

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE 3e REGLEMENT ECRIT

Procédures P.L.U. et évolutions ultérieures :

2019	Révision générale du P.L.U. approuvée le 13/02/2019

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Municipal du 13/02/2019
approuvant la révision générale du Plan
Local d'Urbanisme.

Le Maire, Patrice BOIRON

Assistance auprès de la commune dans la révision du PLU :



Manon DRUET, Urbaniste indépendante
www.md-urbanisme.com
37240 CIRAN - Tél: 06.87.43.12.28
Mail : manondruet@gmail.com

PLU DE NEUILLAY-LES-BOIS - REGLEMENT ECRIT

SOMMAIRE GENERAL

DISPOSITIONS GENERALES	2
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U	8
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU	19
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	29
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	40
ANNEXES	55
ANNEXE 1 : Aléa retrait-gonflement des argiles : Prévention des risques	55
ANNEXE 2 : Paysage – liste des essences locales	58
ANNEXE 3 : Précisions relatives aux nuanciers	59
ANNEXE 4 : Lexique national d'urbanisme	60

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE DG1 CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de NEUILLAY-LES-BOIS (Indre).

ARTICLE DG2 PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Dispositions du règlement national d'urbanisme applicables

Le règlement de ce Plan Local d'Urbanisme se substitue aux articles du Code de l'urbanisme réglementant l'utilisation des sols (Règlement national d'urbanisme), à l'exception de certains articles qui restent applicables. Les possibilités de prescriptions spéciales concernent notamment :

- l'atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique
- la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
- les conséquences dommageables pour l'environnement.
- l'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.

Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (articles L152-3 et suivants du Code de l'Urbanisme).

Prescriptions spéciales

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

Autres dispositions et législations applicables

Les autres législations relatives à l'occupation ou à l'utilisation des sols sont et demeurent applicables, notamment celles des codes de la Construction et de l'Habitation, civil, rural, forestier, Minier, Général des Impôts, de la Loi du Commerce et l'Artisanat, du Règlement Sanitaire Départemental et celles relatives aux servitudes publiques, aux installations classées pour le respect de l'environnement, à la domanialité publique (Code de la Voirie Routière, Code Fluvial), à l'environnement, à l'archéologie.

Archéologie

Toute découverte archéologique devra être immédiatement signalée à la Direction Régionale des Affaires Culturelles d'Orléans, Service de l'Archéologie Préventive, conformément aux articles L531-1, L531-9 et L531-14 du Code du Patrimoine, portant réglementation des fouilles archéologiques.

Conformément à la loi 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive, l'arrêté préfectoral régional 03/006 du 28/8/2003 définit des zones géographiques de saisine et/ou des seuils en fonction desquels toute demande de permis de construire, de démolir, d'installations et

travaux divers sera transmise pour instruction à la Direction Régionale des Affaires Culturelles, Service Régional de l'archéologie.

Implantation par rapport aux bâtiments agricoles

L'implantation des bâtiments doit respecter le principe de réciprocité édicté par la Loi d'Orientation Agricole fixant une distance minimale entre les installations agricoles susceptibles de provoquer des nuisances, en particulier les élevages, et les constructions les plus proches situées sur les terrains voisins. Les distances non répertoriées dans le règlement sur les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement existent dans le Règlement Sanitaire Départemental.

Plan d'eau

La création d'un plan d'eau est un projet soumis à diverses réglementations et notamment celles du code de l'environnement, du code de l'urbanisme, du code rural et du code forestier.

En ce qui concerne le code de l'environnement, en application des articles L.214-1 et suivants, la création d'un plan d'eau doit faire l'objet, par la personne qui souhaite le réaliser, soit d'une déclaration, soit d'une demande d'autorisation, en fonction des rubriques de la nomenclature qui les concernent.

ARTICLE DG3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire de la commune couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones. **Au sein de chacune des zones, plusieurs secteurs sont définis** (exemple : Uj, Un, ...) pour tenir compte de particularités et enjeux à distinguer.

DG 3-1 ZONES URBAINES

Art R151-8 du code de l'urbanisme :

Les zones urbaines sont dites " zones U ". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

DG 3-2 ZONES A URBANISER

Art R151-20 du code de l'urbanisme :

Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

DG 3-3 ZONES AGRICOLES

Art R151-22 du code de l'urbanisme :

Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Art R151-23 du code de l'urbanisme :

Peuvent être autorisées, en zone A :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

DG 3-4 ZONES NATURELLES

Art R151-24 du code de l'urbanisme :

Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Art R151-25 du code de l'urbanisme :

Peuvent être autorisées en zone N :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

DG 3-5 LES SECTEURS DE TAILLE ET CAPACITES D'ACCUEIL LIMITEES (STECAL)

Article L151-13 du Code de l'Urbanisme :

Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

1° Des constructions ;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs.

ARTICLE DG4 AUTRES DISPOSITIFS FIGURANT SUR LES PLANS DE ZONAGE

DG 4-1 EMBLEMES RESERVES

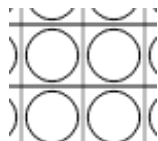
Les emplacements réservés sont indiqués sur les plans de zonage. Ils y sont repérés par une trame particulière et un numéro. La liste des emplacements réservés (annexée au PLU) précise pour chacun sa destination, sa superficie et son bénéficiaire.

Les emplacements réservés sont destinés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques (article L 151-41 du Code de l'urbanisme). L'inscription d'un emplacement réservé rend le (ou les) terrain(s) concerné(s) inconstructible(s) pour toute autre opération que celle correspondant à la destination projetée, à l'exception des constructions à caractère précaire (article L.433-1 du Code de l'Urbanisme). Le propriétaire du terrain concerné bénéficie d'un droit de délaissement.

DG 4-2 ESPACES BOISES

Le Plan Local d'Urbanisme peut classer comme **Espaces Boisés Classés (EBC)** les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. (articles L 113-2 et suivants du Code de l'Urbanisme). Il entraîne de plein droit le rejet de toute demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.



Les espaces boisés classés sont indiqués sur les plans de zonage par le biais d'une trame particulière.

Dans les espaces boisés non classés, les défrichements sont soumis à autorisation conformément au code forestier et à l'arrêté préfectoral du 22 février 2007, fixant le seuil de la superficie boisée à partir de laquelle tout défrichement est soumis à autorisation administrative (seuil de 4 ha pour Neuillay-les-Bois).

DG 4-3 ELEMENTS DE PAYSAGE A PROTEGER OU A METTRE EN VALEUR

Les éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur, repérés sur le plan de zonage **au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme**, doivent être conservés et mis en valeur. Les travaux ayant pour effet de modifier un de ces éléments non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable et respecter les prescriptions édictées dans le présent règlement.

DG 4-4 BATIMENTS AGRICOLES POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION

Le changement de destination est autorisé pour les bâtiments ayant fait l'objet d'une identification sur le plan de zonage, dans les conditions précisées dans chaque zone du règlement.

DG 4-5 VOIES DE CIRCULATION A CONSERVER, A MODIFIER OU A CREER

Le règlement peut préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public (Code de l'Urbanisme, **article L151-38**).

ARTICLE DG5 DECLARATIONS ET AUTORISATIONS PREALABLES

Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation conformément à la réglementation en vigueur.

Par délibération, le Conseil Municipal peut décider de soumettre les clôtures à déclaration préalable sur tout ou partie de son territoire, en application de l'article R 421-12 du Code de l'urbanisme.

Par délibération, le Conseil Municipal peut décider de soumettre les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction à permis de démolir dans tout ou partie de la commune, en application de l'article R 421-27 du Code de l'urbanisme.

Les installations classées éventuellement autorisées sont soumises à déclaration ou à autorisation conformément à la réglementation en vigueur.

La création d'étangs et de plans d'eau est soumise à déclaration ou autorisation conformément à la réglementation en vigueur.

ARTICLE DG6 RISQUES DE MOUVEMENTS DE TERRAINS

Plusieurs arrêtés de catastrophes naturelles ont été mis en place pour des événements concernant des mouvements de terrains consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

Il est donc recommandé de procéder à une étude préalable des sol et sous-sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations et les caractéristiques techniques de la construction aux caractéristiques relevées.

De plus, des recommandations sont annexées au présent règlement. Des informations complémentaires peuvent être trouvées sur le site internet www.georisques.gouv.fr.

ARTICLE DG 7 LEXIQUE

Le lexique national d'urbanisme ci-annexé permet de définir certains des termes utilisés dans le présent règlement.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

CARACTERE ET DESTINATION DE LA ZONE U

La zone U correspond aux zones urbaines. Dans ces secteurs déjà urbanisés, les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Afin de prendre en compte les enjeux distincts de cette zone U, plusieurs secteurs ont été différenciés :

- ▶ **Secteur U** : zone urbaine mixte
- ▶ **Secteur Un** : extensions urbaines à l'écart du centre-bourg
- ▶ **Secteur Uj** : fonds de parcelles à vocation de jardin à conserver

DISPOSITIONS GENERALES

Se rapporter aux articles DG 1 à DG 7 du règlement.

Sauf exception précisée dans le texte, la date de référence pour les constructions et installations existantes est la date d'approbation du PLU.

Sauf précision dans le texte, les articles U1 à U16 s'appliquent aux zones U, Un et Uj.

RAPPELS

L'attention des constructeurs est attirée sur les **risques de gonflement-retrait des argiles**. Il leur appartient de faire procéder à une étude préalable des sols et sous-sols et de prendre toutes les dispositions particulières pour adapter les fondations et les caractéristiques techniques de la construction à la nature du sol et du sous-sol. Des recommandations sont annexées au présent règlement. Des informations complémentaires peuvent être trouvées sur le site internet www.georisques.gouv.fr.

SECTION I

USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE U1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AUTORISEES ET INTERDITES

Toute construction, installation ou occupation des sols relevant d'une sous-destination cochée ☒ dans le tableau ci-dessous est **interdite**.

Toute construction, installation ou occupation des sols relevant d'une sous-destination cochée ✓ dans le tableau ci-dessous est **autorisée sous conditions** : le pétitionnaire est invité à se reporter à l'article 2 du règlement.

U1-1 DANS LES SECTEURS U ET UN

Destinations	Sous-destinations	Statut
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	☒
	Exploitation forestière	☒
Habitation	Logement	✓
	Hébergement	✓
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	✓
	Restauration	✓
	Commerce de gros	✓
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓
	Hébergement hôtelier et touristique	✓
	Cinéma	✓
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓
	Salles d'art et de spectacles	✓
	Equipements sportifs	✓
	Autres équipements recevant du public	✓
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	☒
	Entrepôt	☒
	Bureau	✓
	Centre de congrès et d'exposition	✓

De plus, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les abris pour animaux, domestiques ou non, susceptibles de créer des nuisances envers les riverains.

- les abris pour animaux d'une emprise au sol supérieure à 30m² pour les boxes, à 10m² pour les poulaillers, les abris permettant l'accueil de plus de 10 animaux pour les chenils.
- les abris pour animaux relevant d'une activité professionnelle
- les carrières
- les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition ou de déchets divers.
- les installations classées pour la protection de l'environnement qui ne sont pas liées à une activité urbaine et pouvant générer des nuisances incompatibles avec la proximité d'habitations
- les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée

U1-2 DANS LE SECTEUR UJ

Destinations	Sous-destinations	Statut
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	⊗
	Exploitation forestière	⊗
Habitation	Logement (<i>annexes exclusivement</i>)	✓
	Hébergement	⊗
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	⊗
	Restauration	⊗
	Commerce de gros	⊗
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	⊗
	Hébergement hôtelier et touristique	⊗
	Cinéma	⊗
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	⊗
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	⊗
	Salles d'art et de spectacles	⊗
	Equipements sportifs	⊗
	Autres équipements recevant du public	⊗
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	⊗
	Entrepôt	⊗
	Bureau	⊗
	Centre de congrès et d'exposition	⊗

De plus, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les abris pour animaux, domestiques ou non, susceptibles de créer des nuisances envers les riverains.
- les abris pour animaux d'une emprise au sol supérieure à 30m² pour les boxes, à 10m² pour les poulaillers, les abris permettant l'accueil de plus de 10 animaux pour les chenils.
- les abris pour animaux relevant d'une activité professionnelle
- les carrières
- les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition ou de déchets divers.
- les installations classées pour la protection de l'environnement qui ne sont pas liées à une activité urbaine et pouvant générer des nuisances incompatibles avec la proximité d'habitations
- les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée

ARTICLE U2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

U2-1 DANS LES SECTEURS U ET UN :

A l'exception de celles interdites aux articles U1-1 et U2-1, toutes les occupations ou utilisations du sol sont admises **sous réserve** de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et au milieu naturel ou que des dispositions soient prises pour limiter ces risques et ces nuisances.

Concernant la sous destination Hébergement hôtelier et touristique :

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les terrains de camping et de caravanning,
- les habitations légères de loisirs (chalets, bungalows, ...) et les structures démontables ou transportables d'hébergement de loisirs (mobil home, maisons mobiles, ...).

Concernant la destination Commerces et activités de services :

Les nouvelles constructions à **usage artisanal ou commercial** ne sont autorisées que si elles sont liées à une construction à usage d'habitation sur le même terrain, et sous réserve que l'emprise au sol des locaux à usage d'activité ne soit pas supérieure à l'emprise au sol de la construction à usage d'habitation. Elles ne doivent pas créer une gêne envers les riverains (bruit, circulation, stockage, ...).

Les constructions à vocation de **commerce de détail** ne sont pas autorisées dans le secteur Un.

U2-2 DANS LE SECTEUR UJ :

Les occupations et utilisations des sols autorisées aux articles U1-2 et U2-2 sont admises **sous réserve** de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et au milieu naturel ou que des dispositions soient prises pour limiter ces risques et ces nuisances.

Seuls les voiries, les affouillements et exhaussements du sol qui sont liés aux occupations et utilisations des sols autorisées ou à la gestion des eaux pluviales sont admis.

Concernant la sous-destination logement :

Seules sont autorisées les annexes à l'habitation (garage, abris de jardin, piscines, ...) , d'une emprise au sol maximale de 50 m².

ARTICLE U3 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

SECTION II

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE U4 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

U4-1 EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé d'emprise au sol minimale ou maximale des constructions.

U4-2 HAUTEUR

Il n'est pas fixé de hauteur minimale des constructions.

La hauteur à l'égout de toiture, ou à l'acrotère pour les parties en terrasse, des nouvelles constructions ne devra pas dépasser 6 mètres en zone U, 4 mètres en zone Un et 3 mètres en zone Uj.

Exceptions :

- Lorsqu'une construction existante a une hauteur supérieure à la hauteur maximale autorisée ci-dessus, la hauteur maximale autorisée pour des travaux portant sur le bâtiment ou pour une extension peut être celle du bâtiment existant.
- Une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée si la construction doit s'insérer près de constructions existantes d'une hauteur différente de celle autorisée.
- Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

U4-3 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des constructions et ouvrages est autorisée soit à l'alignement, soit en retrait.

U4-4 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées :

- soit d'une limite séparative à l'autre,
- soit sur une des limites en respectant de l'autre côté un recul au moins égal à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 m.
- soit en respectant un recul au moins égal à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 m par rapport à chacune des limites séparatives.

Exceptions :

Pour les constructions suivantes, l'implantation est autorisée soit en limite séparative, soit en retrait sans minimum d'implantation :

- Les abris de jardin d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20m².
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics
- Pour la surélévation ou l'extension d'un bâtiment existant et dont l'implantation ne respecte pas les dispositions du présent article,

- Dans le cadre de la mise en place de dispositifs d'isolation par l'extérieur de constructions existantes.

U4-5 IMPLANTATION LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Article non réglementé.

ARTICLE U5 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

U5-1 INSERTION URBAINE

U 5-1-1 GENERALITES

Toute construction ou ouvrage doit s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes. L'autorisation de construire peut être refusée, ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructeurs sont invités :

- à prendre connaissance des guides architecturaux édités par le Parc Naturel Régional de la Brenne (PNR) : guide pour la restauration et l'entretien de l'architecture rurale, guide « couleurs du bâti ».
- à prendre rendez vous avec le CAUE de l'Indre (Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement), le PNR de la Brenne ou l'Unité départementale de l'architecture et du patrimoine (UDAP) pour finaliser leur projet.

Tout pastiche d'un type d'architecture traditionnelle étranger à la région est interdit.

Toutes les façades (bâtiment principal et annexes) devront être traitées avec soin et de manière harmonieuse, y compris les soubassements.

L'adaptation au sol par remblai supérieur à 0.5 m est interdite, sauf :

- avec une pente inférieure ou égale à 5 %, en équilibrant les remblais et les déblais
- ou en cas d'extension d'une habitation existante sur remblais
- ou pour permettre la réalisation d'un assainissement des eaux usées conforme à la législation.

Les abris de jardin doivent être réalisés en matériaux traditionnels et s'inspirer des constructions environnantes : matériaux de façades, couvertures. Les abris de jardin en bois ou en métal sont autorisés s'ils sont peints en brun, de couleur sombre, ou s'ils sont laissés en bois brut. L'utilisation des brandes est autorisée pour ce type de construction.

Sous réserve de faire l'objet d'une justification architecturale, notamment en ce qui concerne l'harmonie avec le site et les paysages naturels et urbains, les prescriptions énoncées dans les articles suivants peuvent ne pas être appliquées dans le cas de projets d'architecture contemporaine.

Pour les constructions neuves, les coffres extérieurs de volets roulants doivent être encastrés.

U 5-1-2 FACADES

Les **matériaux** bruts sans finition doivent être enduits ou recouverts. Les maçonneries en moellons seront recouvertes par un enduit couvrant.

La teinte des enduits se rapprochera de celle des enduits locaux traditionnels (cf. extraits de nuancier en annexe 3). L'utilisation du blanc pur, du blanc cassé clair ou du gris ciment est interdite. Les enduits à relief trop rugueux ou à effet de matières sont interdits (enduit bosselé, coquillier, ...) sauf en cas de reprise d'un enduit existant de ce type.

Sont autorisés les bardages :

- en bois, soit peints dans les teintes locales, soit grisés naturellement.
- métalliques ou synthétiques dans les teintes locales (cf. nuancier du guide couleurs) seulement sur les constructions d'une emprise au sol inférieure à 20 m² et les extensions limitées de constructions.

Les **ouvertures** en façade donnant sur la voie publique devront être de proportion plus haute que large, sauf pour les ouvertures de petite taille (comme les bouinottes traditionnelles ou les œils de boeufs), les portes de garage, les vitrines commerciales ou les ouvertures de pièces de séjour, ainsi que pour les bâtiments d'activités.

U 5-1-3 TOITURE - COUVERTURE

Concernant les **pent**es des toitures, sont autorisées :

- des toitures à 2 pans. Les pentes auront un minimum de :
 - o 38° pour toute toiture en tuiles plates traditionnelles.
 - o 35° pour les bâtiments d'habitation
 - o 30° pour les annexes non jointives à l'habitation et les bâtiments autres qu'habitations.
- des toitures en croupe, sous réserve que la proportion de la croupe par rapport à l'ensemble de la toiture s'appuie sur une proportion traditionnelle.
- des toitures à un seul pan :
 - o s'il s'appuie sur une limite de propriété ou un autre bâtiment, et à condition que la longueur du rampant n'excède pas 5 m. Dans ce cas, la pente minimum est de 25°.
 - o dans le cadre de la mise en place d'une toiture terrasse.

Les **matériaux de couverture** autorisés sont :

- Pour les constructions à usage d'habitation : les matériaux d'aspect, de forme et de couleur similaires à l'ardoise naturelle ou la tuile locale traditionnelle, sauf pour le cas des toitures terrasse.
- Pour les autres types de constructions et les annexes à l'habitation : les matériaux de teintes permettant leur intégration dans le site.

De plus, dans le cas des rénovations et extensions des constructions existantes :

- Pour les toitures en tuiles plates traditionnelles, les rives de pignons seront réalisées par simple débord de la dernière rangée et seront scellées à bords francs ou recouvertes d'une ruelle de mortier.
- Pour les couvertures en ardoises, les rives de pignon seront traitées par simple débord de la dernière rangée, à bords francs ou recouvertes d'un bardelis.

L'installation en toiture de **capteurs solaires**, thermiques ou photovoltaïques, est autorisée sous réserve d'une bonne intégration à la toiture (installation dans le pan de la toiture, avec la même pente) et d'utiliser les capteurs comme éléments de composition à part entière (forme, proportion, position, symétrie, ...).

D'autres types de couverture ou des pentes différentes de celles autorisées pourront être admis :

- dans le cas d'un aménagement ou d'une extension d'un bâtiment existant,
- sur des parties limitées de bâtiments
- pour les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m²
- pour la mise en place d'une toiture terrasse
- pour les bâtiments d'activités, sous réserve que la toiture soit en harmonie avec le milieu environnant et avec la maison d'habitation présente sur le terrain.

Concernant les **ouvertures** :

- Les **châssis de toit** doivent être de type encastré, sans présenter de saillie en toiture. Leur taille et leur nombre doivent être en harmonie avec les caractéristiques de la toiture.
- Les **lucarnes** créées doivent reprendre toutes les composantes des lucarnes locales anciennes et comporter un fronton ou une croupe. L'ouverture doit posséder la forme d'un rectangle plus haut que large. La pente des rampants de lucarne devra être de 45° maximum.

U 5-1-4 VERANDAS

La volumétrie doit être simple et en harmonie avec l'environnement. L'ossature des vérandas sera principalement constituée d'éléments fins. Les coloris seront en lien avec la construction contre laquelle elle s'adosse.

Si la véranda comporte un soubassement en maçonnerie, il sera réalisé avec des matériaux d'aspect, de forme et de couleur similaires à ceux constituant la façade principale.

U 5-1-5 CLOTURES

Les règles suivantes s'appliquent en cas d'édification de clôtures non agricoles et forestières.

La conception des clôtures sera discrète et en harmonie avec l'environnement. L'installation de clôtures en travers des exutoires des eaux ne doit pas nuire au libre écoulement de celles-ci.

La démolition d'un mur traditionnel existant ou d'une haie bocagère est interdite sauf si un accès est réalisé ou si un bâtiment est édifié à l'alignement.

Dans le cadre d'une création, la clôture (sur emprise publique ou sur limite séparative) doit avoir une hauteur maximale de deux mètres et doit être constituée par :

- une haie vive composée d'essences locales
- ou un mur
- ou un muret surmonté d'une grille ou d'un grillage,
- ou un grillage, doublé ou non d'une haie vive composée d'essences locales
- ou une clôture en bois de forme simple.

De plus, sur les limites séparatives, les clôtures en échelas sont autorisées.

Les matériaux bruts sans finition (parpaings, ..) doivent être enduits ou recouverts. Les murs et murets de clôture seront couverts d'un enduit identique à celui de la construction principal ou similaire aux enduits traditionnels locaux.

En cas de prolongation d'une clôture existante, la clôture à édifier peut reprendre les composants de l'existant (hauteur, rythme, matériau...).

Les portails devront être d'une teinte harmonisée avec les menuiseries des bâtiments auxquels ils donnent accès ou avec la clôture.

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics et les entreprises soumises à des conditions particulières de sécurité, la hauteur et les caractéristiques de la clôture ne sont pas limitées.

U 5-1-6 PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER

Concernant les éléments de patrimoine identifiés sur les plans de zonage au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :

- La démolition du patrimoine identifié est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.
- Les travaux portant sur les éléments identifiés ainsi que les changements de destination sont soumis à déclaration préalable. Les travaux doivent permettre de restituer l'architecture d'origine

de la construction et contribuer à la mise en valeur de ses caractéristiques culturelles, historiques ou architecturales.

Concernant les éléments de paysage identifiés sur les plans de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme :

- Les travaux ayant pour effet de supprimer les éléments identifiés sont interdits.
- Les mares identifiées doivent être préservées. Toute destruction (par comblement, drainage,...), ainsi que tous travaux ou constructions susceptibles de compromettre leur pérennité, sont interdits.
- Les sites paysagers à protéger identifiés doivent être préservés ; toute construction y est interdite.

U5-2 INSERTION ENVIRONNEMENTALE

La prise en compte des performances énergétiques et environnementales sera recherchée.

ARTICLE U6 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les aires de stockage et de dépôt doivent être aménagées et entretenues de telle manière que la propreté ou l'aspect de leur environnement ne soient pas altérés. Elles devront faire l'objet d'un aménagement paysager.

Les haies devront présenter une variété d'essences locales (cf. annexe 2 du présent règlement).

Les pétitionnaires sont invités à se référer au document "Comment réussir une haie aujourd'hui – Planter des haies champêtres" annexé au PLU (Pièce annexe 5.5 du PLU).

ARTICLE U7 STATIONNEMENT

Afin d'assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé la réalisation d'aires de stationnement en dehors des voies. Le stationnement des deux roues devra être intégré aux projets.

Le stationnement doit comporter au minimum :

- une place par logement dans le secteur U
- deux places par logement dans le secteur Un
- Pour les constructions à vocation d'activités, le stationnement doit être prévu pour répondre à l'accueil de la clientèle, aux besoins des livraisons et aux besoins de stationnement des véhicules de l'entreprise (y compris véhicules lourds le cas échéant).

Ces obligations ne s'appliquent pas pour les constructions existantes faisant l'objet de changement de destination et pour lesquelles l'aménagement de places de stationnement privatives est techniquement impossible.

SECTION III

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE U8 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Tout terrain non desservi par des voies publiques ou privées est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur les fonds de ses voisins constitué dans les conditions fixées par le Code Civil.

U 8-1 ACCES

L'accès est le point de passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

Les accès (position, configuration, largeur) doivent être adaptées à l'opération et permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (automobile, cycliste ou piétonne) et de sécurité (défense contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères...).

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès peut être imposé sur celle de ces voies qui présenterait la moindre gêne ou risque pour la circulation.

U 8-2 VOIRIE

Les voies publiques ou privées doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent. La largeur des voies principales doit répondre aux besoins de la circulation des piétons, des cycles et des automobiles, tout en permettant le stationnement de véhicules et le traitement paysager de la voie (plantations en particulier).

Les voies de circulation identifiées sur les plans de zonage au titre de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme doivent être conservées. En cas de projet portant sur ces voies, les possibilités de circulations piétonnes et cyclables doivent être maintenues.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...) de faire demi-tour, sauf si la longueur totale de la voie n'excède pas 30 mètres et qu'il est prévu point de collecte des déchets mutualisé accessible au début de l'impasse.

Dans les cas de création de voirie interne dans les opérations d'aménagement d'ensemble, des cheminements doivent être prévus lorsqu'ils peuvent permettre des liaisons piétonnes ou cyclistes avec des cheminements publics contigus à l'opération.

ARTICLE U9 DESSERTE PAR LES RESEAUX

U 9-1 ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction et installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Ce réseau doit avoir les caractéristiques répondant à la destination de la construction ou installation.

En cas d'usage d'un puits privé, un réseau de distribution totalement distinct de celui de la distribution publique devra être réalisé.

U 9-2 ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

Le rejet, dans le réseau d'eaux pluviales, d'eaux usées non épurées par un système de traitement conforme à la réglementation en vigueur est interdit.

Le branchement sur le réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert, en respectant ses caractéristiques. En l'absence d'un réseau public d'assainissement, les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement et de rejet respectant la réglementation en vigueur et conforme aux prescriptions du SPANC (service public d'assainissement non collectif). Ces installations doivent être conçues pour être branchées sur le réseau public d'assainissement des eaux usées s'il est mis en place ultérieurement.

Le déversement des eaux usées autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable et peut être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

U 9-3 ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdit.

Toute opération doit intégrer la problématique de la gestion des eaux pluviales. Le stockage temporaire des eaux pluviales doit être recherché, tout en tenant compte, le cas échéant, des interdictions ou prescriptions liées aux mesures de protection de la ressource en eau potable.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales doivent être recueillies et rejetées au réseau public (fossé ou collecteur) lorsqu'il existe. Si le réseau public n'existe pas ou est insuffisant, les eaux pluviales doivent être évacuées conformément aux prescriptions de la collectivité gestionnaire du réseau (la commune).

U 9-4 COURANTS FAIBLES ET FORTS, TELECOMMUNICATIONS

Les extensions privées des réseaux (électricité, téléphone, ...), ainsi que les branchements aux constructions, doivent obligatoirement être enterrés et/ou dissimulés en façade, sauf impossibilité technique dûment justifiée.

U 9-5 RESEAU BOIS ENERGIE

Pour les futures constructions, notamment celles situées sur le chemin de la Fontaine, le raccordement au réseau de chaleur biomasse communal sera privilégié.

ARTICLE U10 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Lors de constructions neuves d'habitation ou d'activités, ou de création de voirie, des fourreaux en attente devront être prévus pour anticiper un raccordement éventuel à la fibre optique.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

CARACTERE ET DESTINATION DE LA ZONE 1AU

La zone 1AU correspond aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation à court terme.

La zone 1AU comprend plusieurs secteurs classés ainsi :

- **Secteur 1AU** : secteur destiné à l'urbanisation à court terme à vocation principale d'habitat

DISPOSITIONS GENERALES

Se rapporter aux articles DG 1 à DG 7 du règlement.

Sauf exception précisée dans le texte, la date de référence pour les constructions et installations existantes est la date d'approbation du PLU.

RAPPELS

L'attention des constructeurs est attirée sur les **risques de gonflement-retrait des argiles**. Il leur appartient de faire procéder à une étude préalable des sols et sous-sols et de prendre toutes les dispositions particulières pour adapter les fondations et les caractéristiques techniques de la construction à la nature du sol et du sous-sol. Des recommandations sont annexées au présent règlement. Des informations complémentaires peuvent être trouvées sur le site internet www.georisques.gouv.fr.

SECTION I

USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 1AU 1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AUTORISEES ET INTERDITES

Toute construction, installation ou occupation des sols relevant d'une sous-destination cochée ☒ dans le tableau ci-dessous est **interdite**.

Toute construction, installation ou occupation des sols relevant d'une sous-destination cochée ✓ dans le tableau ci-dessous est **autorisée sous conditions** : le pétitionnaire est invité à se reporter à l'article 2 du règlement.

Destinations	Sous-destinations	Statut
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	☒
	Exploitation forestière	☒
Habitation	Logement	✓
	Hébergement	✓
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	✓
	Restauration	☒
	Commerce de gros	☒
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓
	Hébergement hôtelier et touristique	✓
	Cinéma	☒
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓
	Salles d'art et de spectacles	✓
	Equipements sportifs	✓
	Autres équipements recevant du public	✓
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	☒
	Entrepôt	☒
	Bureau	☒
	Centre de congrès et d'exposition	☒

De plus, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les abris pour animaux, domestiques ou non, susceptibles de créer des nuisances envers les riverains.
- les abris pour animaux d'une emprise au sol supérieure à 30m² pour les boxes, à 10m² pour les poulaillers, les abris permettant l'accueil de plus de 10 animaux pour les chenils.
- les abris pour animaux relevant d'une activité professionnelle
- les carrières

- les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition ou de déchets divers.
- les installations classées pour la protection de l'environnement qui ne sont pas liées à une activité urbaine et pouvant générer des nuisances incompatibles avec la proximité d'habitations
- les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée

ARTICLE 1AU 2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Les constructions ne pourront être autorisées :

- que lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble respectant dans l'esprit les orientations d'aménagement et de programmation édictées (cf. Pièce 4 du PLU),
- et à condition :
 - o qu'elles ne compromettent pas ou ne rendent plus onéreux, par leur situation ou leur configuration, l'aménagement du reste de la zone ;
 - o que les réseaux et la voirie soient étudiés en tenant compte de la desserte totale de la zone d'urbanisation future.

A l'exception de celles interdites à l'article 1AU1, toutes les occupations ou utilisations du sol sont admises **sous réserve** de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et au milieu naturel ou que des dispositions soient prises pour limiter ces risques et ces nuisances.

Concernant la sous destination Hébergement hôtelier et touristique :

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les terrains de camping et de caravanning,
- les habitations légères de loisirs (chalets, bungalows, ...) et les structures démontables ou transportables d'hébergement de loisirs (mobil home, maisons mobiles, ...).

Concernant la destination Commerces et activités de services :

Les nouvelles constructions à **usage artisanal** ne sont autorisées que si elles sont liées à une construction à usage d'habitation sur le même terrain, et sous réserve que l'emprise au sol des locaux à usage d'activité ne soit pas supérieure à l'emprise au sol de la construction à usage d'habitation. Elles ne doivent pas créer une gêne envers les riverains (bruit, circulation, stockage, ...).

Les constructions à vocation de **commerce de détail** ne sont pas autorisées.

ARTICLE 1AU 3 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

SECTION II

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 1AU 4 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1AU 4-1 EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé d'emprise au sol minimale ou maximale des constructions.

1AU 4-2 HAUTEUR

Il n'est pas fixé de hauteur minimale des constructions.

La hauteur à l'égout de toiture, ou à l'acrotère pour les parties en terrasse, des nouvelles constructions ne devra pas dépasser 6 mètres.

Exceptions :

- Une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée si la construction doit s'insérer près de constructions existantes d'une hauteur différente de celle autorisée.
- Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

1AU 4-3 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des constructions et ouvrages est autorisée soit à l'alignement, soit en retrait.

1AU 4-4 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées :

- soit d'une limite séparative à l'autre,
- soit sur une des limites en respectant de l'autre côté un recul au moins égal à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 m.
- soit en respectant un recul au moins égal à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 m par rapport à chacune des limites séparatives.

Exceptions :

Pour les constructions suivantes, l'implantation est autorisée soit en limite séparative, soit en retrait sans minimum d'implantation :

- Les abris de jardin d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20m².
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics
- Dans le cadre de la mise en place de dispositifs d'isolation par l'extérieur de constructions existantes.

1AU4-5 IMPLANTATION LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Article non réglementé.

ARTICLE 1AU 5 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1AU 5-1 INSERTION URBAINE

1AU 5-1-1 GENERALITES

Toute construction ou ouvrage doit s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes. L'autorisation de construire peut être refusée, ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructeurs sont invités :

- à prendre connaissance des guides architecturaux édités par le Parc Naturel Régional de la Brenne (PNR) : guide pour la restauration et l'entretien de l'architecture rurale, guide « couleurs du bâti ».
- à prendre rendez vous avec le CAUE de l'Indre (Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement), le PNR de la Brenne ou l'Unité départementale de l'architecture et du patrimoine (UDAP) pour finaliser leur projet.

Tout pastiche d'un type d'architecture traditionnelle étranger à la région est interdit.

Toutes les façades (bâtiment principal et annexes) devront être traitées avec soin et de manière harmonieuse, y compris les soubassements.

L'adaptation au sol par remblai supérieur à 0.5 m est interdite, sauf :

- avec une pente inférieure ou égale à 5 %, en équilibrant les remblais et les déblais
- ou en cas d'extension d'une habitation existante sur remblais
- ou pour permettre la réalisation d'un assainissement des eaux usées conforme à la législation.

Les abris de jardin doivent être réalisés en matériaux traditionnels et s'inspirer des constructions environnantes : matériaux de façades, couvertures. Les abris de jardin en bois ou en métal sont autorisés s'ils sont peints en brun, de couleur sombre, ou s'ils sont laissés en bois brut. L'utilisation des brandes est autorisée pour ce type de construction.

Sous réserve de faire l'objet d'une justification architecturale, notamment en ce qui concerne l'harmonie avec le site et les paysages naturels et urbains, les prescriptions énoncées dans les articles suivants peuvent ne pas être appliquées dans le cas de projets d'architecture contemporaine.

Pour les constructions neuves, les coffres extérieurs de volets roulants doivent être encastrés.

1AU 5-1-2 FACADES

Les **matériaux** bruts sans finition doivent être enduits ou recouverts.

La teinte des enduits se rapprochera de celle des enduits locaux traditionnels (cf. extraits de nuancier en annexe 3). L'utilisation du blanc pur, du blanc cassé clair ou du gris ciment est interdite. Les enduits à relief trop rugueux ou à effet de matières sont interdits (enduit bosselé, coquillier, ..) sauf en cas de reprise d'un enduit existant de ce type.

Sont autorisés les bardages :

- en bois, soit peints dans les teintes locales, soit grisés naturellement.
- métalliques ou synthétiques dans les teintes locales (cf. nuancier du guide couleurs) seulement sur les constructions d'une emprise au sol inférieure à 20 m² et les extensions limitées de constructions.

Les **ouvertures** en façade donnant sur la voie publique devront être de proportion plus haute que large, sauf pour les ouvertures de petite taille (comme les bouinottes traditionnelles ou les œils de boeufs), les portes de garage, les vitrines commerciales ou les ouvertures de pièces de séjour, ainsi que pour les bâtiments d'activités.

1AU 5-1-3 TOITURE - COUVERTURE

Concernant les **pent**es des toitures, sont autorisées :

- des toitures à 2 pans. Les pentes auront un minimum de :
 - o 35° pour les bâtiments d'habitation
 - o 30° pour les annexes non jointives à l'habitation et les bâtiments autres qu'habitations.
- des toitures en croupe, sous réserve que la proportion de la croupe par rapport à l'ensemble de la toiture s'appuie sur une proportion traditionnelle.
- des toitures à un seul pan :
 - o s'il s'appuie sur une limite de propriété ou un autre bâtiment, et à condition que la longueur du rampant n'excède pas 5 m. Dans ce cas, la pente minimum est de 25°.
 - o dans le cadre de la mise en place d'une toiture terrasse.

Les **matériaux de couverture** autorisés sont :

- Pour les constructions à usage d'habitation : les matériaux d'aspect, de forme et de couleur similaires à l'ardoise naturelle ou la tuile locale traditionnelle, sauf pour le cas des toitures terrasse.
- Pour les autres types de constructions et les annexes à l'habitation : les matériaux de teintes permettant leur intégration dans le site.

L'installation en toiture de **capteurs solaires**, thermiques ou photovoltaïques, est autorisée sous réserve d'une bonne intégration à la toiture (installation dans le pan de la toiture, avec la même pente) et d'utiliser les capteurs comme éléments de composition à part entière (forme, proportion, position, symétrie, ...).

D'autres types de couverture ou des pentes différentes de celles autorisées pourront être admis :

- dans le cas d'un aménagement ou d'une extension d'un bâtiment existant,
- sur des parties limitées de bâtiments
- pour les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m²
- pour la mise en place d'une toiture terrasse
- pour les bâtiments d'activités, sous réserve que la toiture soit en harmonie avec le milieu environnant et avec la maison d'habitation présente sur le terrain.

Concernant les **ouvertures** :

- Les **châssis de toit** doivent être de type encastré, sans présenter de saillie en toiture. Leur taille et leur nombre doivent être en harmonie avec les caractéristiques de la toiture.
- Les **lucarnes** créées doivent reprendre toutes les composantes des lucarnes locales anciennes et comporter un fronton ou une croupe. L'ouverture doit posséder la forme d'un rectangle plus haut que large. La pente des rampants de lucarne devra être de 45° maximum.

1AU 5-1-4 VERANDAS

La volumétrie doit être simple et en harmonie avec l'environnement. L'ossature des vérandas sera principalement constituée d'éléments fins. Les coloris seront en lien avec la construction contre laquelle elle s'adosse.

Si la véranda comporte un soubassement en maçonnerie, il sera réalisé avec des matériaux d'aspect, de forme et de couleur similaires à ceux constituant la façade principale.

1AU 5-1-5 CLOTURES

Les règles suivantes s'appliquent en cas d'édification de clôtures non agricoles et forestières.

La conception des clôtures sera discrète et en harmonie avec l'environnement. L'installation de clôtures en travers des exutoires des eaux ne doit pas nuire au libre écoulement de celles-ci.

La démolition d'un mur traditionnel existant ou d'une haie bocagère est interdite sauf si un accès est réalisé ou si un bâtiment est édifié à l'alignement.

Dans le cadre d'une création, la clôture (sur emprise publique ou sur limite séparative) doit avoir une hauteur maximale de deux mètres et doit être constituée par :

- une haie vive composée d'essences locales
- ou un mur
- ou un muret surmonté d'une grille ou d'un grillage,
- ou un grillage, doublé ou non d'une haie vive composée d'essences locales
- ou une clôture en bois de forme simple.

De plus, sur les limites séparatives, les clôtures en échelas sont autorisées.

Lorsque la limite séparative coïncide avec la limite de la zone A, les clôtures seront obligatoirement constituées par des haies d'essences locales, pouvant être doublées ou non d'un grillage vert.

Les matériaux bruts sans finition (parpaings, ..) doivent être enduits ou recouverts. Les murs et murets de clôture seront couverts d'un enduit identique à celui de la construction principal ou similaire aux enduits traditionnels locaux.

En cas de prolongation d'une clôture existante, la clôture à édifier peut reprendre les composants de l'existant (hauteur, rythme, matériau...).

Les portails devront être d'une teinte harmonisée avec les menuiseries des bâtiments auxquels ils donnent accès ou avec la clôture.

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, la hauteur et les caractéristiques de la clôture ne sont pas limitées.

1AU 5-1-6 PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER

Concernant les éléments de paysage identifiés sur les plans de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme :

- Toute destruction de haie identifiée sur les plans de zonage est interdite. Néanmoins, certains arbres pourront être abattus dans des cas particuliers (état phytosanitaire le justifiant, nécessité de création d'un accès à une parcelle, problème de sécurité lié à la visibilité routière), qui devront alors être justifiés dans la déclaration préalable.

1AU 5-2 INSERTION ENVIRONNEMENTALE

La prise en compte des performances énergétiques et environnementales sera recherchée.

ARTICLE 1AU 6 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les aires de stockage et de dépôt doivent être aménagées et entretenues de telle manière que la propreté ou l'aspect de leur environnement ne soient pas altérés. Elles devront faire l'objet d'un aménagement paysager.

Les haies devront présenter une variété d'essences locales (cf. annexe 2 du présent règlement).

Les pétitionnaires sont invités à se référer au document "Comment réussir une haie aujourd'hui – Planter des haies champêtres" annexé au PLU (Pièce annexe 5.5 du PLU).

ARTICLE 1AU 7 STATIONNEMENT

Afin d'assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé la réalisation d'aires de stationnement en dehors des voies. Le stationnement des deux roues devra être intégré aux projets.

Le stationnement doit comporter au minimum une place par logement.

Pour les constructions à vocation d'activités, le stationnement doit être prévu pour répondre à l'accueil de la clientèle, aux besoins des livraisons et aux besoins de stationnement des véhicules de l'entreprise (y compris véhicules lourds le cas échéant).

Ces obligations ne s'appliquent pas pour les constructions existantes faisant l'objet de changement de destination et pour lesquelles l'aménagement de places de stationnement privatives est techniquement impossible.

SECTION III

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 1AU 8 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Tout terrain non desservi par des voies publiques ou privées est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur les fonds de ses voisins constitué dans les conditions fixées par le Code Civil.

1AU 8-1 ACCES

L'accès est le point de passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

Les accès (position, configuration, largeur) doivent être adaptées à l'opération et permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (automobile, cycliste ou piétonne) et de sécurité (défense contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères...).

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès peut être imposé sur celle de ces voies qui présenterait la moindre gêne ou risque pour la circulation.

1AU 8-2 VOIRIE

Les voies publiques ou privées doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent. La largeur des voies principales doit répondre aux besoins de la circulation des piétons, des cycles et des automobiles, tout en permettant le stationnement de véhicules et le traitement paysager de la voie (plantations en particulier).

Les voies de circulation identifiées sur les plans de zonage au titre de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme doivent être conservées. En cas de projet portant sur ces voies, les possibilités de circulations piétonnes et cyclables doivent être maintenues.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...) de faire demi-tour, sauf si la longueur totale de la voie n'excède pas 30 mètres et qu'il est prévu point de collecte des déchets mutualisé accessible au début de l'impasse.

Dans les cas de création de voirie interne dans les opérations d'aménagement d'ensemble, des cheminements doivent être prévus lorsqu'ils peuvent permettre des liaisons piétonnes ou cyclistes avec des cheminements publics contigus à l'opération.

ARTICLE 1AU 9 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1AU 9-1 ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction et installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Ce réseau doit avoir les caractéristiques répondant à la destination de la construction ou installation.

En cas d'usage d'un puits privé, un réseau de distribution totalement distinct de celui de la distribution publique devra être réalisé.

1AU 9-2 ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

Le rejet, dans le réseau d'eaux pluviales, d'eaux usées non épurées par un système de traitement conforme à la réglementation en vigueur est interdit.

Le branchement sur le réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert, en respectant ses caractéristiques. En l'absence d'un réseau public d'assainissement, les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement et de rejet respectant la réglementation en vigueur et conforme aux prescriptions du SPANC (service public d'assainissement non collectif). Ces installations doivent être conçues pour être branchées sur le réseau public d'assainissement des eaux usées s'il est mis en place ultérieurement.

Le déversement des eaux usées autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable et peut être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

1AU 9-3 ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdit.

Toute opération doit intégrer la problématique de la gestion des eaux pluviales. Le stockage temporaire des eaux pluviales doit être recherché, tout en tenant compte, le cas échéant, des interdictions ou prescriptions liées aux mesures de protection de la ressource en eau potable.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales doivent être recueillies et rejetées au réseau public (fossé ou collecteur) lorsqu'il existe. Si le réseau public n'existe pas ou est insuffisant, les eaux pluviales doivent être évacuées conformément aux prescriptions de la collectivité gestionnaire du réseau (la commune).

1AU 9-4 COURANTS FAIBLES ET FORTS, TELECOMMUNICATIONS

Les extensions privées des réseaux (électricité, téléphone, ...), ainsi que les branchements aux constructions, doivent obligatoirement être enterrés et/ou dissimulés en façade, sauf impossibilité technique dûment justifiée.

ARTICLE 1AU 10 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Lors de constructions neuves d'habitation ou d'activités, ou de création de voirie, des fourreaux en attente devront être prévus pour anticiper un raccordement éventuel à la fibre optique.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE ET DESTINATION DE LA ZONE A

La zone A correspond aux zones agricoles.

Elle comprend les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle englobe notamment des entités bâties n'ayant pas d'usage agricole.

DISPOSITIONS GENERALES

Se rapporter aux articles DG 1 à DG 7 du règlement.

Sauf exception précisée dans le texte, la date de référence pour les constructions et installations existantes est la date d'approbation du PLU.

RAPPELS

L'attention des constructeurs est attirée sur les **risques de gonflement-retrait des argiles**. Il leur appartient de faire procéder à une étude préalable des sols et sous-sols et de prendre toutes les dispositions particulières pour adapter les fondations et les caractéristiques techniques de la construction à la nature du sol et du sous-sol. Des recommandations sont annexées au présent règlement. Des informations complémentaires peuvent être trouvées sur le site internet www.georisques.gouv.fr.

SECTION I

USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE A1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AUTORISEES ET INTERDITES

Toute construction, installation ou occupation des sols relevant d'une sous-destination cochée ☒ dans le tableau ci-dessous est interdite.

Toute construction, installation ou occupation des sols relevant d'une sous-destination cochée ✓ dans le tableau ci-dessous est autorisée sous conditions : le pétitionnaire est invité à se reporter à l'article 2 du règlement.

Destinations	Sous-destinations	Statut
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	✓
	Exploitation forestière	☒
Habitation	Logement	☒
	Hébergement	☒
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	☒
	Restauration	☒
	Commerce de gros	☒
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	☒
	Hébergement hôtelier et touristique	☒
	Cinéma	☒
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	☒
	Salles d'art et de spectacles	☒
	Equipements sportifs	☒
	Autres équipements recevant du public	☒
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	☒
	Entrepôt	☒
	Bureau	☒
	Centre de congrès et d'exposition	☒

ARTICLE A2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Les occupations et utilisations du sol sont autorisées à l'article A1 sous réserve d'une desserte suffisante en voies et réseaux.

Les voiries, les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations des sols autorisées ou à la gestion des eaux pluviales sont autorisées.

La restauration, l'aménagement et l'adaptation des bâtiments existants sont autorisés.

Concernant la sous-destination agricole :

- les constructions et installations liées aux coopératives d'utilisation de matériel agricole (CUMA) sont autorisées au même titre que les constructions agricoles.
- les constructions et installations accessoires aux exploitations agricoles, c'est-à-dire situées dans le prolongement de l'acte de production (transformation, conditionnement, vente des produits de l'exploitation,...), doivent être implantées à moins de 100 mètres des bâtiments agricoles principaux.

Concernant la sous-destination logement :

Sous réserve ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, seuls sont autorisés :

- le **changement de destination** des bâtiments désignés sur le plan de zonage. *Les demandes d'autorisation d'urbanisme pour les changements de destination doivent faire l'objet d'un avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).*
- l'**extension limitée des habitations existantes** dans la limite de 50 % de la surface de plancher du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU et sous réserve de ne pas aboutir à la création d'un logement supplémentaire.
- les **annexes à l'habitation** (hors piscines) d'une emprise au sol maximale de 30 m², sous réserve que le point le plus proche de la nouvelle construction soit implanté à moins de 20 mètres d'une construction existante et de ne pas aboutir à la création d'un logement supplémentaire.
- les **piscines** d'une emprise au sol maximale de 40 m², sous réserve que le point le plus proche de la nouvelle construction soit implanté à moins de 20 mètres d'une construction existante.

Concernant la destination équipements d'intérêt collectif et services publics :

- les constructions et installations nécessaires à des **équipements d'intérêt collectif et services publics** sont autorisées sous réserve de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,

ARTICLE A3 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

SECTION II

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE A4 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A4-1 EMPRISE AU SOL

Pour les extensions et annexes, l'emprise au sol définie aux articles 1 et 2 s'applique.

A4-2 HAUTEUR

La hauteur est limitée à :

- 13 mètres au faitage pour les constructions à vocation agricole, sauf pour les constructions techniques comme les silos qui ne sont pas limités en hauteur.
- 2,5 mètres à l'égout de toiture pour les annexes à l'habitation.
- 4 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère pour les parties en terrasse pour les extensions à vocation d'habitation.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Exceptions :

- Lorsqu'une construction existante a une hauteur supérieure à la hauteur maximale autorisée ci-dessus, la hauteur maximale autorisée pour des travaux portant sur le bâtiment ou pour une extension peut être celle du bâtiment existant.
- Lorsque la construction doit s'insérer en continuité d'une construction ayant une hauteur supérieure à la hauteur autorisée, la hauteur maximale autorisée est celle de ladite construction.

A4-3 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- 35 mètres par rapport à l'axe de la RD 925 pour les constructions à vocation d'habitation,
- 25 mètres par rapport à l'axe de la RD 925 pour les autres constructions,
- 5 mètres par rapport à l'alignement pour les autres voies

Une implantation différente justifiée par des impératifs techniques ou architecturaux pourra être autorisée dans les cas suivants :

- pour respecter des alignements bâtis existants
- lorsqu'il s'agit de modifier, d'étendre ou de reconstruire un bâtiment existant dont l'implantation ne respecte pas le recul réglementaire, le point le plus avancé de la façade existante définira la limite minimale de recul.
- lorsqu'il existe déjà des constructions différemment implantées sur la parcelle ou sur les parcelles voisines
- pour les constructions, ouvrages, installations et travaux liés ou nécessaires au fonctionnement des services publics

A4-4 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées :

- soit d'une limite séparative à l'autre,
- soit sur une des limites en respectant de l'autre côté un recul au moins égal à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 m.
- soit en respectant un recul au moins égal à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 m par rapport à chacune des limites séparatives.

Exceptions :

Pour les constructions suivantes, l'implantation est autorisée soit en limite séparative, soit en retrait sans minimum d'implantation :

- Les abris de jardin d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20m².
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics
- Pour la surélévation ou l'extension d'un bâtiment existant et dont l'implantation ne respecte pas les dispositions du présent article,
- Dans le cadre de la mise en place de dispositifs d'isolation par l'extérieur de constructions existantes.

A4-5 IMPLANTATION LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Article non réglementé.

ARTICLE A5 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

A5-1 INSERTION URBAINE

A 5-1-1 GENERALITES

Toute construction ou ouvrage doit s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes. L'autorisation de construire peut être refusée, ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructeurs sont invités :

- à prendre connaissance des guides architecturaux édités par le Parc Naturel Régional de la Brenne (PNR) : guide pour la restauration et l'entretien de l'architecture rurale, guide « couleurs du bâti ».
- à prendre rendez vous avec le CAUE de l'Indre (Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement), le PNR de la Brenne ou l'Unité départementale de l'architecture et du patrimoine (UDAP) pour finaliser leur projet.

Tout pastiche d'un type d'architecture traditionnelle étranger à la région est interdit.

Toutes les façades (bâtiment principal et annexes) devront être traitées avec soin et de manière harmonieuse, y compris les soubassements.

L'adaptation au sol par remblai supérieur à 0.5 m est interdite, sauf :

- avec une pente inférieure ou égale à 5 %, en équilibrant les remblais et les déblais
- ou en cas d'extension d'une habitation existante sur remblais
- ou pour permettre la réalisation d'un assainissement des eaux usées conforme à la législation.

Les abris de jardin doivent être réalisés en matériaux traditionnels et s'inspirer des constructions environnantes : matériaux de façades, couvertures. Les abris de jardin en bois ou en métal sont autorisés s'ils sont peints en brun, de couleur sombre, ou s'ils sont laissés en bois brut. L'utilisation des brandes est autorisée pour ce type de construction.

Sous réserve de faire l'objet d'une justification architecturale, notamment en ce qui concerne l'harmonie avec le site et les paysages naturels et urbains, les prescriptions énoncées dans les articles suivants peuvent ne pas être appliquées dans le cas de projets d'architecture contemporaine.

Pour les constructions neuves, les coffres extérieurs de volets roulants doivent être encastrés.

A 5-1-2 BATIMENTS NON AGRICOLES

1. FACADES

Les **matériaux** bruts sans finition doivent être enduits ou recouverts.

La teinte des enduits se rapprochera de celle des enduits locaux traditionnels (cf. extraits de nuancier en annexe 3). L'utilisation du blanc pur, du blanc cassé clair ou du gris ciment est interdite. Les enduits à relief trop rugueux ou à effet de matières sont interdits (enduit bosselé, coquillier, ...) sauf en cas de reprise d'un enduit existant de ce type.

Sont autorisés les bardages :

- en bois, soit peints dans les teintes locales, soit grisés naturellement.
- métalliques ou synthétiques dans les teintes locales (cf. nuancier du guide couleurs) seulement sur les constructions d'une emprise au sol inférieure à 20 m² et les extensions limitées de constructions.

Les **ouvertures** en façade donnant sur la voie publique devront être de proportion plus haute que large, sauf pour les ouvertures de petite taille (comme les bouinottes traditionnelles ou les œils de boeufs), les portes de garage, les vitrines commerciales ou les ouvertures de pièces de séjour, ainsi que pour les bâtiments d'activités.

2. TOITURE - COUVERTURE

Concernant les **pent**es des toitures, sont autorisées :

- des toitures à 2 pans. Les pentes auront un minimum de :
 - o 38° pour toute toiture en tuiles plates traditionnelles.
 - o 35° pour les bâtiments d'habitation
 - o 30° pour les annexes non jointives à l'habitation et les bâtiments autres qu'habitations.
- des toitures en croupe, sous réserve que la proportion de la croupe par rapport à l'ensemble de la toiture s'appuie sur une proportion traditionnelle.
- des toitures à un seul pan :
 - o s'il s'appuie sur une limite de propriété ou un autre bâtiment, et à condition que la longueur du rampant n'excède pas 5 m. Dans ce cas, la pente minimum est de 25°.
 - o dans le cadre de la mise en place d'une toiture terrasse.

Les **matériaux de couverture** autorisés sont :

- Pour les constructions à usage d'habitation : les matériaux d'aspect, de forme et de couleur similaires à l'ardoise naturelle ou la tuile locale traditionnelle, sauf pour le cas des toitures terrasse.
- Pour les autres types de constructions et les annexes à l'habitation : les matériaux de teintes permettant leur intégration dans le site.

De plus, dans le cas des rénovations et extensions des constructions existantes :

- Pour les toitures en tuiles plates traditionnelles, les rives de pignons seront réalisées par simple débord de la dernière rangée et seront scellées à bords francs ou recouvertes d'une ruellée de mortier.
- Pour les couvertures en ardoises, les rives de pignon seront traitées par simple débord de la dernière rangée, à bords francs ou recouvertes d'un bardelis.

L'installation en toiture de **capteurs solaires**, thermiques ou photovoltaïques, est autorisée sous réserve d'une bonne intégration à la toiture (installation dans le pan de la toiture, avec la même pente) et d'utiliser les capteurs comme éléments de composition à part entière (forme, proportion, position, symétrie, ...).

D'autres types de couverture ou des pentes différentes de celles autorisées pourront être admis :

- dans le cas d'un aménagement ou d'une extension d'un bâtiment existant,
- sur des parties limitées de bâtiments
- pour les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m²
- pour la mise en place d'une toiture terrasse
- pour les bâtiments d'activités, sous réserve que la toiture soit en harmonie avec le milieu environnant et avec la maison d'habitation présente sur le terrain.

Concernant les **ouvertures** :

- Les **châssis de toit** doivent être de type encastré, sans présenter de saillie en toiture. Leur taille et leur nombre doivent être en harmonie avec les caractéristiques de la toiture.
- Les **lucarnes** créées doivent reprendre toutes les composantes des lucarnes locales anciennes et comporter un fronton ou une croupe. L'ouverture doit posséder la forme d'un rectangle plus haut que large. La pente des rampants de lucarne devra être de 45° maximum.

3. VERANDAS

La volumétrie doit être simple et en harmonie avec l'environnement. L'ossature des vérandas sera principalement constituée d'éléments fins. Les coloris seront en lien avec la construction contre laquelle elle s'adosse.

Si la véranda comporte un soubassement en maçonnerie, il sera réalisé avec des matériaux d'aspect, de forme et de couleur similaires à ceux constituant la façade principale.

A 5-1-3 BATIMENTS AGRICOLES

Les bâtiments agricoles devront respecter la charte départementale d'insertion des bâtiments agricoles annexée au P.L.U. , et assurer :

- une simplicité de volumes et une unité de ton, afin de réduire l'impact volumétrique dans le paysage,
- l'utilisation de matériaux aux teintes sombres pour ne pas apparaître comme un objet isolé contrastant ou se détachant dans son environnement,
- la diminution des effets de brillance et des surfaces réfléchissantes en optant pour des toitures en matériaux plutôt sombres et mats,
- le choix de couleurs identiques ou de mêmes tonalités que celles des façades pour les accessoires (gouttières, chéneaux, bande de rives,...) ainsi que pour les portes, éléments dont ils font partie intégrante et ne méritant pas de « traitement esthétique » particulier.

Un matériau de couleur sombre sera employé pour l'enveloppe des bâtiments. Les couleurs suivantes seront utilisées : rouge sombre (RAL 8012 ou équivalent), lauze (RAL 7006 ou équivalent), gris graphite (RAL 7022 ou équivalent), ardoise (RAL 5008 ou équivalent), noir (RAL 9005 ou équivalent), beige gris (RAL 1019). La couleur "Noir Asphalte" peut être utilisée pour les toitures en fibrociment.

Des matériaux de couleur identique ou très proche seront utilisés pour tous les éléments constitutifs de l'enveloppe du bâtiment.

Les accessoires majeurs tels que les silos des bâtiments avicoles sont à traiter de la même façon.

Les parpaings bruts rejointoyés sont acceptables pour les soubassements jusqu'à 2 mètres de haut.

L'utilisation du bois en façade est autorisée. Il peut être coloré dans la palette de couleurs autorisées ou laissé brut.

Dans le cas d'extension de bâtiments (avec prolongement du volume initial et continuité de toiture) n'excédant pas le quart de la surface existante, les prescriptions ci-dessus pourront ne pas s'appliquer sauf pour la toiture, pour laquelle la teinte sombre doit être maintenue pour s'accorder avec les toitures (vieilles) existantes.

L'installation en toiture de capteurs solaires, thermiques ou photovoltaïques, est autorisée sous réserve d'une bonne intégration à la toiture (installation dans le pan de la toiture, avec la même pente) et d'utiliser les capteurs comme éléments de composition à part entière (forme, proportion, position, symétrie, ...).

Les matériaux nécessaires à la mise en place d'une toiture végétalisée sont également autorisés.

Pour les serres, le verre ou les matériaux translucides sont autorisés.

A 5-1-4 CLOTURES

Les règles suivantes s'appliquent en cas d'édification de clôtures non agricoles et forestières.

La conception des clôtures sera discrète et en harmonie avec l'environnement. L'installation de clôtures en travers des exutoires des eaux ne doit pas nuire au libre écoulement de celles-ci.

La démolition d'un mur traditionnel existant ou d'une haie bocagère est interdite sauf si un accès est réalisé ou si un bâtiment est édifié à l'alignement.

Dans le cadre d'une création, la clôture (sur emprise publique ou sur limite séparative) doit avoir une hauteur maximale de deux mètres et doit être constituée par :

- une haie vive composée d'essences locales
- ou un mur
- ou un muret surmonté d'une grille ou d'un grillage,
- ou un grillage, doublé ou non d'une haie vive composée d'essences locales
- ou une clôture en bois de forme simple.

De plus, sur les limites séparatives, les clôtures en échelas sont autorisées.

Lorsque la limite séparative coïncide avec la limite de la zone 1AU, les clôtures seront obligatoirement constituées par des haies d'essences locales, pouvant être doublées ou non d'un grillage vert.

Les matériaux bruts sans finition (parpaings, ..) doivent être enduits ou recouverts. Les murs et murets de clôture seront couverts d'un enduit identique à celui de la construction principal ou similaire aux enduits traditionnels locaux.

En cas de prolongation d'une clôture existante, la clôture à édifier peut reprendre les composants de l'existant (hauteur, rythme, matériau...).

Les portails devront être d'une teinte harmonisée avec les menuiseries des bâtiments auxquels ils donnent accès ou avec la clôture.

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics et les entreprises soumises à des conditions particulières de sécurité, la hauteur et les caractéristiques de la clôture ne sont pas limitées.

A proximité des carrefours, une hauteur inférieure pourra être imposée pour ne pas gêner la visibilité et entraîner de risques pour la circulation.

A 5-1-5 PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER

Concernant les éléments de patrimoine identifiés sur les plans de zonage au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :

- La démolition du patrimoine identifié est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

- Les travaux portant sur les éléments identifiés ainsi que les changements de destination sont soumis à déclaration préalable. Les travaux doivent permettre de restituer l'architecture d'origine de la construction et contribuer à la mise en valeur de ses caractéristiques culturelles, historiques ou architecturales.

Concernant les éléments de paysage identifiés sur les plans de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme :

- Les travaux ayant pour effet de supprimer les éléments identifiés sont interdits.
- Les mares identifiées doivent être préservées. Toute destruction (par comblement, drainage,...), ainsi que tous travaux ou constructions susceptibles de compromettre leur pérennité, sont interdits.
- Les sites paysagers à protéger identifiés doivent être préservés ; toute construction y est interdite.
- Toute destruction de haie identifiée sur les plans de zonage est interdite. Néanmoins, certains arbres pourront être abattus dans des cas particuliers (état phytosanitaire le justifiant, nécessité de création d'un accès à une parcelle, problème de sécurité lié à la visibilité routière), qui devront alors être justifiés dans la déclaration préalable.

A5-2 INSERTION ENVIRONNEMENTALE

La prise en compte des performances énergétiques et environnementales sera recherchée.

ARTICLE A6 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les aires de stockage et de dépôt doivent être aménagées et entretenues de telle manière que la propreté ou l'aspect de leur environnement ne soient pas altérés. Elles devront faire l'objet d'un aménagement paysager.

Les haies devront présenter une variété d'essences locales (cf. annexe 2 du présent règlement).

Les pétitionnaires sont invités à se référer au document "Comment réussir une haie aujourd'hui – Planter des haies champêtres" annexé au PLU (Pièce annexe 5.5 du PLU).

ARTICLE A7 STATIONNEMENT

Afin d'assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé la réalisation d'aires de stationnement en dehors des voies. Le stationnement des deux roues devra être intégré aux projets.

Le stationnement doit comporter au minimum deux places par logement.

Pour les constructions à vocation agricole, forestière, d'activités ou d'équipements publics, le stationnement doit être prévu pour répondre à l'accueil de la clientèle, aux besoins des livraisons et aux besoins de stationnement des véhicules de l'entreprise (y compris véhicules lourds le cas échéant).

Ces obligations ne s'appliquent pas pour les constructions existantes faisant l'objet de changement de destination et pour lesquelles l'aménagement de places de stationnement privatives est techniquement impossible.

SECTION III

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE A8 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Tout terrain non desservi par des voies publiques ou privées est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur les fonds de ses voisins constitué dans les conditions fixées par le Code Civil.

A 8-1 ACCES

L'accès est le point de passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

Les accès (position, configuration, largeur) doivent être adaptées à l'opération et permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (automobile, cycliste ou piétonne) et de sécurité (défense contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères...).

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès peut être imposé sur celle de ces voies qui présenterait la moindre gêne ou risque pour la circulation.

A 8-2 VOIRIE

Les voies publiques ou privées doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent.

Les voies de circulation identifiées sur les plans de zonage au titre de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme doivent être conservées. En cas de projet portant sur ces voies, les possibilités de circulations piétonnes et cyclables doivent être maintenues.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...) de faire demi-tour, sauf si la longueur totale de la voie n'excède pas 30 mètres et qu'il est prévu point de collecte des déchets mutualisé accessible au début de l'impasse.

ARTICLE A9 DESSERTE PAR LES RESEAUX

A 9-1 ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction et installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Ce réseau doit avoir les caractéristiques répondant à la destination de la construction ou installation.

En cas d'usage d'un puits privé, un réseau de distribution totalement distinct de celui de la distribution publique devra être réalisé.

A 9-2 ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

Le rejet, dans le réseau d'eaux pluviales, d'eaux usées non épurées par un système de traitement conforme à la réglementation en vigueur est interdit.

Le branchement sur le réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert, en respectant ses caractéristiques. En l'absence d'un réseau public d'assainissement, les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement et de rejet respectant la réglementation en vigueur et conforme aux prescriptions du SPANC (service public d'assainissement non collectif). Ces installations doivent être conçues pour être branchées sur le réseau public d'assainissement des eaux usées s'il est mis en place ultérieurement.

Le déversement des eaux usées autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable et peut être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

A 9-3 ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdit.

Toute opération doit intégrer la problématique de la gestion des eaux pluviales. Le stockage temporaire des eaux pluviales doit être recherché, tout en tenant compte, le cas échéant, des interdictions ou prescriptions liées aux mesures de protection de la ressource en eau potable.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales doivent être recueillies et rejetées au réseau public (fossé ou collecteur) lorsqu'il existe. Si le réseau public n'existe pas ou est insuffisant, les eaux pluviales doivent être évacuées conformément aux prescriptions de la collectivité gestionnaire du réseau (la commune).

A 9-4 COURANTS FAIBLES ET FORTS, TELECOMMUNICATIONS

Les extensions privées des réseaux (électricité, téléphone, ...), ainsi que les branchements aux constructions, doivent obligatoirement être enterrés et/ou dissimulés en façade, sauf impossibilité technique dûment justifiée.

ARTICLE A10 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE ET DESTINATION DE LA ZONE N

La zone N correspond aux zones naturelles ou forestières à protéger. Afin de prendre en compte les enjeux distincts de cette zone N, plusieurs secteurs ont été différenciés :

- ▶ **Secteur Ne** : secteur marqué par les étangs
- ▶ **Secteur Nf** : secteur marqué par des massifs boisés
- ▶ **Secteur NI** : secteur de loisirs (stade, étang communal) *
- ▶ **Secteur Nle** : secteur lié au complexe halieutique des Etangs Neufs *
- ▶ **Secteur Np** : secteur marqué par un enjeu de maintien de prairies et d'élevage extensif

** Secteurs étant définis comme des STECAL (secteurs de taille et capacités d'accueil limités)*

DISPOSITIONS GENERALES

Se rapporter aux articles DG 1 à DG 7 du règlement.

Sauf exception précisée dans le texte, la date de référence pour les constructions et installations existantes est la date d'approbation du PLU.

Sauf précision dans le texte, les articles N1 à N16 s'appliquent aux zones Ne, Nf, NI et Np.

RAPPELS

L'attention des constructeurs est attirée sur les **risques de gonflement-retrait des argiles**. Il leur appartient de faire procéder à une étude préalable des sols et sous-sols et de prendre toutes les dispositions particulières pour adapter les fondations et les caractéristiques techniques de la construction à la nature du sol et du sous-sol. Des recommandations sont annexées au présent règlement. Des informations complémentaires peuvent être trouvées sur le site internet www.georisques.gouv.fr.

SECTION I

USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE N1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AUTORISEES ET INTERDITES

Toute construction, installation ou occupation des sols relevant d'une sous-destination cochée ☒ dans chaque tableau ci-dessous est interdite.

Toute construction, installation ou occupation des sols relevant d'une sous-destination cochée ✓ dans chaque tableau ci-dessous est autorisée sous conditions : le pétitionnaire est invité à se reporter à l'article 2 du règlement.

N1-1 DANS LE SECTEUR NE

Destinations	Sous-destinations	Statut
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	✓
	Exploitation forestière	☒
Habitation	Logement	☒
	Hébergement	☒
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	☒
	Restauration	☒
	Commerce de gros	☒
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	☒
	Hébergement hôtelier et touristique	☒
	Cinéma	☒
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	☒
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	☒
	Salles d'art et de spectacles	☒
	Equipements sportifs	☒
	Autres équipements recevant du public	☒
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	☒
	Entrepôt	☒
	Bureau	☒
	Centre de congrès et d'exposition	☒

N1-2 DANS LE SECTEUR NF

Destinations	Sous-destinations	Statut
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	⊗
	Exploitation forestière	✓
Habitation	Logement	⊗
	Hébergement	⊗
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	⊗
	Restauration	⊗
	Commerce de gros	⊗
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	⊗
	Hébergement hôtelier et touristique	⊗
	Cinéma	⊗
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	⊗
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	⊗
	Salles d'art et de spectacles	⊗
	Equipements sportifs	⊗
	Autres équipements recevant du public	⊗
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	⊗
	Entrepôt	⊗
	Bureau	⊗
	Centre de congrès et d'exposition	⊗

N1-3 DANS LE SECTEUR NL

Destinations	Sous-destinations	Statut
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	⊗
	Exploitation forestière	⊗
Habitation	Logement	⊗
	Hébergement	⊗
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	⊗
	Restauration	⊗
	Commerce de gros	⊗
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	⊗
	Hébergement hôtelier et touristique	⊗
	Cinéma	⊗
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	⊗
	Salles d'art et de spectacles	⊗
	Equipements sportifs	✓
	Autres équipements recevant du public	⊗

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	⊗
	Entrepôt	⊗
	Bureau	⊗
	Centre de congrès et d'exposition	⊗

N1-4 DANS LE SECTEUR NLE

Destinations	Sous-destinations	Statut
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	✓
	Exploitation forestière	⊗
Habitation	Logement	⊗
	Hébergement	⊗
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	⊗
	Restauration	⊗
	Commerce de gros	⊗
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓
	Hébergement hôtelier et touristique	⊗
	Cinéma	⊗
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	⊗
	Salles d'art et de spectacles	⊗
	Equipements sportifs	⊗
	Autres équipements recevant du public	⊗
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	⊗
	Entrepôt	⊗
	Bureau	⊗
	Centre de congrès et d'exposition	⊗

N1-5 DANS LE SECTEUR NP

Destinations	Sous-destinations	Statut
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	✓
	Exploitation forestière	⊗
Habitation	Logement	✓
	Hébergement	⊗
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	⊗
	Restauration	⊗
	Commerce de gros	⊗
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	⊗
	Hébergement hôtelier et touristique	⊗

	Cinéma	⊗
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	⊗
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	⊗
	Salles d'art et de spectacles	⊗
	Equipements sportifs	⊗
	Autres équipements recevant du public	⊗
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	⊗
	Entrepôt	⊗
	Bureau	⊗
	Centre de congrès et d'exposition	⊗

ARTICLE N2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Les occupations et utilisations du sol sont autorisées à l'article N1 sous réserve de faire l'objet d'une intégration paysagère et que l'unité foncière soit **desservie par les réseaux et voiries nécessaires**.

Les voiries, les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations des sols autorisées ou à la gestion des eaux pluviales sont autorisées.

La restauration, l'aménagement et l'adaptation des bâtiments existants sont autorisés.

Dans les secteurs Ne, Nle et Np, concernant la sous-destination agricole :

- Dans les secteurs Ne et Nle, seuls sont autorisés :
 - o l'aménagement des étangs et bassins piscicoles présents dans le secteur,
 - o la construction de bâtiments relevant d'une activité piscicole professionnelle dûment justifiée.
- Dans la zone Np, seuls sont autorisés :
 - o les abris, clos sur trois côtés au maximum, destinés à l'accueil des animaux ou au stockage du fourrage liés à une exploitation agricole, sous réserve d'être situés à plus de 50 m d'une zone U, Un ou 1AU,
 - o les serres maraîchères et horticoles ;

Dans le secteur Np, concernant la sous-destination logement :

Sous réserve ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, seuls sont autorisés :

- le **changement de destination** des bâtiments désignés sur le plan de zonage. *Les demandes d'autorisation d'urbanisme pour les changements de destination doivent faire l'objet d'un avis conforme de la commission départementale de la nature des sites et des paysages (CDNPS).*
- l'**extension limitée des habitations existantes (hormis les cabanes d'étangs)** dans la limite de 50 % de la surface de plancher du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU et sous réserve de ne pas aboutir à la création d'un logement supplémentaire.
- les **annexes à l'habitation** (hors piscines) d'une emprise au sol maximale de 30 m², sous réserve que le point le plus proche de la nouvelle construction soit implanté à moins de 20 mètres d'une construction existante et de ne pas aboutir à la création d'un logement supplémentaire.

- les **piscines** d'une emprise au sol maximale de 40 m², sous réserve que le point le plus proche de la nouvelle construction soit implanté à moins de 20 mètres d'une construction existante.

Dans le secteur Nle, concernant la sous-destination Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle :

- Seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du complexe halieutique et à l'accueil du public sur le site.

Dans les secteurs Ne, NI, Nle, Nf et Np, concernant la destination équipements d'intérêt collectif et services publics :

- les constructions et installations nécessaires à des **équipements d'intérêt collectif et services publics** sont autorisées sous réserve de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

ARTICLE N3 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

SECTION II

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE N4 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

N4-1 EMPRISE AU SOL

Pour les constructions à vocation d'habitation, les extensions et annexes des constructions existantes doivent respecter les conditions d'emprise définies aux articles 1 et 2 du règlement, fixant les limites suivantes :

- 50% de la surface de plancher du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU concernant **l'extension limitée des habitations existantes**,
- 30 m² pour les **annexes à l'habitation** (hors piscines),
- 40 m² pour les **piscines**.

Pour les constructions situées dans les secteurs NI et Nle, l'emprise au sol maximale est limitée à 100 m² à l'échelle de chaque secteur concerné.

N4-2 HAUTEUR

DANS LES SECTEURS NP, NE ET NF :

La hauteur est limitée à :

- 6 mètres au faîtage pour les constructions à vocation agricole et piscicole.
- 2,5 mètres à l'égout de toiture pour les annexes à l'habitation.
- 4 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère pour les parties en terrasse pour les extensions à vocation d'habitation.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Exceptions :

- Lorsqu'une construction existante a une hauteur supérieure à la hauteur maximale autorisée ci-dessus, la hauteur maximale autorisée pour des travaux portant sur le bâtiment ou pour une extension peut être celle du bâtiment existant.
- Lorsque la construction doit s'insérer en continuité d'une construction ayant une hauteur supérieure à la hauteur autorisée, la hauteur maximale autorisée est celle de ladite construction.

DANS LES SECTEURS NL ET NLE :

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif relevant de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ».

Pour toute autre construction, la hauteur ne devra pas dépasser 5 mètres au faîtage.

N4-3 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- 35 mètres par rapport à l'axe de la RD 925 pour les constructions à vocation d'habitation,
- 25 mètres par rapport à l'axe de la RD 925 pour les autres constructions,
- 5 mètres par rapport à l'alignement pour les autres voies

Une implantation différente justifiée par des impératifs techniques ou architecturaux pourra être autorisée dans les cas suivants :

- pour respecter des alignements bâtis existants
- lorsqu'il s'agit de modifier, d'étendre ou de reconstruire un bâtiment existant dont l'implantation ne respecte pas le recul réglementaire, le point le plus avancé de la façade existante définira la limite minimale de recul.
- lorsqu'il existe déjà des constructions différemment implantées sur la parcelle ou sur les parcelles voisines
- pour les constructions, ouvrages, installations et travaux liés ou nécessaires au fonctionnement des services publics

N4-4 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées :

- soit d'une limite séparative à l'autre,
- soit sur une des limites en respectant de l'autre côté un recul au moins égal à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 m.
- soit en respectant un recul au moins égal à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 m par rapport à chacune des limites séparatives.

Exceptions :

Pour les constructions suivantes, l'implantation est autorisée soit en limite séparative, soit en retrait sans minimum d'implantation :

- Les abris de jardin d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20m².
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics
- Pour la surélévation ou l'extension d'un bâtiment existant et dont l'implantation ne respecte pas les dispositions du présent article,
- Dans le cadre de la mise en place de dispositifs d'isolation par l'extérieur de constructions existantes.

N4-5 IMPLANTATION LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Article non réglementé.

N5-1 INSERTION URBAINE

N 5-1-1 GENERALITES

Toute construction ou ouvrage doit s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes. L'autorisation de construire peut être refusée, ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructeurs sont invités :

- à prendre connaissance des guides architecturaux édités par le Parc Naturel Régional de la Brenne (PNR) : guide pour la restauration et l'entretien de l'architecture rurale, guide « couleurs du bâti ».
- à prendre rendez vous avec le CAUE de l'Indre (Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement), le PNR de la Brenne ou l'Unité départementale de l'architecture et du patrimoine (UDAP) pour finaliser leur projet.

Tout pastiche d'un type d'architecture traditionnelle étranger à la région est interdit.

Toutes les façades (bâtiment principal et annexes) devront être traitées avec soin et de manière harmonieuse, y compris les soubassements.

L'adaptation au sol par remblai supérieur à 0.5 m est interdite, sauf :

- avec une pente inférieure ou égale à 5 %, en équilibrant les remblais et les déblais
- ou en cas d'extension d'une habitation existante sur remblais
- ou pour permettre la réalisation d'un assainissement des eaux usées conforme à la législation.

Les abris de jardin doivent être réalisés en matériaux traditionnels et s'inspirer des constructions environnantes : matériaux de façades, couvertures. Les abris de jardin en bois ou en métal sont autorisés s'ils sont peints en brun, de couleur sombre, ou s'ils sont laissés en bois brut. L'utilisation des brandes est autorisée pour ce type de construction.

Sous réserve de faire l'objet d'une justification architecturale, notamment en ce qui concerne l'harmonie avec le site et les paysages naturels et urbains, les prescriptions énoncées dans les articles suivants peuvent ne pas être appliquées dans le cas de projets d'architecture contemporaine.

Pour les constructions neuves, les coffres extérieurs de volets roulants doivent être encastrés.

N 5-1-2 BATIMENTS NON AGRICOLES

1. FACADES

Les **matériaux** bruts sans finition doivent être enduits ou recouverts.

La teinte des enduits se rapprochera de celle des enduits locaux traditionnels (cf. extraits de nuancier en annexe 3). L'utilisation du blanc pur, du blanc cassé clair ou du gris ciment est interdite. Les enduits à relief trop rugueux ou à effet de matières sont interdits (enduit bosselé, coquillier, ..) sauf en cas de reprise d'un enduit existant de ce type.

Sont autorisés les bardages :

- en bois, soit peints dans les teintes locales, soit grisés naturellement.
- métalliques ou synthétiques dans les teintes locales (cf. nuancier du guide couleurs) seulement sur les constructions d'une emprise au sol inférieure à 20 m² et les extensions limitées de constructions.

Les **ouvertures** en façade donnant sur la voie publique devront être de proportion plus haute que large, sauf pour les ouvertures de petite taille (comme les bouinottes traditionnelles ou les œils de boeufs), les portes de garage, les vitrines commerciales ou les ouvertures de pièces de séjour, ainsi que pour les bâtiments d'activités.

2. TOITURE - COUVERTURE

Concernant les **pentés des toitures**, sont autorisées :

- des toitures à 2 pans. Les pentes auront un minimum de :
 - 38° pour toute toiture en tuiles plates traditionnelles.
 - 35° pour les bâtiments d'habitation
 - 30° pour les annexes non jointives à l'habitation et les bâtiments autres qu'habitations.
- des toitures en croupe, sous réserve que la proportion de la croupe par rapport à l'ensemble de la toiture s'appuie sur une proportion traditionnelle.
- des toitures à un seul pan :

- s'il s'appuie sur une limite de propriété ou un autre bâtiment, et à condition que la longueur du rampant n'excède pas 5 m. Dans ce cas, la pente minimum est de 25°.
- dans le cadre de la mise en place d'une toiture terrasse.

Les **matériaux de couverture** autorisés sont :

- Pour les constructions à usage d'habitation : les matériaux d'aspect, de forme et de couleur similaires à l'ardoise naturelle ou la tuile locale traditionnelle, sauf pour le cas des toitures terrasse.
- Pour les autres types de constructions et les annexes à l'habitation : les matériaux de teintes permettant leur intégration dans le site.

De plus, dans le cas des rénovations et extensions des constructions existantes :

- Pour les toitures en tuiles plates traditionnelles, les rives de pignons seront réalisées par simple débord de la dernière rangée et seront scellées à bords francs ou recouvertes d'une ruelle de mortier.
- Pour les couvertures en ardoises, les rives de pignon seront traitées par simple débord de la dernière rangée, à bords francs ou recouvertes d'un bardelis.

L'installation en toiture de **capteurs solaires**, thermiques ou photovoltaïques, est autorisée sous réserve d'une bonne intégration à la toiture (installation dans le pan de la toiture, avec la même pente) et d'utiliser les capteurs comme éléments de composition à part entière (forme, proportion, position, symétrie, ...).

D'autres types de couverture ou des pentes différentes de celles autorisées pourront être admis :

- dans le cas d'un aménagement ou d'une extension d'un bâtiment existant,
- sur des parties limitées de bâtiments
- pour les annexes, d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m²
- pour la mise en place d'une toiture terrasse
- pour les bâtiments d'activités, sous réserve que la toiture soit en harmonie avec le milieu environnant et avec la maison d'habitation présente sur le terrain.

Concernant les **ouvertures** :

- Les **châssis de toit** doivent être de type encastré, sans présenter de saillie en toiture. Leur taille et leur nombre doivent être en harmonie avec les caractéristiques de la toiture.
- Les **lucarnes** créées doivent reprendre toutes les composantes des lucarnes locales anciennes et comporter un fronton ou une croupe. L'ouverture doit posséder la forme d'un rectangle plus haut que large. La pente des rampants de lucarne devra être de 45° maximum.

3. VERANDAS

La volumétrie doit être simple et en harmonie avec l'environnement. L'ossature des vérandas sera principalement constituée d'éléments fins. Les coloris seront en lien avec la construction contre laquelle elle s'adosse.

Si la véranda comporte un soubassement en maçonnerie, il sera réalisé avec des matériaux d'aspect, de forme et de couleur similaires à ceux constituant la façade principale.

N 5-1-3 BATIMENTS AGRICOLES

Les bâtiments agricoles devront respecter la charte départementale d'insertion des bâtiments agricoles annexée au P.L.U. , et assurer :

- une simplicité de volumes et une unité de ton, afin de réduire l'impact volumétrique dans le paysage,
- l'utilisation de matériaux aux teintes sombres pour ne pas apparaître comme un objet isolé contrastant ou se détachant dans son environnement,
- la diminution des effets de brillance et des surfaces réfléchissantes en optant pour des toitures en matériaux plutôt sombres et mats,

- le choix de couleurs identiques ou de mêmes tonalités que celles des façades pour les accessoires (gouttières, chéneaux, bande de rives,...) ainsi que pour les portes, éléments dont ils font partie intégrante et ne méritant pas de « traitement esthétique » particulier.

Un matériau de couleur sombre sera employé pour l'enveloppe des bâtiments. Les couleurs suivantes seront utilisées : rouge sombre (RAL 8012 ou équivalent), lauze (RAL 7006 ou équivalent), gris graphite (RAL 7022 ou équivalent), ardoise (RAL 5008 ou équivalent), noir (RAL 9005 ou équivalent), vert foncé (RAL 6028 ou équivalent). La couleur "Noir Asphalte" peut être utilisée pour les toitures en fibrociment.

Des matériaux de couleur identique ou très proche seront utilisés pour tous les éléments constitutifs de l'enveloppe du bâtiment.

Les accessoires majeurs tels que les silos des bâtiments avicoles sont à traiter de la même façon.

Les parpaings bruts rejointoyés sont acceptables pour les soubassements jusqu'à 2 mètres de haut.

L'utilisation du bois en façade est autorisée. Il peut être coloré dans la palette de couleurs autorisées ou laissé brut.

Dans le cas d'extension de bâtiments (avec prolongement du volume initial et continuité de toiture) n'excédant pas le quart de la surface existante, les prescriptions ci-dessus pourront ne pas s'appliquer sauf pour la toiture, pour laquelle la teinte sombre doit être maintenue pour s'accorder avec les toitures (vieilles) existantes.

L'installation en toiture de capteurs solaires, thermiques ou photovoltaïques, est autorisée sous réserve d'une bonne intégration à la toiture (installation dans le pan de la toiture, avec la même pente) et d'utiliser les capteurs comme éléments de composition à part entière (forme, proportion, position, symétrie, ...).

Les matériaux nécessaires à la mise en place d'une toiture végétalisée sont également autorisés.

Pour les serres, le verre ou les matériaux translucides sont autorisés.

N 5-1-4 CLOTURES

Les règles suivantes s'appliquent en cas d'édification de clôtures non agricoles et forestières.

La conception des clôtures sera discrète et en harmonie avec l'environnement. L'installation de clôtures en travers des exutoires des eaux ne doit pas nuire au libre écoulement de celles-ci.

La démolition d'un mur traditionnel existant ou d'une haie bocagère est interdite sauf si un accès est réalisé ou si un bâtiment est édifié à l'alignement.

Dans les secteurs Np, NI et Nle, la clôture doit avoir hauteur maximale de deux mètres et doit être constituée par :

- soit une haie vive composée d'essences locales
- soit un mur ou un muret surmonté d'une grille ou d'un grillage, en cas de prolongation d'un mur ou muret déjà existant ou de présence de bâti implanté à l'alignement.
- soit un grillage, doublé ou non d'une haie vive composée d'essences locales
- soit une clôture en bois de forme simple ou une clôture en échelas

Les matériaux bruts sans finition (parpaings, ..) doivent être enduits ou recouverts, en respectant la teinte des enduits locaux traditionnels.

Cependant, lorsque la limite séparative coïncide avec la limite de la zone 1AU, les clôtures seront obligatoirement constituées par des haies d'essences locales, pouvant être doublées ou non d'un grillage vert.

Dans les secteurs Ne, seules les clôtures pourvues d'un grillage ursus à mouton sont autorisées, d'une hauteur maximale de 1,3 mètres.

Dans les secteurs Nf, seules les clôtures de protection des semis sont autorisées, d'une hauteur maximale de 2 mètres.

En cas de prolongation d'une clôture existante, la clôture à édifier peut reprendre les composants de l'existant (hauteur, rythme, matériau...).

Les portails devront être d'une teinte harmonisée avec les menuiseries des bâtiments auxquels ils donnent accès ou avec la clôture.

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics et les entreprises soumises à des conditions particulières de sécurité, la hauteur et les caractéristiques de la clôture ne sont pas limitées, sous réserve qu'elle fasse l'objet d'une bonne intégration paysagère.

A proximité des carrefours, une hauteur inférieure pourra être imposée pour ne pas gêner la visibilité et entraîner de risques pour la circulation.

N 5-1-5 PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER

Concernant les éléments de patrimoine identifiés sur les plans de zonage au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :

- La démolition du patrimoine identifié est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.
- Les travaux portant sur les éléments identifiés ainsi que les changements de destination sont soumis à déclaration préalable. Les travaux doivent permettre de restituer l'architecture d'origine de la construction et contribuer à la mise en valeur de ses caractéristiques culturelles, historiques ou architecturales.

Concernant les éléments de paysage identifiés sur les plans de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme :

- Les travaux ayant pour effet de supprimer les éléments identifiés sont interdits.
- Les mares identifiées doivent être préservées. Toute destruction (par comblement, drainage,...), ainsi que tous travaux ou constructions susceptibles de compromettre leur pérennité, sont interdits.
- Les sites paysagers à protéger identifiés doivent être préservés ; toute construction y est interdite.
- Toute destruction de haie identifiée sur les plans de zonage est interdite. Néanmoins, certains arbres pourront être abattus dans des cas particuliers (état phytosanitaire le justifiant, nécessité de création d'un accès à une parcelle, problème de sécurité lié à la visibilité routière), qui devront alors être justifiés dans la déclaration préalable.

N5-2 INSERTION ENVIRONNEMENTALE

La prise en compte des performances énergétiques et environnementales sera recherchée.

ARTICLE N6 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les aires de stockage et de dépôt doivent être aménagées et entretenues de telle manière que la propreté ou l'aspect de leur environnement ne soient pas altérés. Elles devront faire l'objet d'un aménagement paysager.

Les haies devront présenter une variété d'essences locales (cf. annexe 2 du présent règlement).

Les pétitionnaires sont invités à se référer au document "Comment réussir une haie aujourd'hui – Planter des haies champêtres" annexé au PLU (Pièce annexe 5.5 du PLU).

ARTICLE N7 STATIONNEMENT

Afin d'assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé la réalisation d'aires de stationnement en dehors des voies. Le stationnement des deux roues devra être intégré aux projets.

Le stationnement doit comporter au minimum deux places par logement.

Pour les constructions à vocation agricole, forestière, d'activités ou d'équipements publics, le stationnement doit être prévu pour répondre à l'accueil de la clientèle, aux besoins des livraisons et aux besoins de stationnement des véhicules de l'entreprise (y compris véhicules lourds le cas échéant).

Ces obligations ne s'appliquent pas pour les constructions existantes faisant l'objet de changement de destination et pour lesquelles l'aménagement de places de stationnement privatives est techniquement impossible.

SECTION III

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE N8 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Tout terrain non desservi par des voies publiques ou privées est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur les fonds de ses voisins constitué dans les conditions fixées par le Code Civil.

N 8-1 ACCES

L'accès est le point de passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

Les accès (position, configuration, largeur) doivent être adaptées à l'opération et permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (automobile, cycliste ou piétonne) et de sécurité (défense contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères...).

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès peut être imposé sur celle de ces voies qui présenterait la moindre gêne ou risque pour la circulation.

N 8-2 VOIRIE

Les voies publiques ou privées doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent.

Les voies de circulation identifiées sur les plans de zonage au titre de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme doivent être conservées. En cas de projet portant sur ces voies, les possibilités de circulations piétonnes et cyclables doivent être maintenues.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...) de faire demi-tour, sauf si la longueur totale de la voie n'excède pas 30 mètres et qu'il est prévu point de collecte des déchets mutualisé accessible au début de l'impasse.

ARTICLE N9 DESSERTE PAR LES RESEAUX

N 9-1 ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction et installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Ce réseau doit avoir les caractéristiques répondant à la destination de la construction ou installation.

En cas d'usage d'un puits privé, un réseau de distribution totalement distinct de celui de la distribution publique devra être réalisé.

N 9-2 ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

Le rejet, dans le réseau d'eaux pluviales, d'eaux usées non épurées par un système de traitement conforme à la réglementation en vigueur est interdit.

Le branchement sur le réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert, en respectant ses caractéristiques. En l'absence d'un réseau public d'assainissement, les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement et de rejet respectant la réglementation en vigueur et conforme aux prescriptions du SPANC (service public d'assainissement non collectif). Ces installations doivent être conçues pour être branchées sur le réseau public d'assainissement des eaux usées s'il est mis en place ultérieurement.

Le déversement des eaux usées autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable et peut être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

N 9-3 ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdit.

Toute opération doit intégrer la problématique de la gestion des eaux pluviales. Le stockage temporaire des eaux pluviales doit être recherché, tout en tenant compte, le cas échéant, des interdictions ou prescriptions liées aux mesures de protection de la ressource en eau potable.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales doivent être recueillies et rejetées au réseau public (fossé ou collecteur) lorsqu'il existe. Si le réseau public n'existe pas ou est insuffisant, les eaux pluviales doivent être évacuées conformément aux prescriptions de la collectivité gestionnaire du réseau (la commune).

N 9-4 COURANTS FAIBLES ET FORTS, TELECOMMUNICATIONS

Les extensions privées des réseaux (électricité, téléphone, ...), ainsi que les branchements aux constructions, doivent obligatoirement être enterrés et/ou dissimulés en façade, sauf impossibilité technique dûment justifiée.

ARTICLE N10 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

ANNEXES

ANNEXE 1 : ALEA RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES : PREVENTION DES RISQUES

Extraits du site internet www.georisques.gouv.fr

Ouvert au public depuis novembre 2004, le site www.georisques.gouv.fr fournit des informations relatives au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux, ses manifestations physiques et son impact pour la société. Différentes fonctionnalités sont accessibles :

- ⇒ Consultation des cartes d'aléa par département ou par commune,
- ⇒ Téléchargement des rapports et des cartes d'aléa déjà parus.
- ⇒ Information sur les manifestations du phénomène et la manière de les prévenir,
- ⇒ Alerte sur le besoin de prendre des précautions particulières lors de la construction d'une maison individuelle ou d'une infrastructure dans un secteur susceptible de contenir des argiles.

DESCRIPTION DU PHENOMENE

Le retrait par assèchement des sols argileux lors d'une sécheresse prononcée et/ou durable produit des déformations de la surface des sols (tassements différentiels). Il peut être suivi de phénomènes de gonflement au fur et à mesure du rétablissement des conditions hydrogéologiques initiales ou plus rarement de phénomènes de fluage avec ramollissement.

Nature du phénomène

En climat tempéré, les argiles sont souvent proches de leur état de saturation, si bien que leur potentiel de gonflement est relativement limité. En revanche, elles sont souvent éloignées de leur limite de retrait, ce qui explique que les **mouvements les plus importants sont observés en période sèche**. La tranche la plus superficielle de sol, sur 1 à 2 m de profondeur, est alors soumise à l'**évaporation**. Il en résulte un **retrait des argiles**, qui se manifeste verticalement par un tassement et horizontalement par l'ouverture de fissures, classiquement observées dans les fonds de mares qui s'assèchent.

L'**amplitude de ce tassement** est d'autant plus importante que la couche de sol argileux concernée est **épaisse** et qu'elle est riche en **minéraux gonflants**. Par ailleurs, la présence de drains et surtout d'**arbres** (dont les racines pompent l'eau du sol jusqu'à 3 voire 5m de profondeur) accentue l'ampleur du phénomène en augmentant l'épaisseur de sol asséché.

Comment identifier un sol sensible au retrait-gonflement ?

Les **cartes départementales d'aléa retrait-gonflement** élaborées par le BRGM peuvent contribuer à attirer l'attention des maîtres d'ouvrage sur la question. Cependant, pour déterminer avec certitude la **nature du terrain** situé au droit de la parcelle et adapter au mieux les caractéristiques de la construction aux **contraintes géologiques locales**, une **étude géotechnique** menée par un bureau d'études techniques spécialisé constitue la mesure a priori la plus sûre.

L'élaboration du **cahier des charges détaillé** de l'étude de sol préalable à une construction sur terrain argileux sujet au phénomène de retrait-gonflement reste du ressort du géotechnicien qui l'adaptera pour tenir compte des **spécificités du terrain de construction** (géologie, topographie, hydrogéologie, végétation, etc.) et de la nature du projet envisagé.

À titre indicatif, les objectifs d'une telle étude sont a priori les suivants :

- Reconnaissance de la nature géologique et des caractéristiques géométriques des terrains d'assise ;
- Caractérisation du comportement des sols d'assise vis-à-vis du phénomène de retrait-gonflement ;
- Vérification de l'adéquation du mode de fondation prévu par le constructeur avec les caractéristiques et le comportement géotechnique des terrains d'assise ;

- Vérification de l'adéquation des dispositions constructives prévues par le constructeur avec les caractéristiques intrinsèques du terrain et son environnement immédiat.

Pour atteindre ces objectifs, les moyens suivants peuvent être mis en œuvre, étant bien entendu que la liste ci-dessous n'est pas limitative et qu'elle doit être adaptée au contexte spécifique de chaque étude.

Les conclusions de cette étude serviront à prescrire les dispositions constructives adaptées aux caractéristiques du terrain et au projet de construction. Elles permettront notamment de définir le type et la profondeur requise pour les fondations, ainsi que la nature des aménagements extérieurs spécifiques à prévoir.

Manifestation des dégâts

Le sol situé sous une maison est protégé de l'évaporation en période estivale et il se maintient dans un **équilibre hydrique** qui varie peu au cours de l'année. De **fortes différences de teneur en eau** vont donc apparaître dans le sol au droit des façades, au niveau de la zone de transition entre le sol exposé à l'évaporation et celui qui en est protégé. Ceci se manifeste par des **mouvements différentiels**, concentrés à proximité des murs porteurs et particulièrement aux angles de la maison. Ces tassements différentiels sont évidemment amplifiés en cas d'**hétérogénéité du sol** ou lorsque les fondations présentent des différences d'ancrage d'un point à un autre de la maison (cas des **sous-sols partiels** notamment, ou des pavillons construits sur **terrain en pente**).

Ceci se traduit par des **fissurations en façade**, souvent obliques et passant par les points de faiblesse que constituent les ouvertures.

Les **maisons individuelles** sont les principales victimes de ce phénomène.

Depuis la vague de sécheresse des années 1989-91, le phénomène de retrait-gonflement a été intégré au régime des catastrophes naturelles mis en place par la loi du 13 juillet 1982. En l'espace de 20 ans, ce risque naturel est devenu en France la deuxième cause d'indemnisation derrière les inondations.

CARTOGRAPHIE ET ACCES AUX DONNEES

Le BRGM a dressé, pour l'ensemble du territoire métropolitain (hors ville de Paris), des cartes d'aléa définies de manière qualitative. Les cartes ont pour but de **délimiter toutes les zones** qui sont a priori **sujettes au phénomène de retrait-gonflement** et de hiérarchiser ces zones selon un degré d'aléa croissant :

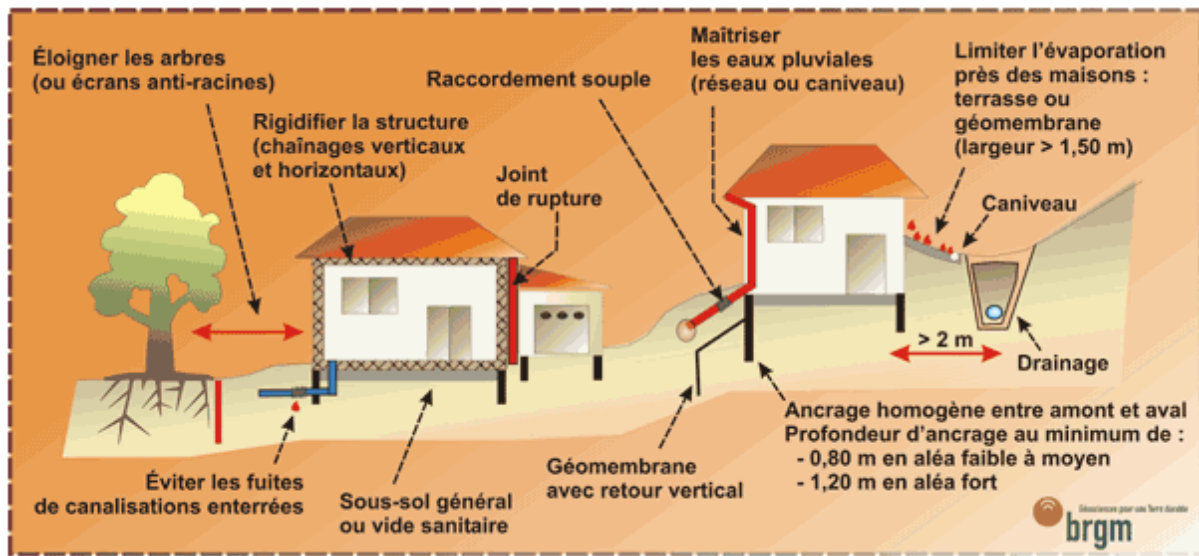
- Les zones où l'aléa retrait-gonflement est qualifié de **fort**, sont celles où la probabilité de survenance d'un sinistre sera la plus élevée et où l'intensité des phénomènes attendus est la plus forte ;
- Les zones où l'aléa est qualifié de **faible**, la survenance de sinistres est possible en cas de sécheresse importante, mais ces désordres ne toucheront qu'une faible proportion des bâtiments (en priorité ceux qui présentent des défauts de construction ou un contexte local défavorable, avec par exemple des arbres proches ou une hétérogénéité du sous-sol) ;
- Les zones d'aléa **moyen** correspondent à des zones intermédiaires entre ces deux situations extrêmes ;
- Les zones où l'aléa est estimé a priori **nul**, il s'agit des secteurs où la carte géologique actuelles n'indiquent pas la présence de terrain argileux en surface. Il n'est cependant pas exclu que quelques sinistres s'y produisent.

L'échelle de validité des cartes départementales d'aléa établies est celle de la donnée de base utilisée pour leur réalisation, à savoir les cartes géologiques à l'échelle 1/50 000. Le degré de précision et de fiabilité des cartes d'aléa est limité : les **cartes** d'aléa ainsi élaborées **ne peuvent** en aucun cas **prétendre refléter en tout point l'exacte nature des terrains** présents en surface ou sub-surface.

RECOMMANDATIONS ET REGLEMENTATION

Comment construire sur un sol sensible au retrait-gonflement ?

Les **dispositions préventives** généralement prescrites pour construire sur un sol argileux sujet au phénomène de retrait-gonflement obéissent aux quelques **principes** suivants, sachant que leur mise en application peut se faire selon plusieurs techniques différentes dont le choix reste de la **responsabilité du constructeur**.



- Les **fondations** sur semelle doivent être **suffisamment profondes** pour s'affranchir de la zone superficielle où le sol est sensible à l'évaporation. À titre indicatif, on considère que cette profondeur d'ancrage, qui doit être au moins égale à celle imposée par la mise hors gel, doit atteindre **au minimum 0,80 m en zone d'aléa faible à moyen et 1,20 m en zone d'aléa fort**. Une construction sur **vide sanitaire** ou avec **sous-sol généralisé** est préférable à un simple dallage sur terre-plein. Un radier généralisé, conçu et réalisé dans les règles de l'art, peut aussi constituer une bonne alternative à un approfondissement des fondations.
- Les fondations doivent être **ancrées** de manière **homogène** sur tout le pourtour du bâtiment (ceci vaut notamment pour les terrains en pente (où l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ou à sous-sol hétérogène. En particulier, les sous-sols partiels qui induisent des hétérogénéités d'ancrage sont à éviter à tout prix ;
- La **structure** du bâtiment doit être suffisamment **rigide** pour résister à des mouvements différentiels, d'où l'importance des **chainages horizontaux** (haut et bas) et **verticaux** ;
- Deux éléments de construction accolés, fondés de manière différente ou exerçant des charges variables, doivent être désolidarisés et munis de **joints de rupture** sur toute leur hauteur pour permettre des mouvements différentiels ;
- Tout élément de nature à provoquer des **variations saisonnières d'humidité** du terrain (arbre, drain, pompage ou au contraire infiltration localisée d'eaux pluviales ou d'eaux usées) doit être **le plus éloigné possible** de la construction. On considère en particulier que **l'influence d'un arbre** s'étend jusqu'à une distance égale à **au moins sa hauteur à maturité** ;
- Sous la construction, le sol est à l'équilibre hydrique alors que tout autour il est soumis à évaporation saisonnière, ce qui tend à induire des différences de teneur en eau au droit des fondations. Pour l'éviter, il convient d'entourer la construction d'un dispositif, le plus large possible, sous forme de **trottoir périphérique** ou de **géomembrane enterrée**, qui protège sa périphérie immédiate de l'évaporation ;
- En cas de **source de chaleur** en sous-sol (chaudière notamment), les b à travers les parois doivent être **limités** par une isolation adaptée pour éviter d'aggraver la dessiccation du terrain en périphérie. Il peut être préférable de positionner de cette source de chaleur le long des murs intérieurs ;
- Les canalisations enterrées d'eau doivent pouvoir subir des mouvements différentiels sans risque de rompre, ce qui suppose notamment des raccords non fragiles (systèmes d'assouplissement) au niveau des points durs.

Pour obtenir les coordonnées de bureau d'études géotechniques spécialisés, il est possible de contacter l'Union Syndicale de Géotechnique.

ANNEXE 2 : PAYSAGE – LISTE DES ESSENCES LOCALES

Le choix des essences doit prendre en compte des critères liés au milieu, notamment le type de sol ; il peut notamment s'inspirer de la composition des haies champêtres présentes à proximité du site.

Le type de haie (arbustes, arbres de haut-jet) et le rôle recherché influent également sur les essences à mettre en place (feuillage persistant pour masquer la vue, obtenir des fruits, avoir des fleurs sur plusieurs saisons, créer un effet brise-vent, ...)

Arbres :

- Alisier torminal *Sorbus torminalis*
- Aulne glutineux *Alnus glutinosa*
- Bouleau verruqueux *Betulus pendula*
- Charme commun *Carpinus betulus*
- Châtaignier *Castanea sativa*
- Chêne pédonculé *Quercus robur*
- Chêne sessile *Quercus petraea*
- Cormier *Sorbus domestica*
- Erable champêtre *Acer campestre*
- Frêne commun *Fraxinus excelsior*
- Hêtre *Fagus sylvatica*
- Merisier *Prunus avium*
- Noisetier *Corylus avellana*
- Noyer commun *Juglans regia*
- Orme résistant *Ulmus minor*
- Poirier commun *Pyrus pyraister*
- Pommier sauvage *Malus sylvestris*
- Saule blanc *Salix alba*
- Tremble *Populus tremula*

Arbustes :

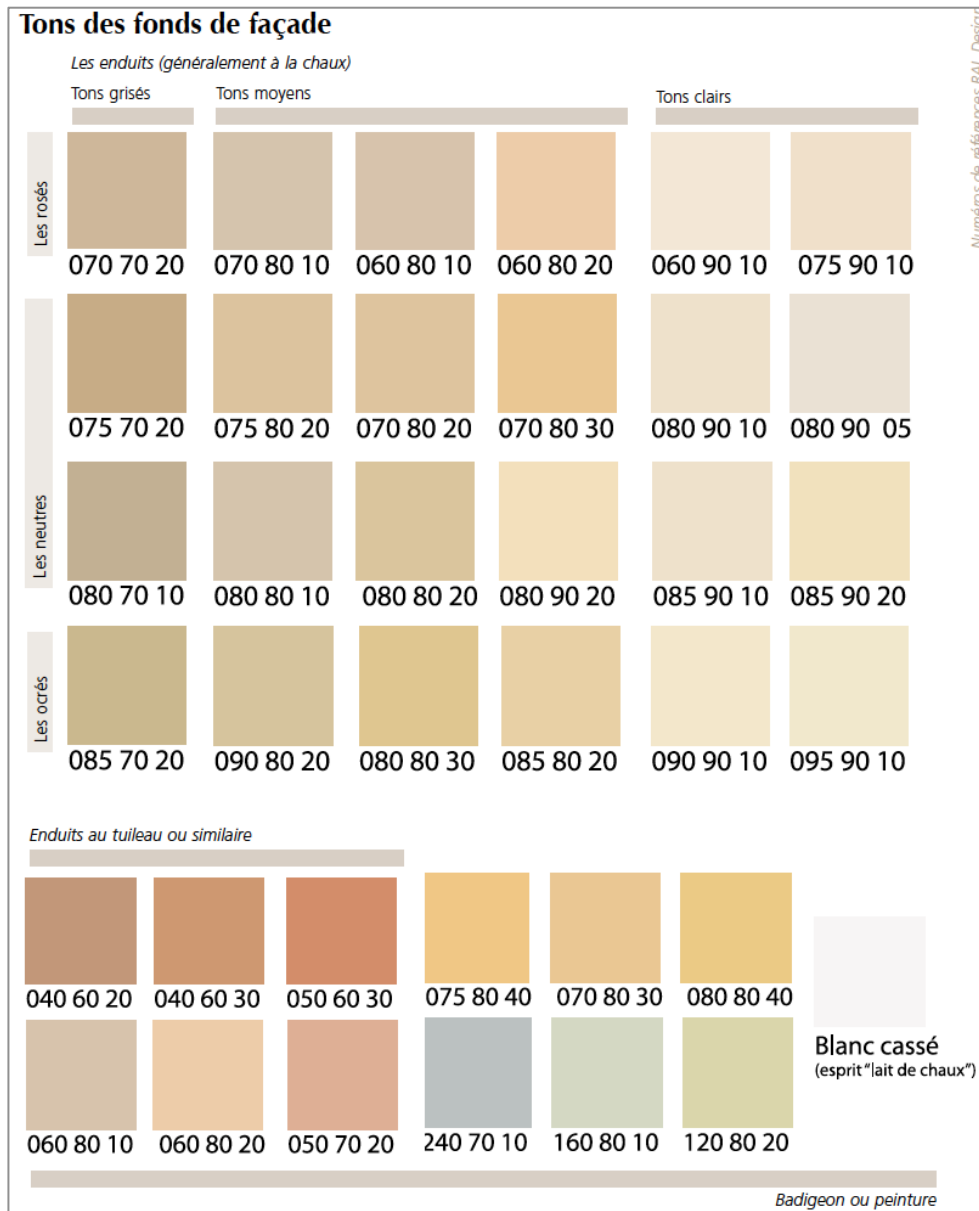
- Aubépine monogyne *Crataegus monogyna*
- Bourdaine *Frangula alnus*
- Buis *Buxus sempervirens*
- Cerisier Ste Lucie *Prunus mahaleb*
- Cornouiller sanguin *Cornus sanguinea*
- Eglantier *Rosa canina*
- Fragon *Ruscus aculeatus*
- Fusain d'Europe *Eunonymus europaeus*
- Genévrier commun *Juniperus communis*
- Houx *Ilex aquifolium*
- Néflier *Mespilus germanica*
- Nerprun purgatif *Rhamnus catharticus*
- Prunellier *Prunus spinosa*
- Sureau noir *Sambucus nigra*
- Troène commun *Ligustrum vulgare*
- Viorne lantane *Viburnum lantana*
- Viorne obier *Viburnum opulus*

Source : PNR Brenne

ANNEXE 3 : PRECISIONS RELATIVES AUX NUANCIERS

Extraits du guide « Les Couleurs du bâti du PNR Brenne » :

COULEURS DES ENDUITS



ANNEXE 4 : LEXIQUE NATIONAL D'URBANISME

Le décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme a prévu la publication d'un lexique national de l'urbanisme visant notamment à poser les définitions des principaux termes utilisés dans le livre 1er du code de l'urbanisme.

Les définitions ci-dessous en sont issues.

Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Façade

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Gabarit

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Précision apportée : la hauteur ne comprend pas les ouvrages techniques, les antennes et les souches de cheminées.

Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types: les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Local accessoire

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

Voies ou emprises publiques

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.