bâtiments de France dans des circonstances exceptionnelles, parmi lesquelles : - bâtiments en rupture architecturale ou urbaine avec leur contexte, par exemple - constructions de faible intérêt patrimonial dont le niveau de vétusté et/ou de dégradation ne permet pas une réhabilitation dans des conditions techniques et financières raisonnables eu égard à leur qualité architecturale.

Dans le secteur Uj, les abris de jardins sont autorisés dans la limite d'un abri par unité foncière.

## Section 2 : Conditions de l'occupation du sol

### ARTICLE Ua 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

#### 1. Accès

- 1 - Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.
- 2 - Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du programme et aménagés de façon à ne pas nuire, ni à la sécurité, ni à la commodité de la circulation. Toute construction ou occupation du sol pourra être refusée si elle crée des problèmes de sécurité publique.

#### 2. Voirie

- 1 - Les voies de desserte publiques ou privées susvisées doivent avoir des caractéristiques permettant la circulation et l'approche des personnes à mobilité réduite, la circulation normale des véhicules de toutes catégories et permettre la défense incendie, la sécurité civile et le ramassage des ordures ménagères.
- 2 - Les passages privés doivent être adaptés à la largeur nécessaire au passage des engins de secours.
- 3 - Dans les opérations d'ensemble, le choix du tracé des dessertes doit préserver la possibilité de raccordement aux dessertes des opérations voisines existantes ou éventuelles.
- 4 - Les impasses privées de plus de 30 mètres doivent comporter à leur extrémité une aire permettant aux véhicules de faire demi-tour.

5 - La largeur de plateforme des voies nouvelles publiques ou privées, ouverte à la circulation automobile, ne peut être inférieure à 3 mètres.

#### **ARTICLE Ua 4 - CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

Pour être constructible, le terrain doit être raccordé au réseau public d'adduction en eau potable et d'électricité.

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau et à l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, réseaux d'eaux pluviales ou collecteurs d'hydraulique agricole est interdite.

##### **1. Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

##### **2. Assainissement**

Toute construction doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe.

L'évacuation des eaux usées d'activités dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

En l'absence de réseau collecteur, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, l'assainissement autonome est obligatoire. Il devra être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et sa mise en service est subordonnée à l'autorisation de l'autorité compétente. Par ailleurs ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors service dans l'éventualité où les prescriptions du zonage d'assainissement nécessiteraient la mise en place d'un assainissement collectif.

##### **3. Eaux pluviales**

Les eaux pluviales devront être recueillies et infiltrées sur le terrain de la construction sauf impossibilité technique, auquel cas les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir leur écoulement dans le réseau collecteur, s'il existe.

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon :

- D'une part à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et de source,
- D'autre part à retarder et à limiter l'évacuation des eaux pluviales vers les exutoires de surface ou vers le réseau public ou privé d'eaux pluviales, au moyen d'une ou plusieurs solutions alternatives telles que la réalisation d'aménagements ou d'ouvrages limitant le débit évacué de la propriété (stockage, bassins de retenue, puisards etc.).

Les projets de constructions neuves devront être conçu de façon à favoriser la rétention des eaux de pluie par : le stockage en toiture (toiture végétalisée par exemple), réserve en cuve.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du pétitionnaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

##### **4. Electricité, télécommunications, télédistribution**

Tout raccordement d'une installation devra être réalisé en souterrain depuis le domaine public. L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation sera demandé en fonction des possibilités techniques de réalisation.

##### **5. Collecte des déchets** Non réglementé.

#### **ARTICLE Ua 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

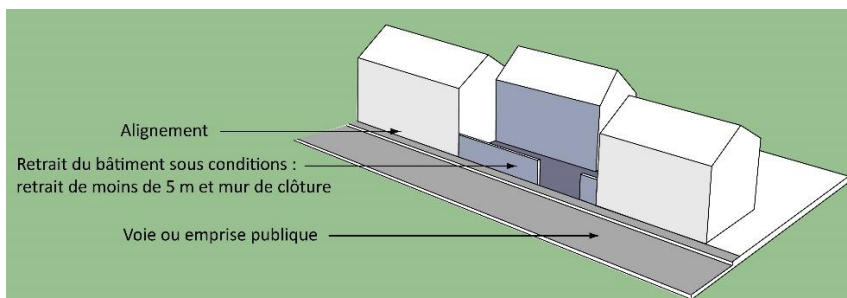
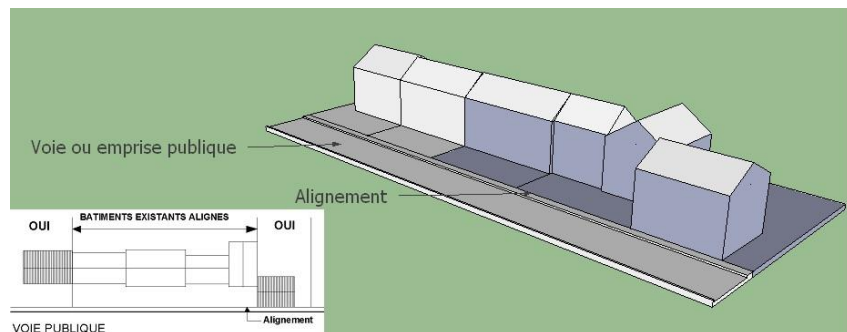
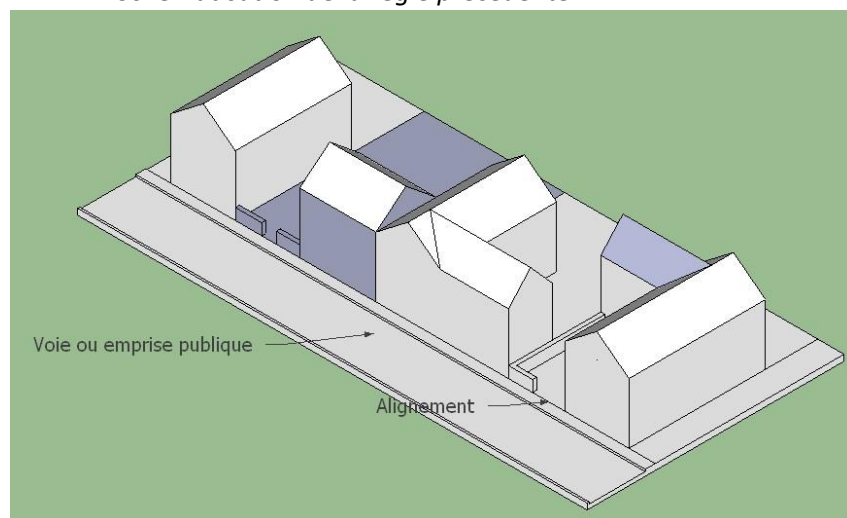
**ARTICLE Ua 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions présentant une façade sur rue (1<sup>er</sup> rideau) doivent s'implanter :

- A l'alignement sur la totalité de la façade ou du moins une partie importante de celle-ci,
- Soit dans le prolongement d'un bâtiment existant, sauf respect de dispositions plus contraignantes d'un plan d'alignement approuvé,
- Soit sur l'emprise existante,
- Soit en retrait de moins de 5 mètres à la condition qu'un mur de clôture soit réalisé pour assurer la continuité bâtie le long des rues.

Cette prescription ne s'applique pas aux constructions implantées en deuxième rideau ou aux annexes. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions de constructions existantes dont l'implantation n'est pas conforme aux présentes règles sous réserve de respecter la continuité du bâtiment existant et sans réduire la marge de recul initiale.

*Schématisation de la règle précédente*

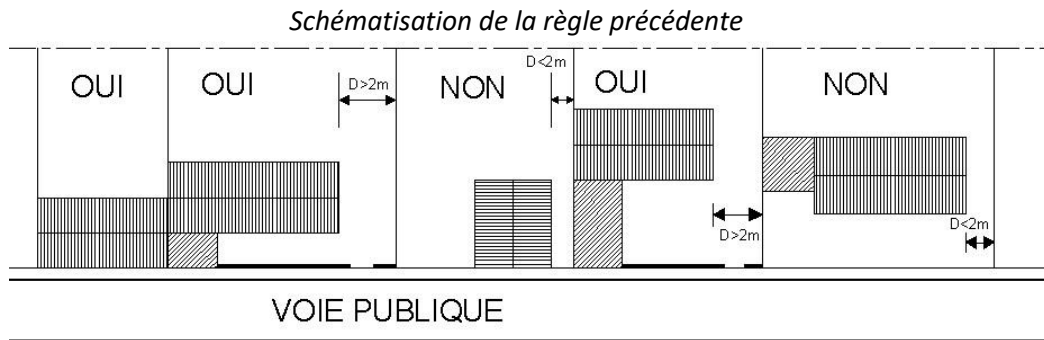


#### ARTICLE Ua 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées :

- Soit en limite séparative,
- Soit en respectant une marge d'isolement au moins égale à la hauteur divisée par deux ( $H/2$ ) de la construction mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 2 mètres.
- Soit en respectant l'emprise ancienne avérée.

Un recul supérieur pourra être exigé au cas par cas pour des raisons de sécurité, d'accessibilité ou d'intégration paysagère ou architecturale.



#### ARTICLE Ua 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

#### ARTICLE Ua 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des bâtiments édifiés de toute nature ne peut dépasser 60% de l'unité foncière en Ua  
Secteur Uap : non réglementé.

Dans le secteur Uj, l'emprise au sol maximum des abris de jardins est limitée à 20 m<sup>2</sup> par abri.

#### ARTICLE Ua 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

##### Constructions nouvelles :

La hauteur des constructions se mesure à l'aplomb entre le niveau du terrain naturel et l'égout des toitures ou le sommet de l'acrotère, en tout point du bâtiment.

La hauteur maximale autorisée des constructions à usage d'habitation n'excèdera pas 6 mètres.

Toutefois, si les immeubles mitoyens existants le permettent, un nombre de niveaux supérieurs sera autorisé dans la mesure où les niveaux de l'égout des toitures de la construction nouvelle n'excéderont pas de 1,5 mètre ceux du bâtiment contigu existant sans toutefois excéder 10 mètres de hauteur totale à l'égout du toit.

La hauteur maximale des constructions annexes (abris de jardins, garage, ...) autorisée est de 3,5 mètres à l'égout des toitures ou sommet de l'acrotère, en tout point du bâtiment.

La hauteur des bâtiments, d'entrepôt et d'activités économiques autorisés à l'article Ua 2 ne doit pas être supérieure à 9 mètres.

## ARTICLE Ua.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

### Ua 11.1 Dispositions générales

Les pétitionnaires peuvent s'appuyer sur les conseils techniques du CAUE de l'Indre ou de l'UDAP de l'Indre pour finaliser leur projet et l'intégrer dans son environnement architectural.

- 11.1.1 Toute construction ou extension de construction doit s'intégrer dans l'espace architectural qui l'environne et respecter la continuité visuelle et la trame volumétrique des constructions voisines. Les constructions nouvelles à vocation d'habitation, les extensions ou améliorations de bâtiments d'habitat existants doivent respecter les typologies du bâti rural ancien et les caractéristiques de l'architecture locale (volume, pente de toit, proportion des ouvertures, traitement et coloration des façades...). En particulier, l'extension d'une construction ne devra présenter aucune différence d'enduit, de couleur et de menuiseries, avec la construction préexistante, sauf en cas d'architecture contemporaine.

Les pastiches d'architectures étrangères à la région sont interdits. L'architecture contemporaine est autorisée si elle intègre la prise en compte du bâti et des espaces naturels environnants, et si elle est réalisée :

- Soit dans le cadre de choix architecturaux affirmés de qualité ;
- Soit par le recours à des matériaux ou à des techniques alternatives découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables.
- 11.1.2 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 et des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

En particulier sont interdits les éléments architecturaux à caractère monumental présentant des caractéristiques architecturales étrangères à la région.

### Ua 11.2 Rénovation, aménagement du bâti ancien en secteur patrimonial Uap :

La réhabilitation du bâti ancien doit être réalisée dans le respect de l'authenticité, de la sobriété et de l'architecture originelle.

Les extensions et les annexes devront présenter une cohérence d'aspect par le choix de la volumétrie, des matériaux et des couleurs avec la construction principale.

L'isolation thermique par l'extérieur et les toitures végétalisées sont proscrites. Des dispositions différentes pourront s'appliquer en cas de contraintes techniques fortes et qui devront cependant présenter un aspect architectural satisfaisant en ce qui concerne :

- Les constructions utilisant des matériaux ou des techniques alternatives (construction en bois,...)
- Les extensions limitées de bâtiments existants non conformes,
- Les bâtiments à usage commercial, artisanal,
- Les bâtiments publics,

#### *Murs en maçonnerie*

Les maçonneries destinées à être protégées seront enduites.

Seuls les chaînages d'angle, les encadrements de baie et les éléments de modénature devront rester apparents. Les pierres de taille seront restaurées ou remplacées par des pierres de caractéristiques identiques.

Les enduits seront réalisés à base de mortier de chaux naturelle et seront de teinte beige sable, couleur des enduits traditionnels locaux.

Les enduits seront réalisés au nu des pierres d'encadrement.

La mise à nu des matériaux non destinés à apparaître est proscrite. Si les matériaux sont laissés apparents ils doivent être appareillés simplement avec des joints ou dits « à pierres vues », dégageant seulement les têtes de pierre.

L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts tels que les carreaux de plâtre, parpaings agglomérés, ..., est interdit pour les façades et les murs de clôture.

#### *Ouvertures*

Les percements doivent reprendre les proportions et le rythme de l'architecture locale (ouvertures plus hautes que larges).

#### *Éléments de façades, menuiseries, couleurs*

Dans le cas de constructions existantes d'intérêt patrimonial, les éléments de modénature traditionnelle seront conservés. Les menuiseries seront en bois et peintes dans des couleurs traditionnelles locales selon le type de construction : fermes et bâtiments agricoles (par exemple ocre), maisons de bourg (par exemple gris coloré), maisons de maître (par exemple gris clair), bâtiments d'activité (couleurs sombres).

Historiquement, les couleurs utilisées pour les menuiseries des habitations se sont éclaircies et pourront donc être choisies majoritairement dans les gammes de gris clairs et gris colorés. La couleur blanc pur est proscrite. Les teintes de bois « naturel, lasuré ou vernis » sont proscrites.

Les volets roulants seront admis sous réserve que des lambrequins soient posés pour dissimuler leurs coffres et que les volets battants en façade soient conservés. Les volets seront à battant, sans écharpe, pleins ou à demi-persiennes à rez-de-chaussée, et persiennes à l'étage.

Les devantures commerciales ne devront pas masquer les éléments architecturaux des façades d'origine. Si un commerce occupe plusieurs rez-de-chaussée, la devanture devra être différenciée pour chaque immeuble. Les devantures réalisées en applique seront de préférence en bois et peinte d'une même couleur qui correspondra à la nature du commerce.

Les ferronneries seront peintes d'une même couleur sombre satinée ou mate à l'exclusion du noir pur.

Les dispositifs techniques (ventilation, climatisation, antenne, parabole, et production d'énergie ou d'eau chaude) seront intégrés pour ne pas être visibles depuis l'espace public.

#### *Toitures*

La toiture devra conserver la volumétrie et la pente du bâti ancien, soit au moins 45° pour la petite tuile de pays. La couverture devra conserver l'aspect traditionnel de la petite tuile plate de terre cuite de ton brun rouge ou de l'ardoise naturelle. Les coyaux et les débords de toit seront conservés. Les lucarnes et les souches de cheminées seront maintenues et restaurées. Les châssis de toit seront de dimensions verticales, sans saillies, axés selon les ouvertures de la façade et posés en partie basse du pan de toiture. Le nombre de lucarnes et de châssis doit rester inférieur au nombre de fenêtres à l'aplomb.

### *Clôtures*

Les clôtures sur rue ne dépasseront pas 1,80m et devront être constituées soit :

- D'un mur plein en maçonnerie appareillée ou revêtue d'un enduit identique à la construction et surmonté d'un chaperon en pierre ou petites tuiles plates de pays.
- D'un muret d'une hauteur comprise entre 0,50m et 1,00m, surmonté ou non d'un barreaudage métallique simple.
- D'une haie vive composée d'essences locales (voir liste en annexe), doublée ou non d'un grillage sous réserve qu'il soit intégré dans la végétation.

Les clôtures préfabriquées et les brises-vues seront proscrits.

La démolition des murs de clôture traditionnels n'est pas autorisée.

### **Ua 11.3 Constructions nouvelles, rénovation à vocation d'habitation et leurs annexes**

L'isolation thermique par l'extérieur et les toitures végétalisées sont proscrites pour le bâti ancien. Les bardages sont proscrits pour les constructions principales.

La couverture devra conserver l'aspect traditionnel de la petite tuile plate de terre cuite de ton brun rouge ou de l'ardoise naturelle.

Les châssis de toit seront de dimensions verticales, sans saillies, axés selon les ouvertures de la façade et posés en partie basse du pan de toiture.

Les toitures des constructions neuves devront respecter un alignement des volumes.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas, aux abris de jardin de moins de 20 m<sup>2</sup> ou aux constructions neuves présentant des techniques alternatives de gestions des eaux pluviales (toitures végétalisées), d'amélioration de la performance énergétique ou de « bâtiment basse consommation », utilisant l'énergie solaire qui pourront être autorisées, sous réserve de la prise en compte de l'environnement bâti et de l'intégration de la construction dans le paysage architectural du secteur de la commune.

Des dispositions différentes pourront s'appliquer en cas de contraintes techniques fortes (isolation thermique, pose de panneaux solaires, ...) et qui devront cependant présenter un aspect architectural satisfaisant.

### *Murs de façades et de clôtures*

Les enduits seront réalisés à base de mortier de chaux naturelle et seront de teinte beige sable, couleur des enduits traditionnels locaux.

Les enduits seront au nu des pierres d'encadrement.

### *Éléments de façades, menuiseries, couleurs*

Les menuiseries en PVC pourront être autorisées sous réserve qu'elles soient teintées dans la masse et dans des couleurs traditionnelles locales selon le type de construction.

La couleur blanc pur est proscrite. Les teintes de bois « naturel, lasuré ou vernis » sont proscrites.

En bâti ancien traditionnel, les volets roulants seront admis sous réserve que des lambrequins soient posés pour dissimuler leurs coffres et que les volets battants en façade soient conservés. Pour les autres bâtiments, les volets roulants seront admis sous réserve que des lambrequins soient posés pour dissimuler leurs coffres.

Les dispositifs techniques (ventilation, climatisation, antenne, parabole, et production d'énergie ou d'eau chaude) seront intégrés pour ne pas être visibles depuis l'espace public.

### *Clôtures*

Les clôtures sur rue ne dépasseront pas 1,80m et devront être constituées soit :

- D'un mur plein en maçonnerie appareillée ou revêtu d'un enduit identique à la construction ou de ton pierre, et surmonté d'un chaperon en pierre ou petites tuiles plates de pays.
- D'un muret de ton pierre d'une hauteur comprise entre 0,50m et 1,00m, surmonté ou non d'un barreaudage métallique simple ou d'un grillage.
- D'une haie vive composée d'essences locales (voir liste en annexe), doublée ou non d'un grillage sous réserve qu'il soit intégré dans la végétation.

Les clôtures préfabriquées et les brises-vues seront proscrits.

La démolition des murs de clôture traditionnels n'est pas autorisée.

### **Ua 11.4 Constructions annexes**

Les annexes visibles depuis l'espace public et les annexes de plus de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol devront présenter une cohérence d'aspect par le choix de la volumétrie et des matériaux avec la construction principale.

Les bardages en bois pourront être autorisés sous réserve qu'ils soient peints dans des teintes sombres non brillantes ou laissés grisés naturellement.

### **Ua 11.5 Pour les bâtiments d'activités économiques, commerciales, artisanales et leurs annexes :**

Les toitures des constructions principales doivent comporter au minimum deux versants avec une pente minimum de 15°.

### **Ua 11.6 Divers**

En ce qui concerne les récupérateurs d'eau pluviale, citernes de combustible ou réservoirs et les compostières, toutes dispositions devront être prises pour tenir compte de l'environnement bâti existant, veiller à s'y inscrire harmonieusement et doivent être dissimulés.

Les boîtiers de branchement et de comptage doivent être implantés à l'alignement de l'espace public, être intégrés à l'architecture des constructions ou des clôtures et font l'objet d'un traitement architectural en harmonie avec l'ouvrage réalisé.

En ce qui concerne les petites éoliennes : des dispositions particulières pourront s'appliquer en cas de contraintes techniques fortes et qui devront cependant présenter un aspect architectural satisfaisant. Toute disposition devra être prise pour tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'y inscrire harmonieusement.

### **ARTICLE Ua.12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et équipements doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

Il doit être proportionné à l'utilisation des locaux et équipements.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'impossibilité technique ou de réhabilitation de bâti ancien si le projet aboutit à la création d'un ou plusieurs logements, d'un commerce ou d'un restaurant.

**ARTICLE Ua.13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

1- Espaces libres et plantations,

Les arbres existants doivent être préservés au maximum.

Les constructions doivent être implantées de manière à respecter les plus beaux sujets.

Les haies vives seront constituées d'essences champêtres locales.

2- Éléments d'intérêt paysager

Les éléments d'intérêt paysager localisés aux documents graphiques, au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme, doivent être préservés. A ce titre, les constructions, les aménagements, les travaux réalisés sur les terrains concernés par une telle protection ou en limite de ceux-ci, doivent être conçus pour garantir la préservation de ces ensembles paysagers. Toutefois, leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale.

Cette disposition n'est pas applicable aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec la conservation des éléments d'intérêt paysager localisés au plan de zonage.

**Section 3 : Possibilités maximales d'occupation du sol et qualité  
environnementale des constructions**

**ARTICLE Ua.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

**ARTICLE Ua.15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les eaux pluviales des nouvelles toitures seront collectées et stockées. Le stockage en cuve permettra l'utilisation de ces eaux en extérieur pour l'arrosage et le nettoyage ou en intérieur sur un double réseau.

En secteur Uj les eaux pluviales des nouvelles toitures seront collectées et stockées. Le stockage en cuve permettra l'utilisation de ces eaux en extérieur pour l'arrosage et le nettoyage.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'impossibilité technique ou de réhabilitation de bâti ancien.

Quoiqu'il en soit, toutes ces installations devront être conformes à l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

**ARTICLE Ua.16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les nouvelles constructions doivent prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

## CHAPITRE 2 : ZONE Ub

*CARACTERE DE LA ZONE : Zone urbaine péricentrale, de tissus bâtis variés continus ou discontinus. La zone Ub englobe les extensions récentes des bourgs, le pavillonnaire récent, les hameaux avec des espaces bâtis de taille significative.*

Risques naturels - technologiques - pollution – nuisances :

Elle comprend des secteurs exposés aux risques où les dispositions sont applicables.

- Au nord du bourg de Thizay une ancienne galerie.
- Des bourgs en zone d'aléa retrait gonflement des argiles très fort : Ambrault, Chouday, St Aubin.
- Les bourgs de Brives et Meunet Planches concernés à la marge par le risque inondation et quelques "écarts" en zone d'aléa pour l'ensemble des six communes traversées par la Théols.

Les canalisations de gaz, antenne d'Issoudun, qui à Saint Aoustrille, passent au plus près à environ 120m au sud de la D8

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

#### ARTICLE Ub1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions à usage d'activité agricole ou d'exploitation forestière, les constructions à usage d'activité industrielle, les constructions à usage d'entrepôt, à l'exception de celles prévues à l'article 2, les habitations légères de loisirs, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.

Sont interdits les aménagements, travaux et installations suivants : les terrains de camping-caravaning, les villages vacances et les parcs résidentiels de loisirs, les habitats mobiles permanents et le stationnement isolé de caravanes, l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ; les parcs d'attractions et les golfs, l'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières.

#### ARTICLE Ub2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites à l'article Ub.1, qui sont compatibles avec le caractère de la zone et avec la présence des habitations sont autorisées. Les ouvrages électriques à haute et très haute tension sont autorisés.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris, et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Les constructions et installations à usage d'activités de commerce ou d'artisanat, ou bien à usage d'entrepôt sont admises :

- A condition que leur volume et leur aspect soient compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes,
- A condition qu'elles n'entraînent pas des nuisances (bruit, notamment de poids lourds, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs) ou des pollutions de l'eau ou de l'air, les rendant incompatibles avec le caractère urbain de la zone.
- Dans le cas d'entrepôt, à condition d'être nécessaires et liées à une activité existante ou créée de manière concomitante, et exercée à titre principal.

Dans les sites et secteurs concernés par les Orientations d'aménagement et de programmation sectorielles (pièce N° 3-1) définies par le PLUi, les occupations et utilisations du sol sont admises à condition d'être compatibles avec les objectifs et les dispositions particulières définies dans ces orientations.

Les affouillements et les exhaussements de sols non prévus admis à condition de répondre à un impératif technique lié :

- A la démolition et/ou la reconstruction d'un immeuble,

- A la création d'un parking enterré,
- A la dépollution du terrain, et à condition de présenter une remise en état du site adaptée à l'environnant urbain après travaux.

Les affouillement et les exhaussements pour les ouvrages électriques existants à haute et très haute tension sont autorisés.

## Section 2 : Conditions de l'occupation du sol

### ARTICLE Ub 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

#### 1. Accès

- 1 - Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.
- 2 - Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du programme et aménagés de façon à ne pas nuire, ni à la sécurité, ni à la commodité de la circulation. Toute construction ou occupation du sol pourra être refusée si elle crée des problèmes de sécurité publique.
- 3 - A Ablenay, lieu-dit la Maison Buret, sur la commune de Sainte-Fauste, aucun nouvel accès n'est autorisé sur la D925 pour les constructions existantes ou futures.

#### 2. Voirie

- 1 - Les voies de desserte publiques ou privées susvisées doivent avoir des caractéristiques permettant la circulation et l'approche des personnes à mobilité réduite, la circulation normale des véhicules de toutes catégories et permettre la défense incendie, la sécurité civile et le ramassage des ordures ménagères.
- 2 - Les passages privés doivent être adaptés à la largeur nécessaire au passage des engins de secours.
- 3 - Dans les opérations d'ensemble, le choix du tracé des dessertes doit préserver la possibilité de raccordement aux dessertes des opérations voisines existantes ou éventuelles.
- 4 - Les impasses privées de plus de 30 mètres doivent comporter à leur extrémité une aire permettant aux véhicules de faire demi-tour.
- 5 - La largeur de plateforme des voies nouvelles publiques ou privées, ouverte à la circulation automobile, ne peut être inférieure à 3 mètres.

### ARTICLE Ub 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

Pour être constructible, le terrain doit être raccordé au réseau public d'adduction en eau potable et d'électricité.

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau et à l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

#### 1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

#### 2. Assainissement

Toute construction doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe.

L'évacuation des eaux usées d'activités dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

En l'absence de réseau collecteur, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, l'assainissement autonome est obligatoire. Il devra être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et sa mise en service est subordonnée à l'autorisation de l'autorité compétente. Par ailleurs ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors service dans l'éventualité où les prescriptions du zonage d'assainissement nécessiteraient la mise en place d'un assainissement collectif.

### **3. Eaux pluviales**

Les eaux pluviales devront être recueillies et infiltrées sur le terrain de la construction sauf impossibilité technique, auquel cas les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir leur écoulement dans le réseau collecteur, s'il existe.

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon :

- D'une part à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et de source,
- D'autre part à retarder et à limiter l'évacuation des eaux pluviales vers les exutoires de surface ou vers le réseau public ou privé d'eaux pluviales, au moyen d'une ou plusieurs solutions alternatives telles que la réalisation d'aménagements ou d'ouvrages limitant le débit évacué de la propriété (stockage, bassins de retenue, puisards etc.).

Les projets de constructions neuves devront être conçu de façon à favoriser la rétention des eaux de pluie par : le stockage en toiture (toiture végétalisée par exemple), réserve en cuve.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du pétitionnaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

### **4. Electricité, télécommunications, télédistribution**

Tout raccordement d'une installation devra être réalisé en souterrain depuis le domaine public. L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation sera demandé en fonction des possibilités techniques de réalisation.

### **5. Collecte des déchets** Non réglementé.

## **ARTICLE Ub 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

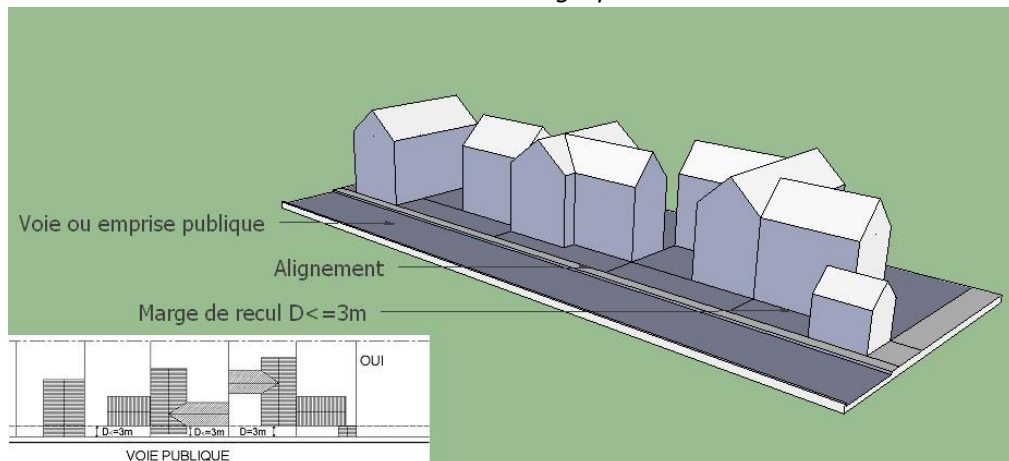
## **ARTICLE Ub 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées :

- Soit à l'alignement,
- Soit dans le prolongement de l'existant,
- Soit avec un recul minimum de 3 mètres,
- Soit sur l'emprise existante.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes. Les ouvrages de transport d'électricité « HTB » sont admis et il sera possible de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles ou/et techniques.

Schématisation de la règle précédente



### ARTICLE Ub 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

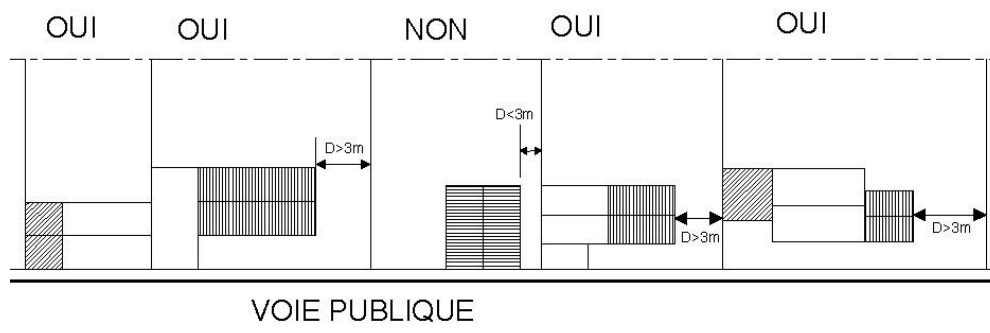
Les constructions doivent être implantées :

- Soit en limite séparative,
- Soit en respectant une marge d'isolement au moins égale à la hauteur divisée par deux ( $H/2$ ) de la construction mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Soit en respectant l'emprise ancienne avérée.

Un recul supérieur pourra être exigé au cas par cas pour des raisons de sécurité, d'accessibilité ou d'intégration paysagère ou architecturale.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes. Les ouvrages de transport d'électricité « HTB » sont admis et il sera possible de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles ou/et techniques.

Schématisation de la règle précédente



### ARTICLE Ub 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

## **ARTICLE Ub 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des bâtiments édifiés de toute nature ne peut dépasser 60% de l'unité foncière.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes. Les ouvrages de transport d'électricité « HTB » sont admis et il sera possible de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles ou/et techniques.

## **ARTICLE Ub 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **Constructions nouvelles :**

La hauteur des constructions se mesure à l'aplomb entre le niveau du terrain naturel et l'égout des toitures ou le sommet de l'acrotère, en tout point du bâtiment.

La hauteur maximale autorisée des constructions à usage d'habitation n'excèdera pas 6 mètres. Toutefois, une hauteur supérieure sera autorisée pour s'harmoniser avec la hauteur d'un bâtiment situé sur une parcelle mitoyenne.

La hauteur maximale des constructions annexes (abris de jardins, garage, ...) autorisée est de 3,5 mètres à l'égout des toitures ou sommet de l'acrotère, en tout point du bâtiment.

La hauteur des bâtiments d'entrepôt et d'activités économiques autorisés à l'article Ua 2 ne doit pas être supérieure à 9 mètres.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris, et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes. Les ouvrages de transport d'électricité « HTB » sont admis et il sera possible de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles ou/et techniques.

## **ARTICLE Ub.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Ces dispositions ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes. Les ouvrages de transport d'électricité « HTB » sont admis et il sera possible de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles ou/et techniques.

### **Ub 11.1 Dispositions générales**

Les pétitionnaires peuvent s'appuyer sur les conseils techniques du CAUE de l'Indre ou de l'UDAP de l'Indre pour finaliser leur projet et l'intégrer dans son environnement architectural.

- 11.1.1 Toute construction ou extension de construction doit s'intégrer dans l'espace architectural qui l'environne et respecter la continuité visuelle et la trame volumétrique des constructions voisines. Les constructions nouvelles à vocation d'habitation, les extensions ou améliorations de bâtiments d'habitat existants doivent respecter les typologies du bâti rural ancien et les caractéristiques de l'architecture locale (volume, pente de toit, proportion des ouvertures, traitement et coloration des façades...). En particulier, l'extension d'une construction ne devra présenter aucune différence d'enduit, de couleur et de menuiseries, avec la construction préexistante, sauf en cas d'architecture contemporaine.

Les pastiches d'architectures étrangères à la région sont interdits. L'architecture contemporaine est autorisée si elle intègre la prise en compte du bâti et des espaces naturels environnants, et si elle est réalisée :

- Soit dans le cadre de choix architecturaux affirmés de qualité ;
- Soit par le recours à des matériaux ou à des techniques alternatives découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables.
- 11.1.2 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 et des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

En particulier sont interdits les éléments architecturaux à caractère monumental présentant des caractéristiques architecturales étrangères à la région.

### **Ub 11.2 Constructions nouvelles, rénovation à vocation d'habitation et leurs annexes**

Les toitures des constructions devront respecter un alignement des volumes. Elles doivent comporter au minimum deux versants. La couverture devra conserver l'aspect traditionnel de la petite tuile plate de terre cuite de ton brun rouge ou de l'ardoise naturelle.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas, aux abris de jardin de moins de 20 m<sup>2</sup>, aux extensions des habitations existantes ou aux constructions d'architecture contemporaine, ou aux constructions nouvelles présentant des techniques alternatives de gestions des eaux pluviales (toitures végétalisées), d'amélioration de la performance énergétique ou de « bâtiment basse consommation », utilisant l'énergie solaire qui pourront être autorisées, sous réserve de la prise en compte de l'environnement bâti et de l'intégration de la construction dans le paysage architectural du secteur de la commune.

Des dispositions différentes pourront s'appliquer en cas de contraintes techniques fortes (isolation thermique, pose de panneaux solaires, toiture végétalisée, ...) et qui devront cependant présenter un aspect architectural satisfaisant en ce qui concerne :

- Les constructions utilisant des matériaux ou des techniques alternatives (construction en bois...),
- Les extensions limitées de bâtiments existants non conformes,
- Les bâtiments à usage commercial, artisanal
- Les bâtiments publics,
- La couverture de piscine et autres extensions vitrées ne sont pas concernées par la contrainte de la pente de toit,

#### *Murs de façades*

Les murs des constructions doivent être :

- Soit constitués par des matériaux naturels ou des matériaux moulés avec parements destinés à rester apparents ;
- Soit recouvert de matériaux naturels, enduits aux couleurs de la palette locale.

L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts tels que les carreaux de plâtre, parpaings agglomérés..., est interdit pour les façades et les murs de clôture.

#### *Eléments de façades, menuiseries, couleurs*

Les fenêtres en PVC seront tolérées à condition qu'elles soient teintées dans la masse et dans des couleurs traditionnelles locales selon le type de construction. La couleur des fenêtres, volets, portes devra correspondre aux couleurs de la palette locale.

En bâti ancien traditionnel, les volets roulants seront admis sous réserve que des lambrequins soient posés pour dissimuler leurs coffres et que les volets battants en façade soient conservés.

Pour les autres bâtiments, les volets roulants seront admis sous réserve que des lambrequins soient posés pour dissimuler leurs coffres. Pour ces autres bâtiments, une exception à l'obligation de pose de lambrequins est autorisée en cas de fonctionnement du volet roulant par énergie solaire, sous réserve que le caisson ne dépasse pas l'aplomb du mur.

Les bardages métalliques doivent présenter un ton mat et se rapprocher de la gamme de tons de la palette locale.

#### *Clôtures*

Les clôtures sur rue ne dépasseront pas 1,80m et devront être constituées soit :

- D'un muret d'une hauteur comprise entre 0,50m et 1,00m, surmonté ou non d'un grillage doublé d'une haie composée d'essences vives.
- D'une haie vive composée d'essences mélangées, doublée ou non d'un grillage sous réserve qu'il soit intégré dans la végétation.
- D'un mur plein en maçonnerie appareillée ou revêtue d'un enduit identique à la construction ou de ton pierre, et surmonté d'un chaperon en pierre ou petites tuiles plates de pays.

#### **Ub 11.3 Constructions annexes**

Les annexes visibles depuis l'espace public et les annexes de plus de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol devront présenter une cohérence d'aspect par le choix de la volumétrie et des matériaux avec la construction principale.

Les bardages bois et métalliques pourront être autorisés sous réserve qu'ils soient peints dans des teintes sombres non brillantes ou laissés grisés naturellement pour le bois.

#### **Ub 11.4 Matériaux et couleurs du bâti ancien**

La rénovation du bâti ancien devra respecter l'aspect traditionnel des couvertures, et les enduits de ton beige sable.

#### **Ub 11.5 Pour les bâtiments d'activités économiques, commerciales, artisanales et leurs annexes :**

Les toitures des constructions principales doivent comporter au minimum deux versants avec une pente minimum de 15°.

#### **Ub 11.7 Divers**

En ce qui concerne les récupérateurs d'eau pluviale, citernes de combustible ou réservoirs et les compostières, toutes dispositions devront être prises pour tenir compte de l'environnement bâti existant, veiller à s'y inscrire harmonieusement et doivent être dissimulés.

Les boîtiers de branchement et de comptage doivent être implantés à l'alignement de l'espace public, être intégrés à l'architecture des constructions ou des clôtures et font l'objet d'un traitement architectural en harmonie avec l'ouvrage réalisé.

En ce qui concerne les petites éoliennes : des dispositions particulières pourront s'appliquer en cas de contraintes techniques fortes et qui devront cependant présenter un aspect architectural satisfaisant. Toute disposition devra être prise pour tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'y inscrire harmonieusement.

#### **ARTICLE Ub.12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et équipements doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

Il doit être proportionné à l'utilisation des locaux et équipements.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'impossibilité technique ou de réhabilitation de bâti ancien si le projet aboutit à la création d'un ou plusieurs logements, d'un commerce ou d'un restaurant.

#### **ARTICLE Ub.13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

##### 1- Espaces libres et plantations,

Les arbres existants doivent être préservés au maximum.

Les constructions doivent être implantées de manière à respecter les plus beaux sujets.

Les haies vives seront constituées d'essences champêtres locales.

##### 2- Éléments d'intérêt paysager

Les éléments d'intérêt paysager localisés aux documents graphiques, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, doivent être préservés. A ce titre, les constructions, les aménagements, les travaux réalisés sur les terrains concernés par une telle protection ou en limite de ceux-ci, doivent être conçus pour garantir la préservation de ces ensembles paysagers. Toutefois, leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale.

Cette disposition n'est pas applicable aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec la conservation des éléments d'intérêt paysager localisés au plan de zonage.

### **Section 3 : Possibilités maximales d'occupation du sol et qualité environnementale des constructions**

#### **ARTICLE Ub.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

**ARTICLE Ub.15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES  
ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les eaux pluviales des nouvelles toitures seront collectées et stockées. Le stockage en cuve permettra l'utilisation de ces eaux en extérieur pour l'arrosage et le nettoyage ou en intérieur sur un double réseau.

En secteur Uj les eaux pluviales des nouvelles toitures seront collectées et stockées. Le stockage en cuve permettra l'utilisation de ces eaux en extérieur pour l'arrosage et le nettoyage.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'impossibilité technique ou de réhabilitation de bâti ancien.

Quoiqu'il en soit, toutes ces installations devront être conformes à l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

**ARTICLE Ub.16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les nouvelles constructions doivent prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

## CHAPITRE 3 : ZONE Uc

*CARACTERE DES ZONES : Zones urbaines diversifiées, de tissus bâtis généralement discontinus. La zone Uc1 englobe les hameaux pouvant être densifiés avec de nouvelles constructions. La zone Uc2 englobe les hameaux à valoriser sans densification du cadre bâti et pouvant permettre des extensions du bâti existant.*

Risques naturels - technologiques - pollution – nuisances :

Elle comprend des secteurs exposés aux risques où les dispositions sont applicables.

- Au nord du bourg de Thizay une ancienne galerie.
- Des bourgs en zone d'aléa retrait gonflement des argiles très fort : Ambrault, Chouday, St Aubin.
- Les bourgs de Brives et Meunet Planches concernés à la marge par le risque inondation et quelques "écarts" en zone d'aléa pour l'ensemble des six communes traversées par la Théols.

Les canalisations de gaz, antenne d'Issoudun, qui à Saint Aoustrille, passent au plus près à environ 120m au sud de la D8

Cette zone est décomposée en secteurs Uc1 et secteurs Uc2 identifiés en fonction de leur caractère historique et patrimonial et du rôle joué dans l'armature urbaine du territoire :

**Uc1** : des secteurs urbanisés, hameaux et écarts, à caractère résidentiel, identifiés comme des secteurs dans lesquels des constructions neuves en dents creuses sont autorisées ;

**Uc2** : des hameaux et des écarts, dans lesquels des constructions neuves ne sont pas autorisées, soit parce qu'il existe des bâtiments agricoles qui sont à préserver ou à valoriser, soit parce que sa taille, son accessibilité, sa desserte actuelle ou son éloignement amène à éviter toute construction neuve. Une évolution et un entretien du bâti existant peuvent être autorisés afin de préserver la qualité paysagère du site.

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

#### ARTICLE Uc1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions à usage d'activité agricole ou d'exploitation forestière, les constructions à usage d'entrepôt, à l'exception de celles prévues à l'article 2, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,

Sont interdits les aménagements, travaux et installations suivants : les terrains de camping-caravaning, les villages vacances et les parcs résidentiels de loisirs, les habitats mobiles permanents et le stationnement isolé de caravanes, l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ; les parcs d'attractions et les golfs, l'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières.

#### ARTICLE Uc2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont soumises à conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes. Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites à l'article Uc.1, qui sont compatibles avec le caractère de la zone sont autorisées.

Toutes interventions sur les éléments identifiés au titre de l'article L 151-19 sont soumises à déclaration préalable.

Les éléments bâtis à protéger identifiés sur les documents graphiques au titre de l'article L 151-19 sont dans le champ d'application du permis de démolir.

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

1. Les constructions nouvelles à usage d'habitation seulement si elles sont compatibles avec l'environnement naturel et paysager du hameau.
2. Les constructions à destination d'activités économiques (commerces, artisanat, bureaux, services) seulement si elles sont compatibles avec l'environnement naturel et paysager du hameau, et qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
3. Les hébergements de loisirs (gîtes, chambre d'hôtes...) seulement si elles sont compatibles avec l'environnement naturel et paysager du hameau.
4. Les exploitations agricoles soumises au régime des installations classées pour la protection de l'environnement, sous condition d'intégration paysagère et de préservation de l'environnement.

Secteur Uc2 : Outre l'entretien du bâti autorisé, une évolution, extension mesurée représentant 50% du bâti existant, calculée en référence à la surface de plancher à la date d'entrée en vigueur du Plan local d'urbanisme intercommunal, peuvent être autorisés si les équipements publics existants ou en cours de réalisation garantissent une capacité suffisante en réseaux pour desservir les constructions.

## Section 2 : Conditions de l'occupation du sol

### ARTICLE Uc 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

#### Uc 3.1. Accès

- 1 - Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.
- 2 - Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du programme et aménagés de façon à ne pas nuire, ni à la sécurité, ni à la commodité de la circulation. Toute construction ou occupation du sol pourra être refusée si elle crée des problèmes de sécurité publique.

#### Uc 3.2. Voirie

- 1 - Les projets de voirie nouvelle devront limiter au maximum la création ou l'extension de voirie lourde. Les voies de desserte publiques ou privées nouvelles doivent avoir des caractéristiques permettant la circulation et l'approche des personnes à mobilité réduites, la circulation normale des véhicules de toutes catégories et permettre la défense incendie, la sécurité civile et le ramassage des ordures ménagères.
- 2 - Les passages privés doivent être adaptés à la largeur nécessaire au passage des engins de secours.
- 3 - Les impasses privées de plus de 30 mètres doivent comporter à leur extrémité une aire permettant aux véhicules de faire demi-tour.
- 4 - La largeur de plateforme des voies nouvelles publiques ou privées, ouverte à la circulation automobile, ne peut être inférieure à 3 mètres.

### ARTICLE Uc 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

Pour être constructible, le terrain doit être raccordé au réseau public d'adduction en eau potable et d'électricité.

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau et à l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

#### Uc 4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

#### **Uc 4.2. Assainissement**

Toute construction doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe.

L'évacuation des eaux usées d'activités dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

En l'absence de réseau collecteur, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, l'assainissement autonome est obligatoire. Il devra être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et sa mise en service est subordonnée à l'autorisation de l'autorité compétente. Par ailleurs ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors service dans l'éventualité où les prescriptions du zonage d'assainissement nécessiteraient la mise en place d'un assainissement collectif.

#### **Uc 4.3. Eaux pluviales**

Les eaux pluviales devront être recueillies et infiltrées sur le terrain de la construction sauf impossibilité technique, auquel cas les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir leur écoulement dans le réseau collecteur, s'il existe.

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon :

- D'une part à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et de source,
- D'autre part à retarder et à limiter l'évacuation des eaux pluviales vers les exutoires de surface ou vers le réseau public ou privé d'eaux pluviales, au moyen d'une ou plusieurs solutions alternatives telles que la réalisation d'aménagements ou d'ouvrages limitant le débit évacué de la propriété (stockage, bassins de retenue, puisards, etc.).

Les projets de constructions neuves devront être conçu de façon à favoriser la rétention des eaux de pluie par : réserve en cuve, ...

Ces aménagements sont à la charge exclusive du pétitionnaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

#### **Uc 4.4. Electricité**

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation sera demandé en fonction des possibilités techniques de réalisation.

### **ARTICLE Uc 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

### **ARTICLE Uc 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**Secteur Uc1** : Les constructions principales doivent être implantées : soit à l'alignement soit dans le prolongement de l'existant.

**Secteur Uc2** : Aucune construction nouvelle n'est autorisée. Seules les extensions de bâtiments existants sont autorisées avec un recul maximum de 3 mètres.

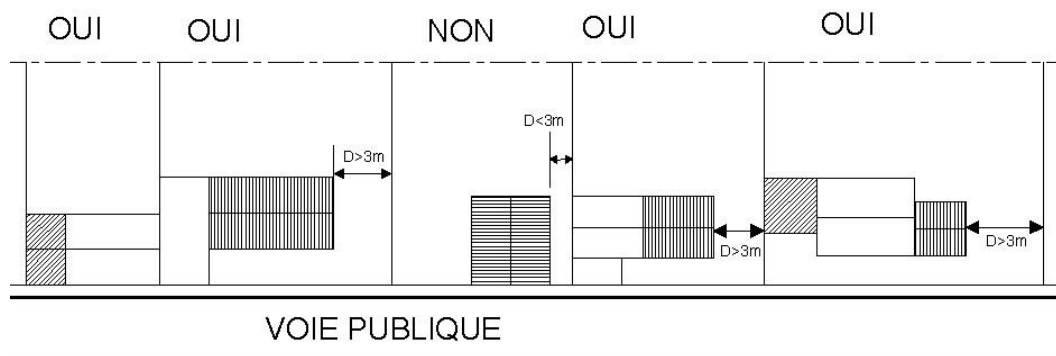
### **ARTICLE Uc 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**Secteur Uc1** : Les constructions nouvelles doivent être implantées soit sur la limite séparative, soit au moins à la moitié de la hauteur du bâtiment, avec un minimum de 3 mètres.

**Secteurs Uc1 et Uc2** : L'extension des constructions en prolongement de l'existant est autorisée afin de conserver une forme volumétrique et architecturale régulière.

**Secteurs Uc1 et Uc2** : Un recul supérieur pourra être exigé au cas par cas pour des raisons de sécurité, d'accessibilité ou d'intégration paysagère ou architecturale.

Schématisation de la règle précédente



**ARTICLE Uc 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

**ARTICLE Uc 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des bâtiments édifiés de toute nature ne peut dépasser 60% de l'unité foncière.

**ARTICLE Uc 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions se mesure à l'aplomb entre le niveau du terrain naturel et l'égout des toitures ou le sommet de l'acrotère, en tous points du bâtiment.

La hauteur maximale des annexes (constructions accessoires : abris de jardin ou d'animaux, garage, piscine...) autorisée est de 3,5 mètres à l'égout des toitures ou sommet de l'acrotère, en tous points du bâtiment.

**ARTICLE Uc 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

**Uc 11.1 Dispositions générales**

- 11.1.1 Toute construction ou extension de construction doit s'intégrer dans l'espace architectural qui l'environne et respecter la continuité visuelle et la trame volumétrique des constructions voisines. Les constructions nouvelles à vocation d'habitation, les extensions ou améliorations de bâtiments d'habitat existants doivent respecter les typologies du bâti rural ancien et les caractéristiques de l'architecture locale (volume, pente de toit, proportion des ouvertures, traitement et coloration des façades...). En particulier, l'extension d'une construction ne devra présenter aucune différence d'enduit, de couleur et de menuiseries, avec la construction préexistante, sauf en cas d'architecture contemporaine.

Les pastiches d'architectures étrangères à la région sont interdits. L'architecture contemporaine est autorisée si elle intègre la prise en compte du bâti et des espaces naturels environnants, et si elle est réalisée :

- Soit dans le cadre de choix architecturaux affirmés de qualité ;
- Soit par le recours à des matériaux ou à des techniques alternatives découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables.

- 11.1.2 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 et des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

En particulier sont interdits les éléments architecturaux à caractère monumental présentant des caractéristiques architecturales étrangères à la région.

### **Uc 11.2 Rénovation, aménagement du bâti ancien**

La réhabilitation du bâti ancien doit être réalisée dans le respect de l'authenticité, de la sobriété et de l'architecture originelle.

Les toitures végétalisées sont proscrites pour le bâti ancien. Les bardages sont proscrits pour les constructions principales.

La couverture devra conserver l'aspect traditionnel de la petite tuile plate de terre cuite de ton brun rouge ou de l'ardoise naturelle.

Les châssis de toit seront de dimensions verticales, sans saillies, axés selon les ouvertures de la façade et posés en partie basse du pan de toiture.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas, aux abris de jardin de moins de 20 m<sup>2</sup> ou aux constructions présentant des techniques alternatives de gestions des eaux pluviales (toitures végétalisées), d'amélioration de la performance énergétique ou de « bâtiment basse consommation », utilisant l'énergie solaire qui pourront être autorisées, sous réserve de la prise en compte de l'environnement bâti et de l'intégration de la construction dans le paysage architectural du secteur de la commune.

Des dispositions différentes pourront s'appliquer en cas de contraintes techniques fortes (isolation thermique, pose de panneaux solaires, ...) et qui devront cependant présenter un aspect architectural satisfaisant.

#### *Murs de façades*

Les enduits seront de teinte beige sable, couleur des enduits traditionnels locaux.

Les enduits seront au nu des pierres d'encadrement.

#### *Éléments de façades, menuiseries, couleurs*

Les menuiseries en PVC pourront être autorisées sous réserve qu'elles soient teintées dans la masse et dans des couleurs traditionnelles locales selon le type de construction.

La couleur blanc pur est proscrite. Les teintés de bois « naturel, lasuré ou vernis » sont proscrites.

En bâti ancien traditionnel, les volets roulants seront admis sous réserve que des lambrequins soient posés pour dissimuler leurs coffres et que les volets battants en façade soient conservés.

Les dispositifs techniques (ventilation, climatisation, antenne, parabole, et production d'énergie ou d'eau chaude) seront intégrés pour ne pas être visibles depuis l'espace public.

### *Clôtures*

Les clôtures sur rue ne dépasseront pas 1,80m et devront être constituées soit :

- D'un mur plein en maçonnerie appareillée ou revêtu d'un enduit identique à la construction ou de ton pierre, et surmonté d'un chaperon en pierre ou petites tuiles plates de pays.
- D'un muret de ton pierre d'une hauteur comprise entre 0,50m et 1,00m, surmonté ou non d'un barreaudage métallique simple ou d'un grillage.
- D'une haie vive composée d'essences mélangées, doublée ou non d'un grillage sous réserve qu'il soit intégré dans la végétation.

La démolition des murs de clôture traditionnels n'est pas autorisée.

### **Uc 11.3 Constructions nouvelles à vocation d'habitation et leurs annexes**

La couverture devra conserver l'aspect traditionnel de la petite tuile plate de terre cuite de ton brun rouge ou de l'ardoise naturelle.

Les châssis de toit seront de dimensions verticales, sans saillies, axés selon les ouvertures de la façade et posés en partie basse du pan de toiture.

Les toitures des constructions neuves devront respecter un alignement des volumes.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas, aux abris de jardin de moins de 20 m<sup>2</sup> ou aux constructions nouvelles présentant des techniques alternatives de gestions des eaux pluviales (toitures végétalisées), d'amélioration de la performance énergétique ou de « bâtiment basse consommation », utilisant l'énergie solaire qui pourront être autorisées, sous réserve de la prise en compte de l'environnement bâti et de l'intégration de la construction dans le paysage architectural du secteur de la commune.

Des dispositions différentes pourront s'appliquer en cas de contraintes techniques fortes (isolation thermique, pose de panneaux solaires, ...) et qui devront cependant présenter un aspect architectural satisfaisant.

### *Murs de façades*

Les enduits seront de teinte beige sable, couleur des enduits traditionnels locaux.

Les enduits seront au nu des pierres d'encadrement.

### *Éléments de façades, menuiseries, couleurs*

Les menuiseries en PVC pourront être autorisées sous réserve qu'elles soient teintées dans la masse et dans des couleurs traditionnelles locales selon le type de construction.

La couleur blanc pur est proscrite. Les teintes de bois « naturel, lasuré ou vernis » sont proscrites.

Les volets roulants seront admis sous réserve que des lambrequins soient posés pour dissimuler leurs coffres. Une exception à l'obligation de pose de lambrequins est autorisée en cas de fonctionnement du volet roulant par énergie solaire, sous réserve que le caisson ne dépasse pas l'aplomb du mur.

Les dispositifs techniques (ventilation, climatisation, antenne, parabole, et production d'énergie ou d'eau chaude) seront intégrés pour ne pas être visibles depuis l'espace public.

### *Clôtures*

Les clôtures sur rue ne dépasseront pas 1,80m et devront être constituées soit :

- D'un mur plein en maçonnerie appareillée ou revêtue d'un enduit identique à la construction et surmonté d'un chaperon en pierre ou petites tuiles plates de pays.
- D'un muret d'une hauteur comprise entre 0,50m et 1,00m, surmonté ou non d'un barreaudage métallique simple ou d'un grillage.
- D'une haie vive composée d'essences mélangées, doublée ou non d'un grillage sous réserve qu'il soit intégré dans la végétation.

La démolition des murs de clôture traditionnels n'est pas autorisée.

L'absence de clôture est autorisée lorsque les espaces laissés visibles sont aménagés en espace naturel.

### **Uc 11.4 Constructions annexes**

Les annexes visibles depuis l'espace public et les annexes de plus de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol devront présenter une cohérence d'aspect par le choix de la volumétrie et des matériaux avec la construction principale.

Les bardages en bois pourront être autorisés sous réserve qu'ils soient peints dans des teintes sombres non brillantes ou laissés grisés naturellement.

### **Uc 11.5 Pour les bâtiments d'activités économiques, commerciales, artisanales et leurs annexes :**

Les toitures des constructions principales doivent comporter au minimum deux versants avec une pente minimum de 15°.

### **Uc 11.6 Divers**

En ce qui concerne les récupérateurs d'eau pluviale, citernes de combustible ou réservoirs et les compostières : toutes dispositions devront être prises pour tenir compte de l'environnement existant, veillé à s'y inscrire harmonieusement et doivent être dissimulés.

## **ARTICLE Uc 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et équipements doit être assuré en dehors des voies publiques. Il doit être proportionné à l'utilisation des locaux et équipements.

## **ARTICLE Uc 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Les arbres existants doivent être préservés au maximum.

Les constructions doivent être implantées de manière à respecter les plus beaux sujets.

Pour les haies : haie vive d'essences mélangées.

### **Section 3 : Possibilités maximales d'occupation du sol et qualité environnementale des constructions**

#### **ARTICLE U<sub>c</sub> 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

#### **ARTICLE U<sub>c</sub> 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les eaux pluviales des nouvelles toitures seront collectées et stockées. Le stockage en cuve permettra l'utilisation de ces eaux en extérieur pour l'arrosage et le nettoyage ou en intérieur sur un double réseau. Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'impossibilité technique ou de réhabilitation de bâti ancien. Quoiqu'il en soit, toutes ces installations devront être conformes à l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

#### **ARTICLE U<sub>c</sub> 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les nouvelles constructions doivent prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

## CHAPITRE 4 : ZONE Ue

*CARACTERE DE LA ZONE : Zone d'infrastructures, de constructions et d'installations publiques ou d'intérêt collectif, notamment de transports (routier, ferroviaire, aérien), loisirs, enseignement, équipements sportifs, cimetière, déchetterie, et de gestion des réseaux (stations d'épurations, ...)* Risques naturels - technologiques - pollution – nuisances :

Elle comprend des secteurs exposés aux risques où les dispositions sont applicables.

- Au nord du bourg de Thizay une ancienne galerie.
- Des bourgs en zone d'aléa retrait gonflement des argiles très fort : Ambrault, Chouday, St Aubin.
- Les bourgs de Brives et Meunet Planches concernés à la marge par le risque inondation et quelques "écarts" en zone d'aléa pour l'ensemble des six communes traversées par la Théols.

Les canalisations de gaz, antenne d'Issoudun, qui à Saint Aoustrille, passent au plus près à environ 120m au sud de la D8.

Cette zone peut accueillir de nouvelles constructions ayant cette destination et leurs annexes. Elle comprend les secteurs suivants : *équipement public ou d'intérêt collectif (Ue), télécom (Uet), réseau ferré (Uef), aérodrome (Ued), zone militaire (Uem)*

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

#### ARTICLE Ue1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article 2 suivant.

#### ARTICLE Ue2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions, installations et ouvrages sont admis à condition d'être nécessaires :

En secteur Ue :

- Aux équipements de sports et de loisirs,
- Aux équipements d'enseignement,
- Aux cimetières et déchetteries.

En secteur Uet :

- Au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt général de distribution d'énergie ou de télécommunications.

En secteur Uef et Ued :

- A l'entretien et à l'exploitation des réseaux routiers, ferrés et de transports, dont l'aérodrome de Fay,
- En outre dans le secteur Ued de Fay, à l'hébergement de tourisme lié à l'activité de l'aérodrome.

En secteur Uem :

- Aux équipements militaires et aux besoins de la défense nationale.

En tous secteurs :

- Au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt général d'eau potable, de défense incendie, d'assainissement, de distribution d'énergie ou de télécommunications,
- Au fonctionnement des ouvrages hydrauliques,
- A la mise en place ou à la restauration de clôtures,
- A l'installation de panneaux au sol destinés à la production d'énergie photovoltaïque.

Les travaux d'aménagements, d'affouillement ou d'exhaussements de sols sont admis à condition d'être nécessaires :

En secteur Ue :

- Aux équipements de sports et de loisirs,
- Aux équipements d'enseignement,
- Aux cimetières et déchetteries.

En secteur Uet :

- Au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt général de distribution d'énergie ou de télécommunications.

En secteur Uef et Ued :

- A la création ou à l'amélioration des voies routières ou ferroviaires et de transports dont l'aérodrome de Fay,
- En outre dans le secteur Ued de Fay, à l'hébergement de tourisme lié à l'activité de l'aérodrome.

En secteur Uem :

- Aux équipements militaires et aux besoins de la défense nationale.

En tous secteurs :

- Au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt général d'eau potable, de défense incendie, d'assainissement, de distribution d'énergie ou de télécommunications,
- A la création d'aires de stationnement,
- A la création ou à l'amélioration de chemins de desserte ou de cheminements piétons-cycles,
- A la gestion ou à la mise en valeur des espaces naturels et boisés,
- A réduction des risques naturels ou technologiques,
- A la création ou au fonctionnement d'ouvrages hydrauliques.

## Section 2 : Conditions de l'occupation du sol

### ARTICLE Ue 3 - CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

#### Ue 3.1. Accès

1 - Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

2 - Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du programme et aménagés de façon à ne pas nuire, ni à la sécurité, ni à la commodité de la circulation. Toute construction ou occupation du sol pourra être refusée si elle crée des problèmes de sécurité publique.

Au droit des accès, la priorité est donnée au principe de continuité des aménagements existants ou à prévoir en faveur des piétons et des cyclistes.

#### Ue 3.2. Voirie

1 - Les voies de desserte publiques ou privées susvisées doivent avoir des caractéristiques permettant la circulation et l'approche des personnes à mobilité réduite, la circulation normale des véhicules de toutes catégories et permettre la défense incendie, la sécurité civile et le ramassage des ordures ménagères.

2 - Les passages privés doivent être adaptés à la largeur nécessaire au passage des engins de secours.

3 - La largeur de plateforme des voies nouvelles publiques ou privées, ouverte à la circulation automobile, ne peut être inférieure à 3 mètres.

#### **ARTICLE Ue 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

Pour être constructible, le terrain doit être raccordé au réseau public d'adduction en eau potable et d'électricité.

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau et à l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

##### **Ue 4.1. Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

##### **Ue 4.2. Assainissement**

Toute construction doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau collecteur, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, l'assainissement autonome est obligatoire. Il devra être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et sa mise en service est subordonnée à l'autorisation de l'autorité compétente. Par ailleurs ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors service dans l'éventualité où les prescriptions du zonage d'assainissement nécessiteraient la mise en place d'un assainissement collectif.

##### **Ue 4.3 Eaux pluviales**

Les eaux pluviales devront être recueillies et infiltrées sur le terrain de la construction sauf impossibilité technique, auquel cas les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir leur écoulement dans le réseau collecteur, s'il existe.

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon :

- D'une part à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et de source,
- D'autre part à retarder et à limiter l'évacuation des eaux pluviales vers les exutoires de surface ou vers le réseau public ou privé d'eaux pluviales, au moyen d'une ou plusieurs solutions alternatives telles que la réalisation d'aménagements ou d'ouvrages limitant le débit évacué de la propriété (stockage, bassins de retenue, puisards etc.).

Les projets de constructions neuves devront être conçu de façon à favoriser la rétention des eaux de pluie par : le stockage en toiture (toiture végétalisée par exemple), réserve en cuve.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du pétitionnaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

##### **Ue 4.4. Electricité, télécommunications, télédistribution**

Tout raccordement d'une installation devra être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

#### **ARTICLE Ue 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

#### **ARTICLE Ue 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 5m.

Toutefois une implantation différente peut être acceptée pour des raisons d'impossibilités techniques ou imposée afin de tenir compte du bâti environnant.

## ARTICLE Ue 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

**Ue 7.1.** Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives.

**Ue 7.2.** Lorsque la construction est implantée en retrait d'une limite séparative, tout point de la construction doit être à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de ce point par rapport à la limite séparative, cette distance n'étant jamais inférieure à 3 mètres. Les ouvrages de faible emprise tels que souche de cheminée ou de ventilation ne sont pas à prendre en compte pour l'application de cet article. Un recul supérieur pourra être exigé au cas par cas pour des raisons de sécurité, d'accessibilité ou d'intégration paysagère ou architecturale.

**Ue 7.3.** L'extension des constructions en prolongement de l'existant est autorisée afin de conserver une forme volumétrique et architecturale régulière.

## ARTICLE Ue 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

## ARTICLE Ue 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des bâtiments édifiés de toute nature ne peut dépasser 60% de l'unité foncière.

## ARTICLE Ue 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

## ARTICLE Ue 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

### Ue 11.1 Dispositions générales

Par leur aspect extérieur, les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Excepté les constructions militaires pouvant se faire de tout type, les constructions nouvelles, les extensions ou améliorations de bâtiments existants doivent respecter les caractéristiques de l'architecture existante locale (volume, pente de toit, proportion des ouvertures, traitement et coloration des façades...). En particulier, l'extension d'une construction ne devra présenter aucune différence d'enduit, de couleur et de menuiseries, avec la construction préexistante, sauf en cas d'architecture contemporaine.

Les pastiches d'architectures étrangères à la région sont interdits. L'architecture contemporaine est autorisée si elle intègre la prise en compte du bâti et des espaces naturels environnants, et si elle est réalisée :

- Soit dans le cadre de choix architecturaux affirmés de qualité ;
- Soit par le recours à des matériaux ou à des techniques alternatives découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale ou de l'utilisation d'énergie renouvelables.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades. Les travaux de terrassement nécessaires à l'aménagement des terrains et à la construction des bâtiments seront limités au strict nécessaire. Chaque fois que cela sera possible, le terrain sera laissé en l'état naturel. Toute polychromie agressive est interdite. Une harmonie devra être recherchée dans les teintes traditionnellement utilisées dans la région.

### *Clôtures*

Les éléments accessoires et les clôtures doivent être traités avec une simplicité extrême et en parfaite insertion dans le site.

La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres. Pour les secteurs militaires, toute clôture est autorisée afin d'assurer leur sûreté.

L'absence de clôture est autorisée lorsque les espaces laissés visibles sont aménagés en espace naturel.

### **Ue 11.2 Divers**

En ce qui concerne les récupérateurs d'eau pluviale, citernes de combustible ou réservoirs et les compostières : toutes dispositions devront être prises pour tenir compte de l'environnement bâti existant, veiller à s'y inscrire harmonieusement et être dissimulés.

### **ARTICLE Ue 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

La surface affectée au stationnement doit permettre de répondre aux besoins de la construction à édifier et dont l'emprise devra être en rapport avec la nature d'occupation ou d'utilisation du sol autorisée.

### **ARTICLE Ue 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Les arbres existants doivent être préservés au maximum.

Les constructions doivent être implantées de manière à respecter les plus beaux sujets.

Les haies vives seront constituées d'essences champêtres.

Les surfaces libres de toute construction doivent présenter une composition arbustive.

## **Section 3 : Possibilités maximales d'occupation du sol et qualité environnementale des constructions**

### **ARTICLE Ue 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

### **ARTICLE Ue 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les eaux pluviales des nouvelles toitures seront collectées et stockées. Le stockage en cuve permettra l'utilisation de ces eaux en extérieur pour l'arrosage et le nettoyage ou en intérieur sur un double réseau.

Quoiqu'il en soit, toutes ces installations devront être conformes à l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

### **ARTICLE Ue 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les nouvelles constructions doivent prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

## CHAPITRE 5 : ZONE Ux

*CARACTERE DE LA ZONE : Zones urbaines d'activités économiques diversifiées. La zone Ux englobe les sites économiques dédiés aux activités de type industrielles et artisanales. Risques naturels - technologiques - pollution – nuisances*

Elle comprend des secteurs exposés aux risques où les dispositions sont applicables :

- Au nord du bourg de Thizay une ancienne galerie.
- Des bourgs en zone d'aléa retrait gonflement des argiles très fort : Ambrault, Chouday, St Aubin.
- Les bourgs de Brives et Meunet Planches concernés à la marge par le risque inondation et quelques "écarts" en zone d'aléa pour l'ensemble des six communes traversées par la Théols.

Les canalisations de gaz, antenne d'Issoudun, qui à Saint Aoustrille, passent au plus près à environ 120m au sud de la D8

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

#### Constructions existantes

Les prescriptions réglementaires ci-après définies pour cette zone peuvent ne pas s'appliquer aux extensions ou modifications des constructions existantes non conformes à une ou plusieurs de ces prescriptions.

#### **ARTICLE Ux1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les constructions à usage d'activité agricole ou d'exploitation forestière, les constructions à usage d'habitat, sauf celles désignées à l'article Ux2, les habitations légères de loisirs.

Sont interdits les aménagements, travaux et installations suivants : les terrains de camping-caravaning, les villages vacances et les parcs résidentiels de loisirs, les habitats mobiles permanents et le stationnement isolé de caravanes, les parcs d'attractions et les golfs, l'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières. Dans la zone d'activité des Quatre Routes située à Neuvy-Pailloux, le long de la route nationale 151, les zones de dépôt de véhicules hors d'usage et de matériaux usagés sont interdites en façade, entre la limite avec la route nationale 151 et la façade des bâtiments d'activité.

#### **ARTICLE Ux2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Dans la zone Ux, les constructions et installations à usage d'activités : industriel, commercial, artisanal, d'hébergement hôtelier, de restauration, d'entrepôts, de bureaux, de stationnement de véhicules, sans nuisance pour leur environnement, à condition qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances incompatibles avec la proximité d'autres activités ou équipements, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à la limitation ou à la suppression des nuisances soient prises.

Les projets d'installation de parcs photovoltaïques nécessaires dès lors qu'ils n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances incompatibles avec la proximité d'autres activités ou équipements.

Les locaux et installations à usage d'habitat sont admis aux conditions suivantes :

- Ils doivent être destinés au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou le gardiennage des établissements concernés, ou bien être destinés à des hébergements liés à une activité d'enseignement,
- Ces locaux doivent s'insérer dans le volume global des constructions à usage d'activité ou d'équipement, ou bien s'inscrire dans un volume accolé à celles-ci, à condition que le traitement architectural soit unifié.

## Section 2 : Conditions de l'occupation du sol

### ARTICLE Ux 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès sur une voie publique ou privée proportionné à ses besoins et permettant la circulation en toutes circonstances des engins de lutte contre l'incendie et de protection civile.

Les accès d'un établissement, d'une installation ou d'une construction à partir des voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés de telle sorte que les véhicules puissent y entrer et sortir sans avoir à effectuer des manœuvres sur la voie publique.

Dans la zone d'activité des Quatre Routes située à Neuvy-Pailloux, le long de la route nationale 151, aucun accès direct d'une parcelle à la route ne peut être réalisé.

### ARTICLE Ux 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée aux réseaux publics existants (eau potable, énergie, télécommunication).

Tout projet de construction nouvelle ou tous travaux de réhabilitation doit comporter des dispositions techniques permettant le raccordement en souterrain selon les prescriptions techniques des gestionnaires de réseaux.

Pour être constructible, le terrain doit être raccordé au réseau public d'adduction en eau potable et d'électricité.

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau et à l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

#### **1. Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

#### **2. Assainissement et eaux pluviales**

Les eaux de ruissellement provenant d'aires de stockage ou de stationnement, ou qui sont susceptibles de pollutions, seront traitées préalablement selon les conditions fixées par la commune.

La zone Uxe est soumise dans toutes ses parties aux prescriptions du règlement sanitaire communal et du règlement sanitaire départemental, ainsi qu'aux dispositions particulières visées par la législation et la réglementation en vigueur concernant l'épuration et le traitement des eaux résiduaires industrielles.

Toute construction devra rejeter ses effluents domestiques au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau lorsque celui-ci sera créé.

Chaque acquéreur ou locataire devra assurer au moyen d'installations individuelles la collecte, le traitement et l'évacuation de ses eaux usées, industrielles et pluviales. Les réseaux individuels devront être munis d'ouvrages de visite permettant à tout moment de contrôler la qualité des différents effluents rejetés.

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon :

- D'une part à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et de source,
- D'autre part à retarder et à limiter l'évacuation des eaux pluviales vers les exutoires de surface ou vers le réseau public ou privé d'eaux pluviales, au moyen d'une ou plusieurs solutions alternatives telles que la réalisation d'aménagements ou d'ouvrages limitant le débit évacué de la propriété (stockage, bassins de retenue, puisards etc.).

Les forages absorbants sont interdits.

Tout rejet dans le milieu naturel, après traitement, devra être préalablement autorisé.

Les eaux pluviales de toiture seront collectées et stockées. Le stockage en cuve permettra l'utilisation de ces eaux en extérieur pour l'arrosage et le nettoyage ou en intérieur sur un double réseau. Quoiqu'il en soit, toutes ces installations devront être conformes à l'arrêté du 21 août 2008 et selon les normes en vigueur.

Les projets de constructions neuves devront être conçus de façon à favoriser la rétention des eaux de pluie par : le stockage en toiture (toiture végétalisée par exemple), réserve en cuve.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du pétitionnaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

### **3. Electricité**

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation sera demandé en fonction des possibilités techniques de réalisation.

#### **ARTICLE Ux 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

#### **ARTICLE Ux 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 5 mètres de l'alignement.

En bordure des routes départementales, les constructions devront respecter la règle qui s'applique selon les servitudes spécifiques.

Par exception au premier alinéa, dans la zone d'activité des Quatre Routes située à Neuvy-Pailloux, le long de la route nationale 151 :

- Un bâtiment doit être implanté en recul de 35 mètres minimum de l'axe de la route. Les implantations suivantes ne sont pas règlementées :
  - Les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
  - Les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
  - Les réseaux d'intérêt public.
- Les parkings pourront être réalisés en recul de 20 mètres minimum de l'axe de la route à la condition de végétaliser en totalité la bande de recul sur la parcelle.

#### **ARTICLE Ux 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Le retrait par rapport à la limite est fixé à la moitié de la hauteur des constructions, en respectant la règle  $D = H/2$  avec un minimum de :

- 5 mètres pour les bâtiments industriels.
- 4 mètres pour les autres constructions.

Les ouvrages de faible emprise, tels que les souches de cheminées et de ventilation, les locaux techniques d'ascenseurs, les garde-corps, les escaliers, ..., ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

Une implantation différente pourra être autorisée pour les extensions de bâtiments existants non conformes aux règles précitées.

Dans la zone d'activité des Quatre Routes située à Neuvy-Pailloux, le retrait par rapport aux limites séparatives avec les parcelles situées dans une zone destinée aux habitations doit être végétalisé.

#### **ARTICLE Ux 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Entre deux constructions industrielles non jointives sur un même terrain, quelles qu'en soient la nature et l'importance, il doit toujours être aménagé un espace suffisant pour permettre l'entretien facile du sol et des constructions ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de sécurité, protection contre l'incendie notamment.

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 5 mètres.

#### **ARTICLE Ux 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

#### **ARTICLE Ux 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur absolue des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment, souches de cheminées et autres superstructures exclues. Elle ne peut excéder 15 mètres.

Cette hauteur limite peut cependant être dépassée pour des installations diverses de faible emprise tels que cheminées, réservoirs, etc...

Par exception au premier alinéa, dans la zone d'activité des Quatre Routes située à Neuvy-Pailloux, la hauteur des bâtiments est limitée à 8 mètres maximum au sommet :

- Le long de la route nationale 151, dans une bande de 35 à 75 mètres mesurée à compter de l'axe de la route. Au-delà de cette bande, la hauteur définie au premier alinéa s'applique ;
- En limite avec une unité foncière destinée aux habitations, située en zone urbaine ou à urbaniser.

#### **ARTICLE Ux 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

##### **Uxe 11.1 Dispositions générale**

Tout projet devra apporter une réponse urbaine et architecturale qui tient compte de la situation et de la géométrie du terrain.

La prise en compte du contexte bâti propre à la commune, la qualité du projet architectural et son intégration dans le projet urbain d'ensemble intégrant la globalité du site et de son environnement devront être clairement exprimés et explicités, soulignant que le projet s'inscrit dans l'identité du bourg.

L'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier doit satisfaire aux dispositions de l'article R.111.21 cité au titre 1 du présent règlement.

*Toitures :*

Une attention particulière devra être accordée au traitement des éléments techniques inhérents aux programmes industriels ou commerciaux tels que cheminées, souches, ..., en cohérence avec le paragraphe précédent.

Les matériaux de toitures devront présenter un aspect (nature, forme, couleur) compatible avec l'environnement et l'architecture du bâtiment.

Les toitures terrasses sont admises.

*Murs de façades :*

Les matériaux de façade doivent être en harmonie avec l'environnement proche.

Les bardages bois et métalliques pourront être autorisés sous réserve qu'ils soient peints dans des teintes sombres ou laissés grisés naturellement pour le bois.

Les éléments techniques inhérents aux installations industrielles ou artisanales (grilles de ventilation, porte de garages...), ainsi que les installations extérieures ou de stockage (groupe électrogène, conteneurs de déchets, abris divers, stockage pour les emballages, palettes, bennes, ...) devront faire l'objet d'une prise en compte architecturale afin d'en réduire l'impact.

Dans la zone d'activité des Quatre Routes située à Neuvy-Pailloux, le long de la route nationale 151, les façades des bâtiments devront être d'un ton neutre pour le paysage. Les couleurs vives et réfléchissantes sont interdites pour les façades. Les couleurs vives sont autorisées pour les enseignes. Les enseignes sont obligatoirement à réaliser dans le volume du bâtiment.

*Clôtures :*

Le demandeur devra soumettre à la commune son projet de clôture sur la voie publique préalablement à tout commencement des travaux.

- Ces clôtures devront obligatoirement être doublées de haies vives de 1,80 mètre de hauteur maximum.
- Les portails devront être intégrés dans un ensemble maçonné d'une hauteur comprise entre 1,70m et 2,00m comprenant : enseignes, coffrets EDF, boîtes à lettre, etc...
- S'il n'est pas édifié de clôture, la limite de propriété sera matérialisée par un traitement paysager.
- Les clôtures en limites séparatives seront constituées obligatoirement de haies vives d'une hauteur de 1,80 mètres, et éventuellement d'un simple grillage (ou panneaux type treillis soudé) compatible avec l'environnement et l'architecture du bâtiment.

Dans la zone d'activité des Quatre Routes située à Neuvy-Pailloux, le long de la route nationale 151, des clôtures végétales d'essences locales et mélangées sont imposées dans la bande de recul des constructions de 35 mètres par rapport à l'axe de la route nationale 151. Des grillages pourront être réalisés en accompagnement des clôtures végétales uniquement s'ils sont de couleur sombre. Au-delà de cette bande, les dispositions prévues au premier alinéa sur les clôtures s'appliquent.

**Ux 11.2 Divers**

En ce qui concerne les récupérateurs d'eau pluviale, citernes de combustible ou réservoirs et les compostières : toutes dispositions devront être prises pour tenir compte de l'environnement existant, veiller à s'y inscrire harmonieusement et devront être dissimulés.

#### **ARTICLE Ux 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

La surface affectée au stationnement doit permettre de répondre aux besoins de la construction à édifier et de l'activité à créer, et dont l'emprise devra être en rapport avec la nature d'occupation ou d'utilisation du sol autorisée. Ces constructions aménageront en supplément des aires de livraison pour les poids lourds et véhicules de livraisons.

Dans la zone d'activité des Quatre Routes située à Neuvy-Pailloux, le long de la route nationale 151, les aires de stationnement réalisées entre la limite avec la route et la façade des bâtiments d'activité, doivent être fractionnées, traitées en matériaux perméables et accompagnées d'aménagements paysagers.

#### **ARTICLE Ux 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

En limite de zone, la création ou l'extension d'installations ou de bâtiments à caractère industriel peut être subordonnée à l'aménagement d'écrans de verdure.

Les haies vives seront constituées d'essences champêtres.

Les espaces libres intérieurs doivent, lorsque l'utilisation du sol le permet, être aménagés en espaces verts comportant des arbres de moyen ou grand développement. L'espace planté et gazonné devra être au moins égal à 20% de la surface du terrain. Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées à raison d'au minimum 1 arbre de moyen ou grand développement pour 200 m<sup>2</sup> ou doivent présenter une composition arbustive.

Les aires de stationnements doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements.

Dans la zone d'activité des Quatre Routes située à Neuvy-Pailloux, une haie bocagère dense comprenant diverses essences de divers développements, dont des arbres de haute tige, des essences locales, des végétaux à feuillage persistant ou marcescent, est à planter en vis-à-vis des unités foncières occupées par des habitations.

### **Section 3 : Possibilités maximales d'occupation du sol et qualité environnementale des constructions**

#### **ARTICLE Ux 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

#### **ARTICLE Ux 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les eaux pluviales des nouvelles toitures seront collectées et stockées. Le stockage en cuve permettra l'utilisation de ces eaux en extérieur pour l'arrosage et le nettoyage ou en intérieur sur un double réseau.

Quoiqu'il en soit, toutes ces installations devront être conformes à l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

#### **ARTICLE Ux 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les nouvelles constructions doivent prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

## TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE À URBANISER (AU)

### CHAPITRE 1 : ZONE 1AU

*CARACTERE DE LA ZONE : Zones à urbaniser ouverte à l'urbanisation, destinée à un développement urbain organisé, principalement à destination d'habitat ainsi que pour l'accueil d'équipements et activités compatibles avec celui-ci. Elles font l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).*

Cette zone comprend les terrains à caractère naturel de certaines communes du territoire, destinés à être ouverts à l'urbanisation. Le classement AU a pour principale vocation une extension urbaine organisée et compatible avec les objectifs de développement durable inscrits dans le PADD. Le projet devra permettre d'intégrer et de connecter la nouvelle opération au bourg existant par des solutions durables qui permettent de maîtriser la croissance de l'habitat.

Les demandes isolées d'autorisation de construire ou les opérations d'aménagement ou d'habitat groupé d'une certaine taille peuvent y être autorisées sans modification ou révision du PLUi sous réserve :

- Qu'elles s'intègrent à un schéma d'organisation d'ensemble de la zone,
- Que la réalisation des équipements soit assurée par l'aménageur.

Risques naturels - technologiques - pollution – nuisances

Elle comprend des secteurs exposés aux risques où les dispositions sont applicables :

- Au nord du bourg de Thizay une ancienne galerie.
- Des bourgs en zone d'aléa retrait gonflement des argiles très fort : Ambrault, Chouday, St Aubin.
- Les bourgs de Brives et Meunet Planches concernés à la marge par le risque inondation et quelques "écarts" en zone d'aléa pour l'ensemble des six communes traversées par la Théols.

Les canalisations de gaz, antenne d'Issoudun, qui à Saint Aoustrille, passent au plus près à environ 120m au sud de la D8

La Pièce N° 3-1 précise les orientations d'aménagement qui s'appliquent aux zones 1AU.

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

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

Les constructions à usage d'activité agricole ou d'exploitation forestière, les constructions à usage d'activité industrielle, les constructions à usage d'entrepôt, à l'exception de celles prévues à l'article 2, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.

Sont interdits les aménagements, travaux et installations suivants : les terrains de camping-caravaning, les villages vacances et les parcs résidentiels de loisirs, les habitats mobiles permanents et le stationnement isolé de caravanes, l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ; les parcs d'attractions et les golfs, gens du voyage, l'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières.

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

Les occupations et utilisations du sol sont admises :

- A condition que les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant d'assainissement existants à la périphérie immédiate de l'unité de zone concernée, aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter,
- A condition d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmations édictées dans la pièce N° 3-1 du dossier de PLUi.

Les constructions et installations à usage d'activités de commerce ou d'artisanat, ou bien à usage d'entrepôt sont admises :

- A condition que leur volume et leur aspect soient compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes,
- A condition qu'elles n'entraînent pas des nuisances de bruit incompatibles avec la proximité de l'habitat, du fait des installations qui les accompagnent (climatiseurs générèrent notamment de poids lourds.
- Dans le cas d'entrepôt, à condition d'être nécessaires et liées à une activité existante ou créée de manière concomitante, et exercée à titre principal.

Dans les sites et secteurs concernés par les Orientations d'aménagement et de programmation sectorielles (pièce N° 3-1) définies par le PLUi, les occupations et utilisations du sol sont admises à condition d'être compatibles avec les objectifs et les dispositions particulières définies dans ces orientations.

## Section 2 : Conditions de l'occupation du sol

### ARTICLE 1AU 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

#### 1AU 3.1. Accès

- 1 - Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.
- 2 - Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du programme et aménagés de façon à ne pas nuire, ni à la sécurité, ni à la commodité de la circulation. Toute construction ou occupation du sol pourra être refusée si elle crée des problèmes de sécurité publique.

#### 1AU 3.2. Voirie

- 1 - Les voies de desserte publiques ou privées susvisées doivent avoir des caractéristiques permettant la circulation et l'approche des personnes à mobilité réduite, la circulation normale des véhicules de toutes catégories et permettre la défense incendie, la sécurité civile et le ramassage des ordures ménagères.
- 2 - Les passages privés doivent être adaptés à la largeur nécessaire au passage des engins de secours.
- 3 - Dans les opérations d'ensemble, le choix du tracé des dessertes doit préserver la possibilité de raccordement aux dessertes des opérations voisines existantes ou éventuelles.
- 4 - Les impasses privées de plus de 30 mètres doivent comporter à leur extrémité une aire permettant aux véhicules de faire demi-tour.
- 5 - La largeur de plateforme des voies nouvelles publiques ou privées, ouverte à la circulation automobile, ne peut être inférieure à 3 mètres.

## **ARTICLE 1AU 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

### **1AU 4.1 Eau potable**

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

### **1AU 4.2 Assainissement**

a) Eaux usées :

A défaut de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur et adapté à la configuration du terrain et à la nature du sol. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, réseaux d'eaux pluviales ou collecteurs d'hydraulique agricole est interdite.

b) Eaux pluviales :

Les eaux pluviales devront être recueillies et infiltrées sur le terrain de la construction sauf impossibilité technique, auquel cas les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir leur écoulement dans le réseau collecteur, s'il existe.

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon :

- D'une part à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et de source,
- D'autre part à retarder et à limiter l'évacuation des eaux pluviales vers les exutoires de surface ou vers le réseau public ou privé d'eaux pluviales, au moyen d'une ou plusieurs solutions alternatives telles que la réalisation d'aménagements ou d'ouvrages limitant le débit évacué de la propriété (stockage, bassins de retenue, puisards etc.).

### **1AU 4.3 Electricité, télécommunications, télédistribution**

Tout raccordement d'une installation devra être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

## **ARTICLE 1AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

En plus des critères suivant le type de territoire, les densités en habitat devront tenir compte des caractéristiques environnementales et paysagères de site.

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

Les constructions doivent être implantées :

- Soit à l'alignement,
- Soit avec un recul maximum de 5 mètres.
- Soit dans le prolongement de l'existant.

Toutefois une implantation différente peut être acceptée pour des raisons d'impossibilités techniques ou imposée afin de tenir compte du bâti environnant.

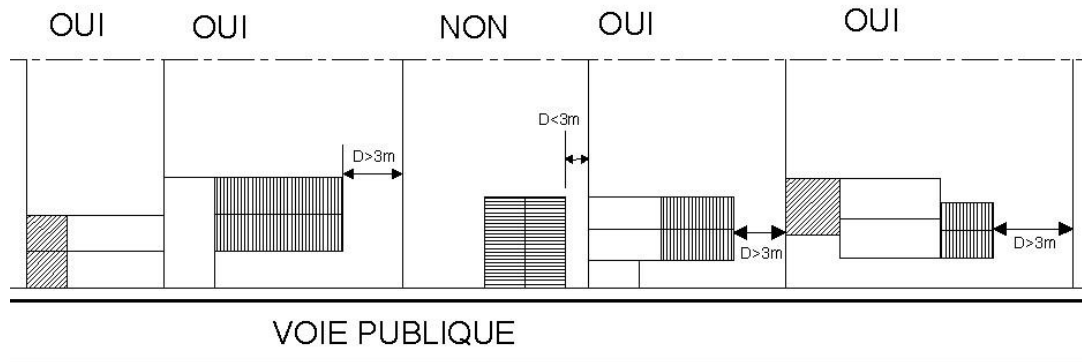
**ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées :

- Soit en limite séparative,
- Soit en respectant une marge d'isolement au moins égale à la hauteur divisée par deux ( $H/2$ ) de la construction mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Soit en respectant l'emprise ancienne avérée.

Un recul supérieur pourra être exigé au cas par cas pour des raisons de sécurité, d'accessibilité ou d'intégration paysagère ou architecturale.

*Schématisation de la règle précédente*



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

Non réglementé.

**ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des bâtiments édifiés de toute nature ne peut dépasser 60% de l'unité foncière.

**ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

**1AU 10.1. Constructions nouvelles :** La hauteur des constructions se mesure à l'aplomb entre le niveau du terrain naturel et l'égout des toitures ou le sommet de l'acrotère, en tous points du bâtiment.

**1AU 10.2.** La hauteur maximale autorisée des constructions à usage d'habitation est R+1+combles et n'excèdera pas 6 mètres à l'égout du toit.

**1AU 10.3.** Toutefois, une hauteur supérieure sera autorisée pour s'harmoniser avec la hauteur d'un bâtiment situé sur une parcelle mitoyenne.

**1AU 10.4.** La hauteur maximale des annexes (constructions accessoires : abris de jardin ou d'animaux, garage, piscine...) autorisée est de 3,5 mètres à l'égout des toitures ou sommet de l'acrotère, en tous points du bâtiment.

**1AU 10.5. Autres constructions : bâtiment à vocation d'activité, commerce ou service**

La hauteur maximale des constructions autres est fixée à 9 m.

**1AU 10.6.** Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- En cas d'extension de bâtiments existants actuellement non-conforme à ces règles,
- Aux constructions d'utilité publique, de faible emprise et de grande hauteur.

## ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

### 1AU 11.1 Dispositions générales

- 11.1.1 Toute construction ou extension de construction doit s'intégrer dans l'espace architectural qui l'environne et respecter la continuité visuelle et la trame volumétrique des constructions voisines. En particulier, l'extension d'une construction ne devra présenter aucune différence d'enduit, de couleur et de menuiseries, avec la construction préexistante, sauf en cas d'architecture contemporaine.

Les pastiches d'architectures étrangères à la région sont interdits. L'architecture contemporaine est autorisée si elle intègre la prise en compte du bâti et des espaces naturels environnants, et si elle est réalisée :

- Soit dans le cadre de choix architecturaux affirmés de qualité ;
  - Soit par le recours à des matériaux ou à des techniques alternatives découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale ou de l'utilisation d'énergie renouvelables.
- 11.1.2 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 et des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.  
En particulier sont interdits les éléments architecturaux à caractère monumental présentant des caractéristiques architecturales étrangères à la région.

#### *Toitures*

Les toitures des constructions devront respecter un alignement des volumes. Elles doivent comporter au minimum deux versants. La couverture devra conserver l'aspect traditionnel de la petite tuile plate de terre cuite de ton brun rouge ou de l'ardoise naturelle.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas, aux abris de jardin de moins de 20 m<sup>2</sup>, aux extensions des habitations existantes ou aux constructions d'architecture contemporaine, ou présentant des techniques alternatives de gestions des eaux pluviales (toitures végétalisées), d'amélioration de la performance énergétique ou de « bâtiment basse consommation », utilisant l'énergie solaire qui pourront être autorisées, sous réserve de la prise en compte de l'environnement bâti et de l'intégration de la construction dans le paysage architectural du secteur de la commune.

Des dispositions différentes pourront s'appliquer en cas de contraintes techniques fortes (isolation thermique, pose de panneaux solaires, toiture végétalisée, ...) et qui devront cependant présenter un aspect architectural satisfaisant en ce qui concerne :

- Les constructions utilisant des matériaux ou des techniques alternatives (construction en bois...),
- Les extensions limitées de bâtiments existants non conformes,
- Les bâtiments à usage commercial, artisanal
- Les bâtiments publics,
- La couverture de piscine et autres extensions vitrées ne sont pas concernées par la contrainte de la pente de toit,

#### *Murs de façades*

Les murs des constructions doivent être :

- Soit constitués par des matériaux naturels ou des matériaux moulés avec parements destinés à rester apparents ;

- Soit recouvert de matériaux naturels, d'un enduit aux couleurs de la palette locale.
- L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts tels que les carreaux de plâtre, parpaings agglomérés..., est interdit pour les façades et les murs de clôture.

#### *Éléments de façades, menuiseries, couleurs*

Les fenêtres en PVC seront tolérées à condition qu'elles soient teintées dans la masse et dans des couleurs traditionnelles locales selon le type de construction. La couleur des fenêtres, volets, portes devra correspondre aux couleurs de la palette locale. Les volets roulants seront admis sous réserve que des lambrequins soient posés pour dissimuler leurs coffres. Une exception à l'obligation de pose de lambrequins est autorisée en cas de fonctionnement du volet roulant par énergie solaire, sous réserve que le caisson ne dépasse pas l'aplomb du mur.

#### *Clôtures*

Les clôtures sur rue ne dépasseront pas 1,80m et devront être constituées soit :

- D'un muret d'une hauteur comprise entre 0,50m et 1,00m, surmonté ou non d'un grillage doublé d'une haie composée d'essences vives.
- D'une haie vive composée d'essences mélangées, doublée ou non d'un grillage sous réserve qu'il soit intégré dans la végétation.
- D'un mur plein en maçonnerie appareillée ou revêtue d'un enduit identique à la construction ou de ton pierre, et surmonté d'un chaperon en pierre ou petites tuiles plates de pays.

#### *Constructions annexes*

Les annexes visibles depuis l'espace public et les annexes de plus de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol devront présenter une cohérence d'aspect par le choix de la volumétrie et des matériaux avec la construction principale.

Les bardages bois et métalliques pourront être autorisés sous réserve qu'ils soient peints dans des teintes sombres non brillantes ou laissés grisés naturellement pour le bois.

#### *Pour les bâtiments d'activités économiques, commerciales, artisanales et leurs annexes :*

Les toitures des constructions principales doivent comporter au minimum deux versants avec une pente minimum de 15°.

Les bardages bois et métalliques pourront être autorisés sous réserve qu'ils soient peints dans des teintes sombres non brillantes ou laissés grisés naturellement pour le bois.

### **1AU 11.2 Divers**

En ce qui concerne les récupérateurs d'eau pluviale, citernes de combustible ou réservoirs et les compostières, toutes dispositions devront être prises pour tenir compte de l'environnement bâti existant, veiller à s'y inscrire harmonieusement et doivent être dissimulés.

Les boîtiers de branchement et de comptage doivent être implantés à l'alignement de l'espace public, être intégrés à l'architecture des constructions ou des clôtures et font l'objet d'un traitement architectural en harmonie avec l'ouvrage réalisé.

En ce qui concerne les petites éoliennes : des dispositions particulières pourront s'appliquer en cas de contraintes techniques fortes et qui devront cependant présenter un aspect architectural satisfaisant.

Toute disposition devra être prise pour tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'y inscrire harmonieusement.

## ARTICLE 1AU 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

**1AU 12.1** Le stationnement des véhicules et des deux-roues, correspondant aux besoins des constructions et équipements doit être assuré en dehors des voies publiques. Il doit être proportionné à l'utilisation des locaux et équipements.

### **1AU 12.2 Habitations individuelles, collectives**

Il est exigé au minimum deux places de stationnement pour tout logement créé sauf pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, le nombre de place exigé par logement est de 1.

Modalités d'application des obligations

- Les surfaces à prendre en compte pour chaque place de stationnement sont :
  - . Pour un véhicule automobile, environ 12,5 m<sup>2</sup> (emplacement uniquement) et environ 25 m<sup>2</sup> y compris l'éventuel accès ou dégagement nécessaire,
  - . Pour un deux-roues, environ 1,5 m<sup>2</sup>
- Lorsque le calcul de la norme minimale de stationnement abouti à une décimale, le nombre de places à créer est à arrondir au nombre supérieur si la décimale est supérieure à 5, et au nombre inférieur si la décimale est inférieure ou égale à 5.
- L'obligation de création de places de stationnement s'applique au nombre de logements créés.

## ARTICLE 1AU 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les arbres existants doivent être préservés au maximum.

Les constructions doivent être implantées de manière à respecter les plus beaux sujets.

Les haies vives seront constituées d'essences champêtres.

Les surfaces libres de toutes construction doivent être, plantées à raison d'au minimum 1 arbre de moyen ou grand développement pour 200 m<sup>2</sup> ou doivent présenter une composition arbustive paysagère.

Les aires de stationnements doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements. Les arbres existants à proximité sont pris en compte.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble (permis groupés, lotissement...), l'aménagement d'un espace vert arboré collectif, d'une superficie minimum de 5% de la superficie totale de l'opération est obligatoire et à la charge du pétitionnaire.

## **Section 3 : Possibilités maximales d'occupation du sol et qualité environnementale des constructions**

### ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

**ARTICLE 1AU 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES  
ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

**1AU.15.1.** De manière générales les constructions nouvelles prendront en compte, dans la mesure du possible, les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- Utiliser les énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire) géothermie...
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

**1AU.15.2.** Les projets de constructions neuves devront être conçus de façon à favoriser la rétention des eaux de pluie.

Quoiqu'il en soit, toutes ces installations devront être conformes à l'arrêté du 21 août 2008 et selon les normes en vigueur.

**ARTICLE 1AU 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les nouvelles constructions doivent prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

## CHAPITRE 2 : ZONE 1AUx

*CARACTERE DES ZONES : Zones à urbaniser ouverte à l'urbanisation, destinée à un développement à destination d'activités économiques diversifiées. Elles font l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation Développement Economique (OAP)*

Cette zone est destinée à accueillir une urbanisation future et satisfaire aux besoins d'extension.

Risques naturels - technologiques - pollution – nuisances

Elle comprend des secteurs exposés aux risques où les dispositions sont applicables :

- Des bourgs en zone d'aléa retrait gonflement des argiles très fort : Ambrault, Chouday, St Aubin.
- Les bourgs de Brives et Meunet Planches concernés à la marge par le risque inondation et quelques "écarts" en zone d'aléa pour l'ensemble des six communes traversées par la Théols.

Les canalisations de gaz, antenne d'Issoudun, qui à Saint Aoustrille, passent au plus près à environ 120m au sud de la D8

Cette zone 1 AUx doit être urbanisée de façon organisée afin d'éviter que subsistent des parcelles de formes ou de tailles qui les rendent inconstructibles, ou que des fonds de parcelles soient enclavés.

Les demandes isolées d'autorisation de construire ou les opérations d'aménagement groupé d'une certaine taille peuvent y être autorisées sans modification ou révision du P.L.U. sous réserve :

- Qu'elles s'intègrent à un schéma d'organisation d'ensemble de la zone,
- Que la réalisation des équipements soit assurée par l'aménageur.

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

#### ARTICLE 1AUx. 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions et installations suivantes : les constructions à usage d'activité agricole ou d'exploitation forestière, les constructions à usage d'habitat, sauf celles désignées à l'article Ux2, les habitations légères de loisirs.

Sont interdits les aménagements, travaux et installations suivants : les terrains de camping-caravaning, les villages vacances et les parcs résidentiels de loisirs, les habitats mobiles permanents et le stationnement isolé de caravanes, les parcs d'attractions et les golfs, accueil des gens du voyage, l'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières.

#### ARTICLE 1AUx. 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la zone 1AUx, les constructions et installations à usage d'activités industrielles et artisanales, commercial, d'hébergement hôtelier, de restauration, d'entrepôts, de bureaux, de stationnement de véhicules sont admises, à condition qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances incompatibles avec la proximité d'autres activités ou équipements, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à la limitation ou à la suppression des nuisances soient prises.

Les locaux et installations à usage d'habitat sont admis aux conditions suivantes :

- Ils doivent être destinés au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou le gardiennage des établissements concernés, ou bien être destinés à des hébergements liés à une activité d'enseignement.

Les affouillements et les exhaussements de sols non prévus aux dispositions générales sont admis à condition de répondre à un impératif technique lié :

- A la démolition et/ou la reconstruction d'un immeuble,
- A la création d'un parking enterré,
- A la dépollution du terrain.

Les équipements (restaurants d'entreprise, services sociaux, ...) ainsi que les aires de jeux et de sports à condition qu'ils soient directement liés aux entreprises présentes dans la zone.

## Section 2 : Conditions de l'occupation du sol

### ARTICLE 1AUx. 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès sur une voie publique ou privée proportionné à ses besoins et permettant la circulation en toutes circonstances des engins de lutte contre l'incendie et de protection civile.

Les accès d'un établissement, d'une installation ou d'une construction à partir des voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés de telle sorte que les véhicules puissent y entrer et sortir sans avoir à effectuer des manœuvres sur la voie publique.

Au droit des accès, la priorité est donnée au principe de continuité des aménagements existants ou à prévoir en faveur des piétons et des cyclistes.

Dans la zone d'activité des Champs Forts située à Saint-Aoustrille, le long de la route nationale 151, aucun accès direct d'une parcelle à la route ne peut être réalisé.

### ARTICLE 1AUx. 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

Toute construction à usage d'activités ou d'habitation doit être raccordée aux réseaux publics existants (eau potable, énergie, télécommunication).

Tout projet de construction nouvelle ou tous travaux de réhabilitation doit comporter des dispositions techniques permettant le raccordement en souterrain selon les prescriptions techniques des gestionnaires de réseaux.

Pour être constructible, le terrain doit être raccordé au réseau public d'adduction en eau potable et d'électricité.

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau et à l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

#### 1AUx. 4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

#### 1AUx. 4.2. Assainissement et eaux pluviales

Les eaux de ruissellement provenant d'aires de stockage ou de stationnement, ou qui sont susceptibles de pollutions, seront traitées préalablement.

La zone 1AUx est soumise dans toutes ses parties aux prescriptions du règlement sanitaire départemental, ainsi qu'aux dispositions particulières visées par la législation et la réglementation en vigueur concernant l'épuration et le traitement des eaux résiduaires.

Toute construction devra rejeter ses effluents domestiques au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

Chaque acquéreur ou locataire devra assurer au moyen d'installations individuelles la collecte, le traitement et l'évacuation de ses eaux usées, et pluviales. Les réseaux individuels devront être munis d'ouvrages de visite permettant à tout moment de contrôler la qualité des différents effluents rejetés.

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon :

- D'une part à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et de source,
- D'autre part à retarder et à limiter l'évacuation des eaux pluviales vers les exutoires de surface ou vers le réseau public ou privé d'eaux pluviales, au moyen d'une ou plusieurs solutions alternatives telles que la réalisation d'aménagements ou d'ouvrages limitant le débit évacué de la propriété (stockage, bassins de retenue, puisards etc.).

Les forages absorbants sont interdits.

Tout rejet dans le milieu naturel, après traitement, devra être préalablement autorisé.

#### **1AUx.4.3. Electricité**

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation sera demandé en fonction des possibilités techniques de réalisation.

#### **ARTICLE 1AUx.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 1AUx.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 5 mètres de l'alignement.

Par exception au premier alinéa, dans la zone d'activité des Champs Forts située à Saint-Aoustrille, le long de la route nationale 151 :

- Un bâtiment doit être implanté en recul de 35 mètres minimum de l'axe de la route. Les implantations suivantes ne sont pas règlementées :
  - Les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
  - Les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
  - Les réseaux d'intérêt public.
- Les installations avec peu d'incidences en volumes (bassin pluvial d'infiltration, plate-forme, voirie, parking...) pourront être réalisées en recul de 20 mètres minimum de l'axe de la route à la condition de végétaliser la bande de recul sur la parcelle avec des plantations de divers développements.

#### **ARTICLE 1AUxa.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Le retrait par rapport à la limite est fixé à la moitié de la hauteur des constructions, en respectant la règle  $D = H/2$  avec un minimum de : 4 mètres.

Les ouvrages de faible emprise, tels que les souches de cheminées et de ventilation, les locaux techniques d'ascenseurs, les garde-corps, les escaliers, ..., ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

Une implantation différente pourra être autorisée pour les extensions de bâtiments existants non conformes aux règles précitées.

#### **ARTICLE 1AUx.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Entre deux constructions non jointives sur un même terrain, quelles qu'en soient la nature et l'importance, il doit toujours être aménagé un espace suffisant pour permettre l'entretien facile du sol et des constructions ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de sécurité, protection contre l'incendie notamment.

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 5 mètres.

#### **ARTICLE 1AUx.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 1AUx.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Dans la zone d'activité des Champs Forts située à Saint-Aoustrille, la hauteur ne peut excéder 17 mètres. La hauteur absolue des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment, souches de cheminées et autres superstructures exclues. Cette hauteur limite peut cependant être dépassée pour des installations diverses de faible emprise tels que cheminées, réservoirs, etc... Des solutions d'enfouissement sont à rechercher pour limiter la hauteur maximum autorisée.

#### **ARTICLE 1AUx.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

##### **1 AUx 11.1 Aspect général**

Tout projet devra apporter une réponse urbaine et architecturale qui tient compte de la situation et de la géométrie du terrain.

La prise en compte du contexte bâti propre à la commune, la qualité du projet architectural et son intégration dans le projet urbain d'ensemble intégrant la globalité du site et de son environnement devront être clairement exprimés et explicités, soulignant que le projet s'inscrit dans l'identité du territoire.

##### *Toitures*

Une attention particulière devra être accordée au traitement des éléments techniques inhérents aux programmes commerciaux tels que cheminées, souches, ..., en cohérence avec le paragraphe précédent.

Les matériaux de toitures devront présenter un aspect (nature, forme, couleur) compatible avec le paysage, l'environnement et l'architecture du bâtiment.

Les toitures terrasses et/ou végétalisées sont admises.

##### *Murs de façades*

Les matériaux de façade doivent être en harmonie avec l'environnement proche.

Les bardages bois et métalliques pourront être autorisés sous réserve qu'ils soient peints dans des teintes non brillantes ou laissés grisés naturellement pour le bois.

Les éléments techniques inhérents aux installations commerciales ou artisanales (grilles de ventilation, porte de garages...), ainsi que les installations extérieures ou de stockage (groupe électrogène, conteneurs de déchets, abris divers, stockage pour les emballages, palettes, bennes, ...) devront faire l'objet d'une prise en compte architecturale afin d'en réduire l'impact.

En outre, dans la zone d'activité des Champs Forts située à Saint-Aoustrille, les façades des bâtiments devront être d'un ton neutre pour le paysage. Les couleurs vives et réfléchissantes sont interdites pour les façades. Les couleurs vives sont autorisées pour les enseignes. Les enseignes sont obligatoirement à réaliser dans le volume du bâtiment.

#### *Clôtures*

Le demandeur devra soumettre à la commune son projet de clôture sur la voie publique préalablement à tout commencement des travaux :

- Ces clôtures devront obligatoirement être doublées de haies vives de 1,80 mètre de hauteur maximum.
- Les portails devront être intégrés dans un ensemble maçonné d'une hauteur comprise entre 1,70m et 2,00m comprenant : enseignes, coffrets EDF, boîtes à lettre, etc...
- S'il n'est pas édifié de clôture, la limite de propriété sera matérialisée par un traitement paysager.
- Les clôtures en limites séparatives seront constituées obligatoirement de haies vives d'une hauteur de 1,80 mètres, et/ou d'un simple grillage (ou panneaux type treillis soudé) compatible avec l'environnement et l'architecture du bâtiment.

#### **1 AUx 11.2 Divers**

En ce qui concerne les récupérateurs d'eau pluviale, citernes de combustible ou réservoirs et les compostières : toutes dispositions devront être prises pour tenir compte de l'environnement existant, veiller à s'y inscrire harmonieusement et devront être dissimulés.

#### **ARTICLE 1AUx.12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

La surface affectée au stationnement doit permettre de répondre aux besoins de la construction à édifier et de l'activité à créer, et dont l'emprise devra être en rapport avec la nature d'occupation ou d'utilisation du sol autorisée. Ces constructions aménageront en supplément des aires de livraison pour les poids lourds et véhicules de livraisons.

#### **ARTICLE 1AUx.13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

En limite de zone, la création ou l'extension d'installations ou de bâtiments à caractère industriel peut être subordonnée à l'aménagement d'écrans de verdure.

Les haies vives seront constituées d'essences champêtres.

Les espaces libres intérieurs doivent, lorsque l'utilisation du sol le permet, être aménagés en espaces verts comportant des arbres de moyen ou grand développement. L'espace planté et gazonné devra être au moins égal à 20% de la surface du terrain. Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées à raison d'au minimum 1 arbre de moyen ou grand développement pour 200 m<sup>2</sup> ou doivent présenter une composition arbustive.

Pour l'application du Règlement du PLUi, sont pris en compte pour le calcul des espaces verts sur le terrain considéré :

- La surface totale des espaces conservés ou aménagés en pleine terre,
- La surface totale des toitures végétalisées, selon un coefficient de 0,5. Les aires collectives de stationnement de 5 places ou plus doivent être plantées à raison d'un arbre pour 5 emplacements, sauf en cas d'impossibilité technique, architecturale ou urbanistique non imputable au constructeur ou l'aménageur. Le type, le volume et le rythme de plantations mises seront adaptés à la superficie de l'aire de stationnement concernée et au contexte environnant.

Dans la zone d'activité des Champs Forts située à Saint-Aoustrille, une haie bocagère dense comprenant diverses essences de divers développements, dont des arbres de haute tige, des essences locales, des végétaux à feuillage persistant ou marcescent, est à planter en limite de l'emprise avec la N151 et à compléter en vis-à-vis des unités foncières occupées par des habitations.

### **Section 3 : Possibilités maximales d'occupation du sol et qualité environnementale des constructions**

#### **ARTICLE 1AUx.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 1AUx.15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

**1AUxa.15.1.** De manière générales les constructions nouvelles prendront en compte, dans la mesure du possible, les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- Utiliser les énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire) géothermie, ...
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

**1AUx.15.2.** Les eaux pluviales de toiture seront collectées et stockées. Le stockage en cuve permet l'utilisation des eaux en extérieur pour l'arrosage et le nettoyage ou en intérieur sur un double réseau.

Quoiqu'il en soit, toutes ces installations devront être conformes à l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

#### **ARTICLE 1AUx.16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les nouvelles constructions à usage d'activité ou d'habitation doivent prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

## CHAPITRE 3 : ZONE 2AU

*CARACTERE DES ZONES : zones à urbaniser non ouverte à l'urbanisation, dont les vocations d'accueil futures sont : - pour la zone 2AU, une vocation mixte, principalement d'habitat, - pour la zone 2AUxa, une vocation principalement d'activités économiques. L'ouverture à l'urbanisation des sites concernés, de manière totale ou partielle, sera opérée dans le cadre par une procédure d'ajustement du PLUi.*

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

#### ARTICLE 2AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article 2 suivant.

#### ARTICLE 2AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les installations et ouvrages divers sont admis à condition d'être nécessaires :

- Soit au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt général d'eau potable, de défense incendie, d'assainissement, de distribution d'énergie ou de télécommunications,
- Soit au fonctionnement des ouvrages hydrauliques,
- Soit à la mise en place ou à la restauration de clôtures.

Les travaux d'aménagements, d'affouillement ou d'exhaussements de sols sont admis à condition d'être nécessaires :

- Soit à la création ou à l'amélioration de voies, chemins de desserte ou de cheminements piétons cycles,
- Soit à la gestion ou à la mise en valeur des espaces naturels et boisés,
- Soit à l'exploitation agricole,
- Soit à la réduction des risques naturels ou technologiques,
- Soit à la création ou au fonctionnement d'ouvrages hydrauliques.

### Section 2 : Conditions de l'occupation du sol

#### ARTICLE 2AU.3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Non réglementé.

#### ARTICLE 2AU.4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

Non réglementé.

#### ARTICLE 2AU.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

#### ARTICLE 2AU.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Non réglementé.

#### ARTICLE 2AU.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non réglementé.

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

Non réglementé.

**ARTICLE 2AU.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

**ARTICLE 2AU.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

**ARTICLE 2AU.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Non réglementé.

**ARTICLE 2AU.12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Non réglementé.

**ARTICLE 2AU.13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Non réglementé.

**Section 3 : Possibilités maximales d'occupation du sol et qualité  
environnementale des constructions**

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

Non réglementé.

**ARTICLE 2AU.15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES  
ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

## CHAPITRE 4 : ZONE 2AUx

*CARACTERE DES ZONES : Cette zone comprend des terrains destinés à être ouverts à l'urbanisation à long terme pour accueillir exclusivement des activités à vocation économiques, d'entrepôts ou de bureaux.*

L'ouverture à l'urbanisation de ces zones d'extension est différée et subordonnée à une modification du PLUi dont les élus décideront le moment venu, si un projet précis et élaboré vient encadrer l'urbanisation en prenant en compte l'impact paysager et environnemental.

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

#### ARTICLE 2AUx.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article 2 suivant.

#### ARTICLE 2AUx.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont soumises à conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes. Les installations et ouvrages divers sont admis à condition d'être nécessaires :

- Soit au fonctionnement des réseaux publics et d'intérêt général d'eau potable, de défense incendie, d'assainissement, de transport et de distribution d'énergie ou de télécommunications,
- Soit au fonctionnement des ouvrages hydrauliques,
- Soit à la mise en place ou à la restauration de clôtures.

Les travaux d'aménagements, d'affouillement ou d'exhaussements de sols sont admis à condition d'être nécessaires :

- Soit à la création ou à l'amélioration de voies, chemins de desserte ou de cheminements piétons cycles,
- Soit à la gestion ou à la mise en valeur des espaces naturels et boisés,
- Soit à l'exploitation agricole,
- Soit à réduction des risques naturels ou technologiques,
- Soit à la création ou au fonctionnement d'ouvrages hydrauliques.

### Section 2 : Conditions de l'occupation du sol

#### ARTICLE 2AUx.3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Non réglementé.

#### ARTICLE 2AUx.4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

Non réglementé.

#### ARTICLE 2AUx.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

#### ARTICLE 2AUx.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Non réglementé.

**ARTICLE 2AUx.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Non réglementé.

**ARTICLE 2AUx.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

**ARTICLE 2AUx.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

**ARTICLE 2AUx.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

**ARTICLE 2AUx.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Non réglementé.

**ARTICLE 2AUx.12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Non réglementé.

**ARTICLE 2AUx.13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS** Non réglementé.

**Section 3 : Possibilités maximales d'occupation du sol et qualité  
environnementale des constructions**

**ARTICLE 2AUx.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.**

Non réglementé.

**ARTICLE 2AUx.15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES  
ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

**ARTICLE 2AUx.16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

## TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES ET SECTEURS AGRICOLES (A)

*CARACTERE DE LA ZONE : Zone de terres, de bâtis et d'activités agricoles protégés, en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique pour l'agriculture. Zone d'exploitation de carrières.*

*Elle comprend des hameaux et constructions isolées, et des éléments identifiés comme élément du patrimoine bâti et paysager à protéger au titre de l'article L151.19 du code de l'urbanisme.*

Elle comprend :

- **Un secteur Ab** correspondant à une forte sensibilité, identifié en réservoir de biodiversité ou de corridors écologiques, dont l'aménagement peut être conditionné à des prescriptions particulières de manière à en conserver les fonctionnalités et qualités.

Il correspond aussi à des secteurs à préserver en raison de leur qualité de réservoir de biodiversité et de corridor écologique. Le principe d'inconstructibilité dans les réservoirs de biodiversité principaux (sauf intérêt justifié) est appliqué.

**Un secteur Ac** correspondant à un secteur de protection des richesses du sol ou du sous-sol - d'exploitation de carrières et gravières, comprenant les divers aménagements, installations et constructions qui en dépendent.

**Un secteur Ah** : habitat isolé localisé dans un secteur agricole, mais actuellement à usage résidentiel. En plus des extensions, les constructions d'annexes aux logements existants peuvent y être autorisées.

**Un secteur Apv** : production d'énergies renouvelables à partir de la ressource solaire.

Risques naturels - technologiques - pollution – nuisances.

Elle comprend des secteurs exposés aux risques où les dispositions sont applicables :

- Au nord du bourg de Thizay une ancienne galerie.
- Des bourgs en zone d'aléa retrait gonflement des argiles très fort : Ambrault, Chouday, St Aubin.
- Les bourgs de Brives et Meunet Planches concernés à la marge par le risque inondation et quelques "écarts" en zone d'aléa pour l'ensemble des six communes traversées par la Théols.

Les canalisations de gaz, antenne d'Issoudun, qui à Saint Aoustrille, passent au plus près à environ 120m au sud de la D8.

Les projets devront respecter les dispositions de la charte paysagère des bâtiments agricoles jointe en annexe.

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

#### ARTICLE A1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

A1.1 - Toutes les occupations et utilisations du sol non liées à l'activité agricole et non mentionnées à l'article A2.

A1.2 - Les travaux ayant pour conséquence de détruire ou de porter atteinte de façon notable à un élément de paysage identifié au titre de l'article L 151.19 du code de l'urbanisme repéré au document graphique.

Par atteinte notable on entend pour les éléments bâtis : non respect de l'aspect extérieur, des proportions et du rythme des ouvertures, non conservation d'éléments de construction traditionnels pré existants visibles ; pour les éléments végétaux suppression sans mesure compensatoire de replantation.

## ARTICLE A2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

**A2.1** - En raison d'une sensibilité pressentie à qualifier au titre de l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.214-7-1 et R.211-108 du code de l'environnement, il sera nécessaire, si le projet est soumis à déclaration ou à autorisation au titre de l'article L.214-1 du code de l'environnement, d'affirmer ou d'infirmer la présence de zone humide au titre de l'arrêté précédemment mentionné, afin de se conformer aux dispositions et de la loi sur l'eau codifiée, à savoir :

- Chercher à éviter le dommage causé aux zones humides (mesures d'évitement) ;
- Chercher à réduire l'impact sur les zones humides, leurs fonctionnalités et leurs services rendus (mesures correctrices) ;

S'il subsiste des impacts résiduels, en suite et seulement, compenser le dommage résiduel identifié.

Dans l'ensemble de la zone A et ses différentes sous-zones, les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif sont autorisés, et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

**A2.2** – Le secteur Ab correspond à des zones à préserver en raison de leur rôle de continuité entre des réservoirs de biodiversité. Des constructions peuvent exceptionnellement y être autorisées à condition que toutes les précautions soient prises pour leur insertion dans le paysage et qu'elles soient compatibles avec l'équilibre des exploitations agricoles et la qualité des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques concernés. Les ouvrages électriques à haute et très haute tension sont autorisés.

**A2.3** - En zone A : Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, y compris les habitations et leurs annexes des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation, sont admises aux conditions suivantes :

- Dans le cas d'exploitations agricoles nouvelles, la réalisation des bâtiments agricoles doit précéder ou coïncider avec la réalisation des locaux d'habitation nécessaires à l'exploitation, éventuellement prévus;
- Dans tous les cas, les constructions nouvelles à usage d'activité agricole ou à usage d'habitat nécessaires à l'exploitation doivent se situer à moins de 100 mètres des structures bâties principales de l'exploitation, existantes ou à créer.

Cette distance de 100 mètres peut être dépassée :

- En cas de contraintes sanitaires, vis-à-vis de l'environnement bâti ou naturel existant, ou vis à vis des locaux d'habitation ou d'activités de l'exploitation elle-même,
- En cas de nécessités liées aux conditions d'exploitation agricole,
- En cas de contraintes - lorsque cela permet de préserver ou de mettre en valeur des éléments de patrimoine ou de paysage protégés par le PLUi ou par une autre réglementation.

Cette distance de 100 mètres ne s'applique pas :

- Aux constructions et installations d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>,
- Aux serres de production,
- Lorsque cela permet de préserver des éléments de patrimoine ou de paysage protégés par le PLUi ou par une autre réglementation.

**A2.4** - Les constructions et installations nécessaires à une activité complémentaire et accessoire sont admises aux conditions suivantes :

- Soit une activité qui constitue le prolongement de l'activité agricole de l'exploitation, les constructions se situent à moins de 100 mètres des structures bâties principales de l'exploitation, soit une activité de diversification du revenu agricole liées à l'accueil touristique ou de loisirs, à condition d'être développées à l'intérieur du bâti existant, ou bien dans le cadre d'un aménagement sans création de surface de plancher sur un terrain situé à moins de 100 mètres du siège d'exploitation, à l'exclusion d'installation de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs. Les possibilités de dépassement et d'exclusion de cette distance maximale de 100 mètres, précisées à l'alinéa précédent, s'appliquent dans ces deux cas.

**A2.5** -En zone A : Les extensions des habitations et leurs annexes sont admises aux conditions suivantes :

- L'extension des constructions à usage d'habitation est autorisée dans la limite de 20% de l'emprise au sol de l'habitation existante, avec un maximum de 60 m<sup>2</sup>, calculée en référence à l'emprise au sol à la date d'entrée en vigueur du Plan local d'urbanisme intercommunal,
- La création de nouvelles annexes aux habitations existantes est autorisée dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par unité foncière, hors piscine, calculée en référence à l'emprise au sol à la date d'entrée en vigueur du Plan local d'urbanisme intercommunal. Ces annexes doivent être situées en totalité dans un périmètre de 30 mètres autour du bâtiment d'habitation.

**A2.6** - Le changement de destination des bâtiments agricoles en bâtiments d'habitation est admis aux conditions suivantes :

- Le changement de destination ne doit pas porter atteinte à l'activité agricole, sous réserve de l'avis conforme de la commission départementale de préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF)
- Le changement de destination ne doit pas nécessiter un renforcement de la voirie publique ou du réseau de défense incendie,

**A2.7** – Les affouillements et les exhaussements pour les ouvrages électriques existants à haute et très haute tension sont autorisés dans la zone A et dans les secteurs Ah et Ab.

Les travaux d'aménagements, d'affouillement ou d'exhaussements de sols sont admis à condition d'être nécessaires :

- Soit à la gestion ou à la mise en valeur des espaces naturels et boisés,
- Soit à la réduction des risques naturels ou technologiques,
- Soit à l'exploitation agricole,
- Soit à la création ou au fonctionnement d'ouvrages hydrauliques,
- Soit à la création ou à l'amélioration de voies, de chemins de desserte ou de cheminements piétons/cycles.

En zone A et secteurs Ah, Ab : Les autres constructions, installations et ouvrages sont admis à condition d'être nécessaires :

- Soit au fonctionnement des réseaux publics et d'intérêt général d'eau potable, de défense incendie, d'assainissement, de transport et de distribution d'énergie ou de télécommunications,
- Soit au fonctionnement, à la mise aux normes ou à l'amélioration environnementale,
- Soit au fonctionnement, à la mise aux normes ou à l'amélioration environnementale des ouvrages hydrauliques,
- Soit à la mise en place ou à la restauration de clôtures.

**A2.8** - Dispositions complémentaires applicables au secteur Ac :

Les activités liées à l'exploitation des richesses minières, aquifères ou de matériaux, l'ouverture, l'extension, et l'exploitation de carrières y compris les bâtiments annexes (constructions et installations de traitement, les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration) à condition de respecter la réglementation en vigueur.

Les constructions à usages de stockage et d'abris en accompagnement d'une activité liée à l'exploitation des richesses minières, aquifères ou de matériaux.

**A2.9** - Toutes interventions sur les éléments identifiés au titre de l'article L151.19 sont soumises à déclaration préalable et leur démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

**A2.10** - Dispositions complémentaires applicables au secteur Ah :

L'extension des constructions à usage d'habitation est autorisée dans la limite de 50% de l'emprise au sol existante, avec un maximum de 100 m<sup>2</sup>, calculée en référence à l'emprise au sol à la date d'entrée en vigueur du Plan local d'urbanisme intercommunal.

La création de nouvelles annexes aux habitations existantes est autorisée dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par unité foncière, hors piscine, calculée en référence à l'emprise au sol à la date d'entrée en vigueur du Plan local d'urbanisme intercommunal.

**A2.11** – Dispositions en secteur Apv :

Sont autorisés les constructions et équipements concourant à la production d'énergies renouvelables à partir de la ressource solaire sous réserve qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Le retour à l'état initial après démantèlement devra être assuré.

## Section 2 : Conditions de l'occupation du sol

### ARTICLE A3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

**A3.1** Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, existante ou à créer.

**A3.2** Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères...

**A3.3** Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic sur celles-ci de façon à assurer la sécurité de la circulation générale et celle des usagers des accès.

**A3.4** En matière de création de voirie, voie de desserte de nouveaux bâtiments : les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies devront être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et adaptées aux corridors biologiques. Elles devront être accompagnées de plantations de haies bocagères.

**A3.5** - Afin de lutter contre la pollution lumineuse qui constitue une source de dérangement pour la faune nocturne, les nouveaux éclairages extérieurs publics et privés devront :

- Assurer un éclairage dirigé du haut vers le bas, de préférence en privilégiant la zone utile (lumière non diffuse)
- Etre équipés d'un dispositif permettant de diriger les faisceaux lumineux uniquement vers le sol.

## **ARTICLE A4 - CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

### **A4.1 Eau potable**

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

### **A4.2 Assainissement**

#### a) Eaux usées :

A défaut de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur et adapté à la configuration du terrain et à la nature du sol. Les effluents d'origine agricole ou para-agricole doivent subir un traitement avant d'être rejetés.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, réseaux d'eaux pluviales ou collecteurs d'hydraulique agricole est interdite.

#### b) Eaux pluviales :

En cas d'existence d'un réseau public recueillant les eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau public, la gestion des eaux pluviales doit se faire à la parcelle.

### **A4.3 Electricité, télécommunications, télédistribution**

Tout raccordement d'une installation devra être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

### **A4.4 Eaux pluviales en secteur Apv**

Les eaux pluviales devront être recueillies et infiltrées sur le terrain de la construction sauf impossibilité technique, auquel cas les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir leur écoulement dans le réseau collecteur, s'il existe.

## **ARTICLE A5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS** Non réglementé.

## **ARTICLE A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**A6.1** Les constructions doivent être implantées à au moins 5 mètres de l'alignement.

**A6.2** Une implantation différente peut être autorisée pour :

- L'extension de constructions existantes non conformes à la présente règle,
- Les ouvrages d'intérêt général ou nécessaires aux services publics sous réserve qu'ils soient de faible emprise (transformateurs, pylônes...),
- Les abris de station de pompage nécessaires à l'exploitation agricole.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes. Les ouvrages de transport d'électricité « HTB » sont admis et il sera possible de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles ou/et techniques.

## **ARTICLE A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les dispositions ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes. Les ouvrages de transport d'électricité « HTB » sont admis et il sera possible de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles ou/et techniques.

**A7.1** Tout point de la construction doit être à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de ce point par rapport à la limite séparative, cette distance n'étant jamais inférieure à 5 mètres. Les ouvrages de faible emprise tels que souche de cheminée ou de ventilations ne sont pas à prendre en compte pour l'application de cet article.

**A7.2** Une implantation différente peut être autorisée pour :

- L'extension de constructions existantes non conformes à la présente règle,
- Les ouvrages d'intérêt général ou nécessaires aux services publics sous réserve qu'ils soient de faible emprise (transformateurs, pylônes...).

#### **ARTICLE A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

#### **ARTICLE A9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

En secteur Apv, les structures techniques des panneaux seront adaptées aux caractéristiques du terrain, pour optimiser la prise en compte des zones humides et les espèces végétales protégées.

#### **ARTICLE A10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Ces dispositions ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes. Les ouvrages de transport d'électricité « HTB » sont admis et il sera possible de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles ou/et techniques.

**A10.1** La hauteur des constructions est mesurée à partir du point le plus haut du sol naturel ou remblayé jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues) ou à l'égout du toit lorsque cela est précisé.

**A10.2** Les constructions à usage d'habitation seront à un niveau maximum plus un niveau de combles (rez-de-chaussée + combles).

En cas d'aménagement (y compris les changements de destination), de modification ou d'extension de bâtiments existants non conformes à la présente règle, la hauteur maximale est limitée à celle des constructions existantes.

**A10.3** Pour les autres constructions autorisées une hauteur maximale des constructions peut être imposée si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur 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.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris sauf sous-secteur Apv, et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

**A10.4** En secteur Apv, la hauteur maximale des bâtiments techniques est limitée à 3,5 mètres au sommet des constructions, mesurée par rapport au terrain naturel. La hauteur des panneaux devra permettre d'assurer une bonne intégration dans le paysage, en limitant la visibilité depuis la périphérie du site.

## ARTICLE A11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Ces dispositions ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes. Les ouvrages de transport d'électricité « HTB » sont admis et il sera possible de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles ou/et techniques.

### A11.1 Dispositions générales

Le projet devra respecter les dispositions de la charte paysagère des bâtiments agricoles jointe en annexe. Il 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 et des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### A11.2 Rénovation, aménagement du bâti ancien

La réhabilitation du bâti ancien doit être réalisée dans le respect de l'authenticité, de la sobriété et de l'architecture originelle. L'extension d'une construction ne devra présenter aucune différence d'enduit, de couleur et de menuiseries, avec la construction préexistante, sauf en cas d'architecture contemporaine.

Les toitures végétalisées sont proscrites pour le bâti ancien.

Les bardages sont proscrits pour les constructions principales.

La couverture devra conserver l'aspect traditionnel de la petite tuile plate de terre cuite de ton brun rouge ou de l'ardoise naturelle.

Les châssis de toit seront de dimensions verticales, sans saillies, axés selon les ouvertures de la façade et posés en partie basse du pan de toiture.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas, aux abris de jardin de moins de 20 m<sup>2</sup>.

Des dispositions différentes pourront s'appliquer en cas de contraintes techniques fortes (isolation thermique, pose de panneaux solaires, ...) et qui devront cependant présenter un aspect architectural satisfaisant.

#### *Murs de façades et de clôtures*

Les enduits seront de teinte beige sable, couleur des enduits traditionnels locaux.

Les enduits seront au nu des pierres d'encadrement.

#### *Éléments de façades, menuiseries, couleurs*

Les menuiseries en PVC pourront être autorisées sous réserve qu'elles soient teintées dans la masse et dans des couleurs traditionnelles locales selon le type de construction.

La couleur blanc pur est proscrite. Les teintes de bois « naturel, lasuré ou vernis » sont proscrites.

En bâti ancien traditionnel, les volets roulants seront admis sous réserve que des lambrequins soient posés pour dissimuler leurs coffres et que les volets battants en façade soient conservés.

Les dispositifs techniques (ventilation, climatisation, antenne, parabole, et production d'énergie ou d'eau chaude) seront intégrés pour ne pas être visibles depuis l'espace public.

#### *Clôtures*

La démolition des murs de clôture traditionnels n'est pas autorisée.

### A11.3 Toitures

Les toitures des constructions neuves devront respecter un alignement des volumes.

- *Habitations*

Les toitures des habitations seront composées de deux pans d'au moins 45° minimum.

Les matériaux employés présenteront la même taille et les mêmes tons que la tuile plate de ton brun et l'ardoise naturelle ou artificielle, ou seront en concordance avec les toitures des bâtiments attenants.

- *Bâtiments agricoles*

Pour les bâtiments agricoles l'emploi d'autres matériaux est admis. Toutefois, au titre de l'harmonie avec le caractère bâti environnant, les teintes vives sont interdites.

#### **A11.4 Façades**

- *Habitations et annexes*

- Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc...) doivent être enduits.

- Les enduits doivent être de ton beige sable.

Les annexes visibles depuis l'espace public et les annexes de plus de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol devront présenter une cohérence d'aspect par le choix de la volumétrie et des matériaux avec la construction principale. Les bardages en bois pourront être autorisés sous réserve qu'ils soient peints dans des teintes sombres non brillantes ou laissés grisés naturellement.

- *Bâtiments agricoles*

Les teintes vives ainsi que le blanc pur sont interdits

Les bardages bois et métalliques pourront être autorisés sous réserve qu'ils soient peints dans des teintes sombres ou laissés grisés naturellement pour le bois.

- *Bâtiments techniques des parcs photovoltaïques*

Les façades des bâtiments techniques (postes de livraison...) seront en bardage bois ou de couleur vert foncé.

#### **A11.5 – Clôtures non agricoles**

Les clôtures sur rue ne dépasseront pas 1,80m et devront être constituées soit :

- D'un muret d'une hauteur comprise entre 0,50m et 1,00m, surmonté ou non d'un grillage doublé d'une haie composée d'essences vives.
- D'une haie vive composée d'essences locales (voir liste en annexe), doublée ou non d'un grillage sous réserve qu'il soit intégré dans la végétation.

La démolition des murs de clôture traditionnels n'est pas autorisée.

D'une manière générale, il est recommandé de constituer des clôtures perméables, à la fois pour l'écoulement des eaux pluviales et le passage de la petite et grande faune.

L'emploi de plaques de ciment est interdit.

Les clôtures doivent être :

- Soit, de type herbagères.

Les haies et les plantations seront constituées par des essences locales et variées.

-Soit, composées de matériaux similaires ou en harmonie avec les éléments de façade de la construction.

Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc...) doivent être enduits.

Lors de l'installation d'une clôture ou d'un portail, il est souhaitable de laisser un espace en dessous de celle-ci de 10-15 cm de haut pour permettre le passage de la petite faune et notamment des hérissons.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement réseaux (boîtiers, coffrets, armoire) doivent être intégrées à la composition générale de la clôture.

#### **A11.6 – Clôtures autour des parcs photovoltaïques**

Les clôtures seront constituées de grillages de couleur vert foncé, accompagnés d'une haie bocagère dense comprenant diverses essences de divers développements dont un développement arbustif d'un minimum de 2,5 mètres de hauteur, des essences locales, des végétaux à feuillage persistant ou marcescent. Les haies existantes seront renforcées si nécessaire, afin de répondre à ces mêmes conditions. Les haies en accompagnement des clôtures en limite avec des lisières boisées pourront avoir une hauteur inférieure à 2,5 mètres.

#### **A11.7 - Des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées en cas de :**

- Extension ou aménagement de construction existante non conforme aux prescriptions ci-dessus,
- Architecture contemporaine si elle intègre la prise en compte du bâti et des espaces naturels environnants, et si elle est réalisée :
  - Soit dans le cadre de choix architecturaux affirmés de qualité ;
  - Soit par le recours à des matériaux ou à des techniques alternatives découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale ou de l'utilisation d'énergie renouvelables.
- Impératif technique,
- Recours à des matériaux ou à des techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables.

#### **A11.8 - Prescriptions particulières pour les éléments bâtis identifiés par le PLUI au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme :**

Pour les bâtiments et ensembles de bâtiments identifiés, les prescriptions sont les suivantes : Préserver et le cas échéant mettre en valeur dans le cadre de tous projets,

- . Les bâtiments principaux identifiés,
- . Les éléments de décors et d'apparat qui accompagne le ou les bâtiments,
- . Les dépendances sur la propriété qui présentent un intérêt architectural ou historique,
- . Les éléments historiquement associés à la propriété et qui présentent un intérêt patrimonial, architectural ou historique.

En cas de projet de restauration des éléments listés ci-dessus, dès lors qu'ils sont visibles depuis les voies et emprises publiques, le projet doit :

- . Respecter la volumétrie originelle du bâtiment et de ses éléments (hauteur de façades, pente.)
- . Respecter la composition et l'ordonnancement général des ouvertures en façades des constructions (portes, fenêtres,)

En cas de projet d'extension, de changement de destination ou d'installations nouvelles :

- . Les adjonctions de constructions ou d'installations en façades ne doivent pas nuire à la qualité des vues sur l'élément protégé depuis les voies et emprises publiques, et doivent s'intégrer à la composition d'ensemble des façades existantes,
- . Les surélévations sont interdites,
- . Les techniques et des matériaux d'aspect contemporain et/ou non prévus dans la construction d'origine sont admis à condition de s'harmoniser avec l'aspect des façades du bâtiment existant, dès lors qu'ils sont visibles depuis les voies et les emprises publiques,
- . Les éventuelles nouvelles clôtures doivent s'inspirer des clôtures existantes d'intérêt architectural, par leur aspect extérieur et leur hauteur.

Pour les éléments d'architecture extérieure identifiés (portail, piliers, mur, muret, socle bâti), les prescriptions sont les suivantes : Préserver et le cas échéant mettre en valeur ou restaurer l'élément identifié,

En cas de projets de restauration ou de reconstruction, ou bien en cas de projet d'extension de clôture, respecter la volumétrie originelle et d'aspect similaire à ceux d'origine.

Pour les éléments d'architecture liés à l'eau identifiés (moulin, pont, passerelle, lavoir, fontaine), les prescriptions sont les suivantes : Préserver et le cas échéant mettre en valeur ou restaurer l'élément identifié. En cas de projets de restauration ou de reconstruction :

- . Respecter la volumétrie originelle et similaire à ceux d'origine,
- . Conserver, sauf impossibilité technique, la fonction originelle de passage (pont, passerelle ) ou d'accès à l'eau (lavoir ou fontaine).

#### **A11.9 - Divers**

En ce qui concerne les récupérateurs d'eau pluviale, citernes de combustible ou réservoirs et les compostières : toutes dispositions devront être prises pour tenir compte de l'environnement existant, veiller à s'y inscrire harmonieusement et ils doivent être dissimulés.

Afin de lutter contre la pollution lumineuse qui constitue une source de dérangement pour la faune nocturne, les nouveaux éclairages extérieurs publics et privés devront :

- Assurer un éclairage dirigé du haut vers le bas, de préférence en privilégiant la zone utile (lumière non diffuse)
- Etre équipés d'un dispositif permettant de diriger les faisceaux lumineux uniquement vers le sol.

#### **ARTICLE A12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Il doit être proportionné à l'utilisation des locaux et équipements.

#### **ARTICLE A13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

**A13.1** - L'implantation des constructions devra tenir compte de la topographie originelle du terrain. Les travaux de terrassement, d'affouillement et d'exhaussement seront strictement limités et justifiés par une insertion paysagère de qualité.

**A13.2** - Les implantations de dépôts, stockages et bâtiments annexes devront être accompagnées d'un traitement végétal favorisant leur insertion dans le paysage.

**A13.3** - Aux abords des nouveaux bâtiments d'élevage et silos des prescriptions particulières peuvent être imposées afin de favoriser l'intégration de ces constructions dans le site environnant.

**A13.4** - Les arbres existants doivent être préservés au maximum.

Les constructions doivent être implantées de manière à respecter les plus beaux sujets.

Les espaces boisés figurés au plan par un quadrillage sont classés espaces boisés à conserver. Ils sont soumis au régime de l'article L130-1 du code de l'urbanisme qui 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.

**A13.5** - Dispositions complémentaires applicables au secteur Ab : Les destructions de haies (alignement d'arbres ou arbustes supérieur ou égal à 3 m de longueur) sont soumises à déclaration au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme.

La destruction justifiée de haie pourra être autorisée sous réserve d'une compensation par replantation, à l'aide d'essences adaptées au contexte local et diversifiées.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation, en raison de leur rôle au sein du réseau écologique du territoire.

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément au code forestier, en raison de leur rôle au sein du réseau écologique du territoire.

**A13.6** - Les haies monospécifiques employant les essences suivantes sont interdites : thuyas, cyprès, cupressus, laurier palme.

Liste des essences végétales pour les plantations : Chêne pédonculé, Chêne sessile, Charme commun, Hêtre, Châtaignier, Noisetier, Prunellier, Cornouiller, Fusain d'Europe, Pommier sauvage, Aubépine monogyne, Sureau.

**A13.7** – En secteur Apv, les espaces libres de constructions, d'équipements et d'accès, doivent être préservés par un maintien en l'état initial ou par des plantations.

### **Section 3 : Possibilités maximales d'occupation du sol et qualité environnementale des constructions**

#### **ARTICLE A14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

#### **ARTICLE A15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

#### **ARTICLE A16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les nouvelles constructions à usage d'habitation doivent prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

## TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)

*CARACTERE DE LA ZONE : Zone d'espaces naturels et forestiers protégés, qui présente un intérêt écologique et/ou paysager particulier, et qui englobent des espaces d'aléas naturels ou technologiques. La zone N comprend des secteurs d'espaces naturels humides, délimités aux Documents graphiques de règlement, qui font l'objet de prescriptions spéciales.*

Risques naturels - technologiques - pollution – nuisances

Elle comprend des secteurs exposés aux risques où les dispositions sont applicables :

Au nord du bourg de Thizay une ancienne galerie.

Des bourgs en zone d'aléa retrait gonflement des argiles très fort : Ambrault, Chouday, St Aubin.

Les bourgs de Brives et Meunet Planches concernés à la marge par le risque inondation et quelques "écarts" en zone d'aléa pour l'ensemble des six communes traversées par la Théols.

Les canalisations de gaz, antenne d'Issoudun, qui à Saint Aoustrille, passent au plus près à environ 120m au sud de la D8

Elle comprend :

- **Un secteur Nb** identifié en réservoir de biodiversité ou de corridors écologiques, dont l'aménagement peut être conditionné à des prescriptions particulières de manière à en conserver les fonctionnalités et qualités.

Il correspond aussi à des secteurs à préserver en raison de leur biodiversité. Il est fondé sur :

- o la prise en compte des principaux réservoirs de biodiversité : ceux-ci ne correspondent pas uniquement aux zones humides définies comme réservoirs de biodiversité, mais également les boisements, les pelouses calcicoles qualifiées de réservoirs de biodiversité ;
- o la prise en compte des principaux corridors écologiques : ceux-ci correspondent aux espaces fonctionnels permettant de relier les réservoirs de biodiversité entre eux et ainsi de former, au sein du territoire, un véritable « réseau écologique ».

Le principe d'inconstructibilité dans les réservoirs de biodiversité principaux (sauf intérêt justifié) est appliqué. Les ouvrages électriques à haute et très haute tension sont autorisés.

Il correspond à des secteurs à préserver en raison de leur rôle de continuité entre des réservoirs de biodiversité. Aucune construction n'y est autorisée.

- **Un secteur Ng** : secteur consacré à la pratique sportive du golf
- **Un secteur Nh** : habitat isolé localisé dans un secteur naturel, mais actuellement à usage résidentiel. En plus des extensions, les constructions d'annexes aux bâtiments d'habitation existants peuvent y être autorisées.
- **Un secteur Nj** : Naturel à vocation de jardins potagers ou jardins d'agrément, jardins familiaux, en dehors du bourg.

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

#### ARTICLE N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**N1.1** - Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article 2 suivant.

**N1.2** - Secteur Nb : dans les secteurs d'espaces naturels en réservoir de biodiversité ou de corridors écologiques, délimités aux Documents Graphiques de règlement, sont interdits tous travaux d'affouillement, d'exhaussements ou de drainage des sols.

**N1.3** - Les travaux ayant pour conséquence de détruire ou de porter atteinte de façon notable à un élément de paysage identifié au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme repéré au document graphique. Par atteinte notable on entend pour les éléments bâtis : non respect de l'aspect extérieur, des proportions et du rythme des ouvertures, non conservation d'éléments de construction traditionnels pré existants visibles ; pour les éléments végétaux suppression sans mesure compensatoire de replantation.

## **ARTICLE N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**N2.1** – Les affouillements et les exhaussements pour les ouvrages électriques existants à haute et très haute tension sont autorisés dans la zone N et dans les secteurs Nh et Nb.

En dehors des secteurs d'espaces naturels identifiés en réservoir de biodiversité ou de corridors écologiques, délimités aux Documents Graphiques de règlement, les travaux d'aménagements, d'affouillement ou d'exhaussements de sols sont admis à condition d'être nécessaires :

- Soit à la gestion ou à la mise en valeur des espaces naturels et boisés,
- Soit à réduction des risques naturels ou technologiques,
- Soit à l'exploitation agricole ou forestière,
- Soit à la création ou au fonctionnement d'ouvrages hydrauliques présentant un intérêt général à l'échelle du bassin versant ou d'une partie du bassin versant,
- Soit à la création ou à l'amélioration de chemins de desserte ou de cheminements piétons-cycles,
- Soit à l'amélioration des voies existantes.

**N2.2** - En dehors des secteurs d'espaces naturels identifiés en réservoir de biodiversité ou de corridors écologiques délimités aux Documents Graphiques de règlement, les installations et ouvrages sont admis à condition de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et au fonctionnement hydraulique naturel, et sont soumis à déclaration ou autorisation selon les dispositions du code de l'urbanisme :

- Les aménagements nécessaires à la gestion ou à la mise en valeur des espaces naturels et boisés,
- Les aménagements nécessaires à la création ou à l'amélioration de cheminements piétons-cycles, à condition d'être réalisés sur pilotis,
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées.

**N2.3** - Secteur Nb : Dans les secteurs d'espaces naturels identifié en réservoir de biodiversité ou de corridors écologiques, délimités aux Documents Graphiques de règlement, sont admis à condition de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et au fonctionnement hydraulique naturel, et sont soumis à déclaration ou autorisation selon les dispositions du code de l'Urbanisme :

- Les aménagements nécessaires à la gestion ou à la mise en valeur des espaces naturels et boisés,
- Les aménagements nécessaires à la création ou à l'amélioration de cheminements piétons-cycles, à condition d'être réalisés sur pilotis.

**N2.4** - Dans tous les secteurs :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole à condition qu'elles soient implantées sous forme de regroupement des bâtiments d'exploitation, sauf impossibilité technique en raison du morcellement des sites de l'exploitation agricole ou de contraintes sanitaires liées à la réglementation, qu'elles ne portent pas atteinte à la préservation 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.
- Une construction équivalente à une construction détruite par sinistre pourra être autorisée si elle n'est pas interdite par le règlement des plans de prévention des risques et si elle n'est pas de nature à compromettre le caractère de la zone.
- Toutes interventions sur les éléments identifiés au titre de l'article L 151-19 sont soumises à déclaration préalable.

- Les éléments bâtis à protéger identifiés sur les documents graphiques au titre de l'article L 151-19 sont dans le champ d'application du permis de démolir (art R. 123-11 et R. 123-11 h).
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif sont autorisés dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris, et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

**N2.5 - Dispositions complémentaires applicables au secteur Nh :**

- Les améliorations de bâtiments existants présentant un aspect fonctionnel en rapport avec leur destination, qui ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- En plus des extensions, les constructions d'annexes aux logements existants y sont autorisées, présentant un aspect fonctionnel en rapport avec leur destination, qui ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, dans la limite de deux constructions par unité foncière, et sous réserve de l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF). Constituent notamment des annexes les garages, piscines, abris de jardin ou d'animaux, qui se différencient des extensions en ce qu'elles ne sont pas nécessairement dans la continuité du bâti existant. (art. 80/CU du 6/08/2015 / L. 15112)
- Les extensions en continuité de l'habitation existante sont autorisées dans la limite de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- La construction de piscines et bâtiment d'entretien s'y référant dans la limite de 40 m<sup>2</sup>.

## Section 2 : Conditions de l'occupation du sol

### ARTICLE N3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

**N3.1** Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, existante ou à créer.

**N3.2** Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères...

**N3.3** Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic sur celles-ci de façon à assurer la sécurité de la circulation générale et celle des usagers des accès.

**N3.4** En matière de création de voirie, voie de desserte de nouveaux bâtiments : les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies devront être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et adaptées aux corridors biologiques. Elles devront être accompagnées de plantations de haies bocagères.

**N3.5** - Afin de lutter contre la pollution lumineuse qui constitue une source de dérangement pour la faune nocturne, les nouveaux éclairages extérieurs publics et privés devront :

- Assurer un éclairage dirigé du haut vers le bas, de préférence en privilégiant la zone utile (lumière non diffuse)
- Etre équipés d'un dispositif permettant de diriger les faisceaux lumineux uniquement vers le sol.

### ARTICLE N4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

**N4.1** Desserte par le réseau public d'eau potable : Toute construction nouvelle pouvant servir au repos ou à l'agrément de personnes doit être alimentée en eau par raccordement à un réseau public d'adduction d'eau potable, respectant la réglementation en vigueur en termes de pression et de qualité. Les extensions et branchements au réseau public d'alimentation en eau potable doivent être effectués conformément à la réglementation en vigueur.

**N4.2** Desserte par le réseau public d'électricité : Les constructions et installations nouvelles, requérant une alimentation en énergie externe au terrain concerné, doivent être desservies par un réseau public d'électricité dont la capacité sera suffisante pour alimenter la ou les constructions envisagées.

**N4.3** Desserte par le réseau public et conditions d'assainissement des eaux usées : L'évacuation des eaux usées d'activités dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

En l'absence de réseau collecteur, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, l'assainissement autonome est obligatoire. Il devra être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et sa mise en service est subordonnée à l'autorisation de l'autorité compétente. Par ailleurs ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors service dans l'éventualité où les prescriptions du zonage d'assainissement nécessiteraient la mise en place d'un assainissement collectif. Dans l'ensemble de la zone, un dispositif d'épuration sélective sur place des eaux usées faiblement chargées, communément appelées "eaux grises", est admis à condition qu'il s'inscrive dans un objectif de réutilisation des eaux ainsi épurées pour des usages conformes à la réglementation en vigueur.

Les effluents d'origine agricole ou para-agricole doivent subir un traitement avant d'être rejetés.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, réseaux d'eaux pluviales ou collecteurs d'hydraulique agricole est interdite.

**N4.4** Desserte par le réseau public et conditions d'assainissement des eaux pluviales :

En cas d'existence d'un réseau public recueillant les eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau public, la gestion des eaux pluviales doit se faire à la parcelle.

#### **N4.5 Réseaux divers**

Dispositions spécifiques applicables au secteur **Nb** : Afin de lutter contre la pollution lumineuse qui constitue une source de dérangement pour la faune nocturne, les nouveaux éclairages extérieurs publics et privés devront assurer un éclairage dirigé vers le sol (lumière non diffuse) ou constituer un éclairage à détecteur de mouvement.

### **ARTICLE N5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Non réglementé.

### **ARTICLE N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**N6.1** - Les constructions doivent être implantées à au moins 5 mètres de l'alignement.

**N6.2** - Une implantation différente peut être autorisée pour :

- L'extension de constructions existantes non conformes à la présente règle,
- Les ouvrages d'intérêt général ou nécessaires aux services publics sous réserve qu'ils soient de faible emprise (transformateurs, pylônes...),
- Les abris de station de pompage nécessaires à l'exploitation agricole.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes. Les ouvrages de transport d'électricité « HTB » sont admis et il sera possible de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles ou/et techniques.

### **ARTICLE N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**N7.1** - Les constructions peuvent être implantées sur limite(s) séparative(s) ou en retrait de ces limites d'au moins 3 mètres.

**N7.2** - Une implantation différente peut être autorisée pour :

- L'extension de constructions existantes non conformes à la présente règle,
- Les ouvrages d'intérêt général ou nécessaires aux services publics sous réserve qu'ils soient de faible emprise (transformateurs, pylônes...).

Ces dispositions ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes. Les ouvrages de transport d'électricité « HTB » sont admis et il sera possible de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles ou/et techniques.

#### **ARTICLE N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

#### **ARTICLE N9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

#### **ARTICLE N10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

#### **ARTICLE N11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

##### **N11.1 Dispositions générales**

Ces dispositions ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes. Les ouvrages de transport d'électricité « HTB » sont admis et il sera possible de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles ou/et techniques.

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 et des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

##### **N11.2 Rénovation, aménagement du bâti ancien**

La réhabilitation du bâti ancien doit être réalisée dans le respect de l'authenticité, de la sobriété et de l'architecture originelle. L'extension d'une construction ne devra présenter aucune différence d'enduit, de couleur et de menuiseries, avec la construction préexistante, sauf en cas d'architecture contemporaine.

Les toitures végétalisées sont proscrites pour le bâti ancien.

Les bardages sont proscrits pour les constructions principales. Pour les autres bâtiments, les bardages bois et métalliques pourront être autorisés sous réserve qu'ils soient peints dans des teintes sombres non brillantes ou laissés grisés naturellement pour le bois.

Pour les toitures à deux pans à 45° minimum, les couvertures devront conserver l'aspect traditionnel de la petite tuile plate de terre cuite de ton brun rouge ou de l'ardoise naturelle.

Les châssis de toit seront de dimensions verticales, sans saillies, axés selon les ouvertures de la façade et posés en partie basse du pan de toiture.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas, aux abris de jardin de moins de 20 m<sup>2</sup>.

Des dispositions différentes pourront s'appliquer en cas de contraintes techniques fortes (isolation thermique, pose de panneaux solaires, ...) et qui devront cependant présenter un aspect architectural satisfaisant.

#### *Murs de façades et de clôtures*

Les enduits seront de teinte beige sable, couleur des enduits traditionnels locaux.

Les enduits seront au nu des pierres d'encadrement.

#### *Éléments de façades, menuiseries, couleurs*

Les menuiseries en PVC pourront être autorisées sous réserve qu'elles soient teintées dans la masse et dans des couleurs traditionnelles locales selon le type de construction.

La couleur blanc pur est proscrite. Les teintures de bois « naturel, lasuré ou vernis » sont proscrites.

En bâti ancien traditionnel, les volets roulants seront admis sous réserve que des lambrequins soient posés pour dissimuler leurs coffres et que les volets battants en façade soient conservés.

Les dispositifs techniques (ventilation, climatisation, antenne, parabole, et production d'énergie ou d'eau chaude) seront intégrés pour ne pas être visibles depuis l'espace public.

#### *Clôtures*

La démolition des murs de clôture traditionnels n'est pas autorisée.

#### **N11.3 Annexes accolées** (autres que vérandas, serres, galeries, piscines couvertes)

Les modes de couverture des annexes accolées sont les mêmes que ceux des bâtiments principaux.

#### **N11.4 Façades**

##### *Habitations et annexes*

- Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc...) doivent être enduits.
- Les enduits doivent être de nuance claire et de ton neutre.

#### **N11.5 - Clôtures**

D'une manière générale, il est recommandé de constituer des clôtures perméables, à la fois pour l'écoulement des eaux pluviales et le passage de la petite et grande faune.

L'emploi de plaques de ciment est interdit.

Les clôtures sur rue ne dépasseront pas 1,80m et seront constituées d'une haie vive composée d'essences locales (voir liste en annexe), doublée ou non d'un grillage sous réserve qu'il soit intégré dans la végétation.

La démolition des murs de clôture traditionnels n'est pas autorisée.

Les haies et les plantations seront constituées par des essences locales et variées.

Lors de l'installation d'une clôture ou d'un portail, il est souhaitable de laisser un espace en dessous de celle-ci de 10-15 cm de haut pour permettre le passage de la petite faune et notamment des hérissons.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement réseaux (boîtiers, coffrets, armoire) doivent être intégrées à la composition générale de la clôture.

**N11.6 - Des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées en cas de :**

- Extension ou aménagement de construction existante non conforme aux prescriptions ci-dessus,
- Architecture contemporaine si elle intègre la prise en compte du bâti et des espaces naturels environnants, et si elle est réalisée :
  - Soit dans le cadre de choix architecturaux affirmés de qualité ;
  - Soit par le recours à des matériaux ou à des techniques alternatives découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale ou de l'utilisation d'énergie renouvelables.
- Impératif technique,
- Recours à des matériaux ou à des techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables.

**N11.7 - Prescriptions particulières pour les éléments bâtis identifiés par le PLUi au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :**

Pour les bâtiments et ensembles de bâtiments identifiés, les prescriptions sont les suivantes : Préserver et le cas échéant mettre en valeur dans le cadre de tous projets,

- . Les bâtiments principaux identifiés,
- . Les éléments de décors et d'apparat qui accompagne le ou les bâtiments,
- . Les dépendances sur la propriété qui présentent un intérêt architectural ou historique,
- . Les éléments historiquement associés à la propriété et qui présentent un intérêt patrimonial, architectural ou historique.

En cas de projet de restauration des éléments listés ci-dessus, dès lors qu'ils sont visibles depuis les voies et emprises publiques, le projet doit :

- . Respecter la volumétrie originelle du bâtiment et de ses éléments (hauteur de façades, pente.)
- . Respecter la composition et l'ordonnancement général des ouvertures en façades des constructions (portes, fenêtres,)

En cas de projet d'extension, de changement de destination ou d'installations nouvelles :

- . Les adjonctions de constructions ou d'installations en façades ne doivent pas nuire à la qualité des vues sur l'élément protégé depuis les voies et emprises publiques, et doivent s'intégrer à la composition d'ensemble des façades existantes,
- . Les surélévations sont interdites,
- . Les techniques et des matériaux d'aspect contemporain et/ou non prévus dans la construction d'origine sont admis à condition de s'harmoniser avec l'aspect des façades du bâtiment existant, dès lors qu'ils sont visibles depuis les voies et les emprises publiques,
- . Les éventuelles nouvelles clôtures doivent s'inspirer des clôtures existantes d'intérêt architectural, par leur aspect extérieur et leur hauteur.

Pour les éléments d'architecture extérieure identifiés (portail, piliers, mur, muret, socle bâti), les prescriptions sont les suivantes : Préserver et le cas échéant mettre en valeur ou restaurer l'élément identifié,

En cas de projets de restauration ou de reconstruction, ou bien en cas de projet d'extension de clôture, respecter la volumétrie originelle et d'aspect similaire à ceux d'origine.

Pour les éléments d'architecture liés à l'eau identifiés (moulin, pont, lavoir, fontaine), les prescriptions sont les suivantes : Préserver et le cas échéant mettre en valeur ou restaurer l'élément identifié. En cas de projets de restauration ou de reconstruction :

- . Respecter la volumétrie originelle et similaire à ceux d'origine,
- . Conserver, sauf impossibilité techniques, la fonction originelle de passage (pont, passerelle ) ou d'accès à l'eau (lavoir ou fontaine).

#### **ARTICLE N12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et équipements doit être assuré en dehors des voies publiques. Il doit être proportionné à l'utilisation des locaux et équipements.

#### **ARTICLE N13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Les arbres existants doivent être préservés au maximum.

Les constructions doivent être implantées de manière à respecter les plus beaux sujets.

Les espaces boisés figurés au plan par un quadrillage sont classés espaces boisés à conserver. Ils sont soumis au régime de l'article L130-1 du code de l'urbanisme qui 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.

Dispositions complémentaires applicables au secteur Nb : Les destructions de haies (alignement d'arbres ou arbustes supérieur ou égal à 3 m de longueur) sont soumises à déclaration au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme.

La destruction justifiée de haie pourra être autorisée sous réserve d'une compensation par replantation, à l'aide d'essences adaptées au contexte local et diversifiées.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation, en raison de leur rôle au sein du réseau écologique du territoire.

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément au code forestier, en raison de leur rôle au sein du réseau écologique du territoire.

Les haies monospécifiques employant les essences suivantes sont interdites : thuyas, cyprès, cupressus, laurier palme.

### **Section 3 : Possibilités maximales d'occupation du sol et qualité environnementale des constructions**

#### **ARTICLE N14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

#### **ARTICLE N15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

## ZONAGES COMPLEMENTAIRES POUVANT ETRE APPLIQUES DANS LE PLUI

### ZONAGES COMPLEMENTAIRES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES :

- Espaces boisés classés (C. urb. art. R. 151-31 1°)
- Secteurs de risques, de nuisances, de préservation des ressources naturelles et du fonctionnement des services publics (C. urb. art. R.151-31 2° et R. 151-34 1°)
- Secteur de protection des richesses du sol ou du sous-sol (C. urb. art. R. 151-34 2°)
- Emplacements réservés
- Secteur de curetage (C. urb. art. R. 151-34 3°)
- Périmètres dans lesquels s'appliquent des règles particulières en matière de réalisation d'aires de stationnement (C. urb., art. L. 151-47)
- Secteurs à protéger et à mettre en valeur (C. urb., art. R. 151-41 3°)
- Secteurs de densité minimale de construction (à proximité de transports collectifs)
- Zones d'assainissement

### ZONAGES COMPLEMENTAIRES PREVUS POUR CERTAINES ZONES :

- Terrains cultivés et espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger (C. urb., art. L. 151-23 et R. 151-43 6°)
- Périmètres dans lesquels les constructions importantes sont temporairement interdites dans l'attente d'un projet d'aménagement global (C. urb., art L. 151-41 5° et R. 151-32) Renouvellement urbain.
- Emplacements réservés destinés à la réalisation de logements (C. urb., art. L. 151- 41 4° et R. 15138 1°) Dans les zones U et AU.
- Localisation des voies, ouvrages publics, installation d'intérêt général et espaces verts (C. urb., art. L. 151-41 1° à 3° ; R. 151-48 et R. 151-0)
- Secteurs dans lesquels les programmes de logements doivent comporter une proportion de logements d'une taille minimale qu'ils fixent (C. urb., art. L. 151-14 et R. 151-38 2°)
- Secteurs dans lesquels la réalisation de programmes de logements est subordonnée à l'affectation d'une partie du programme à des catégories de logement définie par le PLU (C. urb., art. L. 151-15 et R. 151-38 3°)
- Secteurs de transfert des possibilités de construire (C. urb., art. L. 151-25 et R. 151-36)
- Secteurs de plan de masse (C. urb., art. R. 151-40) Restructuration des grands ensembles.
- Secteurs où sont imposés des performances énergétiques et environnementales renforcées (C. urb., art. L. 151-21)
- Secteurs où sont imposés des critères de qualité renforcés en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques (C. urb., art. L. 151-40 et R. 151-40)

## SECTEURS COMPLEMENTAIRES DELIMITES SELON UNE PROCEDURE SPECIALE

- Secteur de préservation et de développement de la diversité commerciale (C. urb., art. L. 151-16)
- Secteur de majoration de densité en faveur de l'habitat (C. urb., art. L. 151-28 1°)
- Secteurs de dépassement des règles volumétriques fixées par le PLU pour les programmes de logements comportant des logements locatifs (C. urb., art. L. 151-28 2°)
- Secteurs de dépassement des règles volumétriques fixées par le PLU pour les programmes de logements comportant des logements locatifs intermédiaires (C. urb., art. L. 151-28 4°)
- Plans de secteur des PLUI (C. urb., art. L. 151-3) Permet à une ou plusieurs communes membres de demander à être couverte par un tel plan. Décision d'élaborer relève de la Communauté de Communes.

# ANNEXES

## GLOSSAIRE et DÉFINITIONS

Précisions concernant la signification de certains mots ou expressions utilisés dans le présent règlement.

### **Accès :**

L'accès correspond, au sein du terrain privé, à la fois à la largeur de terrain donnant accès à la voie publiques ou privées ou aux voies ouvertes au public (sur laquelle un portail ou un porche est souvent positionné) et à la bande de terrain, souvent de même largeur, conduisant au projet de construction. Il peut avoir la forme juridique d'une copropriété ou d'une servitude de passage mais il est toujours de nature privée sans être ouvert à la circulation publique.

### **Alignement par rapport aux voies :**

L'alignement désigne la limite entre le terrain privé et l'emprise de la voie publique.

### **Annexe :**

Ce sont des constructions indépendantes, dont la surface de plancher ne peut dépasser l'emprise au sol de la construction principale. Elles peuvent lui être juxtaposées mais ne permettent aucune communication avec elle sans devoir sortir à l'extérieur (absence de toute communication par une porte ou fenêtre intérieure. Elles ne peuvent être assimilées à des extensions de la construction principale.

### **Clôture :**

Dispositif situé entre la limite de l'unité foncière et la limite avec le domaine public d'une part et, d'autre part, la limite avec les parcelles qui lui sont contiguës ayant pour fonction d'empêcher ou de limiter le libre passage.

### **Constructions et installations nécessaires aux services publics :**

Le terme recouvre l'ensemble des constructions publiques ou privées, affectées à une activité de service au public : cela concerne des équipements administratifs mais aussi les établissements scolaires, ainsi que les équipements publics ou privés qui assurent une fonction dans les domaines suivants : santé, culture, action sociale, sport, loisirs, tourisme, etc.

### **Eaux pluviales :**

Sont considérées comme eaux pluviales celles qui proviennent des précipitations atmosphériques, des eaux d'arrosage des voies publiques et privées, des jardins, des cours d'immeubles sans ajout de produit lessive. Cependant, les eaux de pluie ayant transité sur une zone de voirie sont susceptibles d'être chargées en hydrocarbures et en métaux lourds, elles devront dans ce cas être traitées.

Les eaux de source et de résurgence ne sont pas considérées comme des eaux pluviales.

### **Eaux usées domestiques :**

Les eaux usées domestiques comprennent les eaux ménagères (rejets des cuisines, salles de bain, lessives) et les eaux vannes (rejets des toilettes).

Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau communal doit faire l'objet d'une convention ou d'une autorisation délivrée par la collectivité (article L.1331-10 du code de la santé publique).

### Emplacement réservé :

Ce sont les emprises de terrains privés qui sont réservées dans le PLU en vue de réaliser un équipement ou une infrastructure publique.

### Emprise au sol :

En application de l'article R420-1 du Code de l'Urbanisme, l'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

### Equipements d'infrastructure :

Le terme recouvre l'ensemble des installations techniques, aménagements au sol ou en sous-sol, nécessaires au fonctionnement des constructions ou des services publics : voirie, réseaux, ponts, passerelles, antennes...

### Espace Boisé Classé :

C'est une protection particulière instituée par l'article L113-1 du code de l'urbanisme. Elle s'applique aux espaces boisés ou à boiser et soumet les coupes et abattages d'arbres à autorisation. La construction est interdite dans ces espaces et le caractère boisé des lieux doit être maintenu, le défrichement y est interdit.

### Exploitant agricole :

Pour l'application du règlement de la zone A la qualité d'exploitant agricole est définie à partir de critères fondés sur l'AMA (activité minimale d'assujettissement).

Pour l'appréciation de l'AMA, 3 critères non cumulatifs sont pris en compte :

- La surface minimale d'assujettissement (SMA) ;
- Le temps de travail ; - Le revenu professionnel.

### Façade :

Côté de la construction donnant sur une limite parcellaire (limite sur l'espace public ou avec une autre parcelle) ou située à distance mais en vis-à-vis de cette limite. Un pignon constitue une façade.

### Limite séparative et limite de fond de parcelle :

Notion d'ouvertures créant des vues :

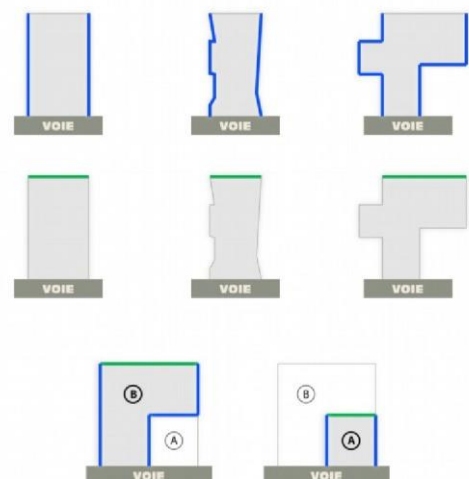
Sont considérées comme ouvertures créant des vues au sens du présent règlement :

- Les fenêtres, les portes fenêtres, les balcons, les loggias, les lucarnes, les châssis de toit, les terrasses situées à plus de 0,60 mètre par rapport au point le plus bas du terrain naturel;

Ne sont pas considérées comme ouvertures créant des vues au sens du présent règlement :

- Les ouvertures en sous-sol dont la hauteur de linteau est inférieure à 0,60 m du terrain naturel, les ouvertures de toute nature dont

### Définition des limites latérales et de fond de parcelles selon la configuration des terrains



l'allège est placée à plus de 1,90 mètre de hauteur du plancher (y compris pour les ouvertures de toit), les portes pleines, les châssis fixes et verres translucides ;

- Les terrasses situées à 0,60 mètre maximum du terrain naturel moyen ;
- Les marches et palier des escaliers extérieurs ;
- Les pavés de verre ;
- Les terrasses inaccessibles (absence d'ouverture de toute nature donnant sur la terrasse).

Dans ces différents cas, les règles des façades sans vue s'appliquent.

**Passage sur le fonds d'autrui :**

Il s'agit d'un droit de passage dont peut disposer une personne sur un terrain qui ne lui appartient pas. Il s'agit généralement d'une servitude de droit privé établie par voie conventionnelle ou à la suite d'une décision judiciaire.

**Place commandée :**

Au sens du présent règlement, une place commandée est une place qui n'est pas accessible directement depuis la voie de desserte mais en passant par une autre place de stationnement.

**Pleine terre :**

Un espace de pleine terre est un en premier lieu espace de jardin qui doit permettre l'infiltration des eaux et qui ne dispose d'aucun traitement de sol autre que la terre. Un espace est considéré comme de pleine terre au sens du présent règlement lorsque qu'il n'existe aucun élément bâti ou ouvrages sous sa surface dans une profondeur d'au moins 4 mètres. Par ailleurs n'entre pas dans la définition de la pleine terre les espaces de terrasses, accès piétons, piscines et abords, circulation et stationnement des véhicules quel que soit le traitement.

Les ouvrages d'infrastructures situées en profondeurs (réseaux, canalisations) ne sont pas de nature à remettre en cause un espace de pleine terre.

**Point le plus haut d'une construction :**

Le point le plus haut d'un bâtiment est le point de la construction (faitage, acrotère...) le plus élevé par rapport au terrain naturel hors cheminées et ouvrages techniques.

**Prospect :**

Règle de retrait entre les façades d'une construction et, d'une part, la limite avec le domaine public et, d'autre part, la limite avec les terrains qui lui sont contigus.

**Surface de plancher :**

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètres ;
- Des surfaces de planchers aménagés en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- Des surfaces de plancher des combles non aménageables ;

- Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

**Sous-sol :**

Partie enterrée ou semi enterrée de la construction à condition que le niveau supérieur du sous-sol n'excède pas 1 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel.

**Terrain bâti existant :**

Il s'agit d'une unité foncière qui, à la date d'application du présent règlement, supporte une construction, c'est à dire un ouvrage qui, s'il était réalisé aujourd'hui, entrerait dans le champ d'application du permis de construire ou de la déclaration préalable.

**Terrain naturel :**

Il s'agit du terrain en l'état avant réalisation de tout projet y compris les travaux de terrassement.

**Unité foncière :**

Une unité foncière est constituée par la ou les parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

**Unités foncières existantes à la date d'approbation du PLU :**

Les unités foncières existantes prises en considération par le présent règlement sont celles figurant au Cadastre (ou les fractions d'unités foncières résultant d'une division constatée par un document d'arpentage produit à l'appui d'un acte publié à la Conservation des Hypothèques) à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme.

## ESSENCES LOCALES

### ■ Palettes végétales par zones

Plantations conseillées dans les zones de plaines :

- Erable champêtre, chêne pédonculé ou sessile, noyer, noisetier, charme, églantier...

Plantations conseillées dans les fonds de vallées et les milieux humides :

- Saule des vanniers, saule marsault, frêne, aulne, sureau noir, bouleau...

Essences conseillées pour les haies bocagères :

- Chêne pédonculé ou sessile, charme, prunelier, érable champêtre, aubépine, églantier, cornouiller sauvage...

### ■ Généralités

Les palettes végétales prescrites ne sont pas exhaustives, elles constituent des indications sur les essences qui se développent de manière spontanée dans les milieux cités et peuvent être étendues. D'autres essences locales pourront être plantées (charmille, buis, troène champêtre, houx, mûrier, merisier, sorbier...).

Ces végétaux prescrits permettent une « intégration paysagère » efficace. C'est à dire que contrairement à des essences dites « exotiques », ces végétaux participent à la construction, l'harmonie, et la cohérence du paysage existant. De plus, ces palettes végétales s'adaptent parfaitement aux conditions pédologiques et climatiques présentes sur le territoire.

### ■ La mise en œuvre

Ces palettes végétales peuvent s'appliquer dans n'importe quel espace public, sous forme de haies, ou d'alignements de végétaux sur les bords de routes ou les espaces naturels.

Toutefois, pour les espaces publics dont l'objectif est plus ornemental (places de bourgs, parvis des églises, etc), d'autres essences peuvent être employées (comme les tilleuls, les platanes, les érables planes, etc), car les enjeux d'intégration paysagère sont différents en milieux urbains.

Dans les parcelles privées, ces listes d'essences sont « conseillées » pour être appliquées sur les limites « privé / public », et sur les limites « privé / espace agricole ». Les frontières avec les espaces agricoles sont des éléments importants d'une intégration paysagère réussie.