



COMMUNE DE VILLEDIEU-SUR-INDRE

REVISION SIMPLIFIEE du P.L.U.

Modification du règlement

Vu pour être annexé à
le délibération du 12 MARS 2008

Mars 2008



TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU

Caractère de la zone AU : Zone destinée à l'urbanisation future du bourg, comprenant des terrains peu ou non équipés, dont l'aménagement cohérent sous forme d'opérations d'ensemble pourra entraîner une participation au financement des équipements publics.

Les opérations d'ensemble devront respecter les dispositions d'un schéma d'aménagement d'ensemble à la charge du pétitionnaire, indiquant les caractéristiques et les mesures prises en matière de desserte, de réseaux, de voirie, de VRD et d'aménagement paysager.

Le **sous-secteur AU1** est destiné à accueillir de l'habitat résidentiel ou de loisirs tourné sur le complexe golfique et s'insérant de façon harmonieuse au site, ainsi que des activités sportives, de loisirs et éducatives.

Concernant les constructions à vocation d'habitat résidentiel ou de loisirs, seules des opérations d'ensemble sont admises. Les constructions de commerces et services et celles liées à la réalisation et à la gestion des équipements de sports et de loisirs sont autorisées à condition qu'elles soient liées au fonctionnement de la zone.

Le **sous-secteur AUy** est destiné aux activités industrielles, artisanales, commerciales et aux services.

SECTION I - NATURE DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE AU1 - Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

Tous les modes d'occupation ou d'utilisation des sols à l'exception de ceux visés à l'article AU2.

ARTICLE AU2 - Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis dans la zone AU à l'exception des zones AU1 et AUy:

* Sous réserve qu'elles soient réalisées dans le cadre d'un lotissement ou d'une opération d'ensemble, et sous réserve d'être compatibles avec le schéma d'aménagement d'ensemble de la zone et d'être desservies par les réseaux, les constructions à destination :

- d'habitation ainsi que les annexes et les garages contiguës

* Hors opération d'ensemble, sous réserve d'être compatibles avec le schéma d'aménagement d'ensemble de la zone, les constructions à destination :

- scolaire, sociale, sanitaire, sportive, culturelle, ou de loisirs, ainsi que les équipements d'infrastructure compatibles avec la vocation de la zone

- commerciale, artisanale, de bureaux ou de services sous réserve qu'elles n'entraînent pas de nuisances, de pollution, ou de risques incompatibles avec le voisinage

* Sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement cohérent de la zone :

- la restauration et l'extension des constructions existantes à l'approbation du PLU

- les équipements d'infrastructure et les constructions nécessaires à leur fonctionnement

- les installations et travaux divers suivants régis par l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme :

- . les aires de jeux et de sports et les constructions nécessaires à leur fonctionnement
- . les aires de stationnement
- . les affouillements et exhaussements du sol d'intérêt public ou nécessaires à la défense incendie

- les piscines couvertes ou non

Dans le sous-secteur AU, sont admis :

** Sous réserve qu'elles soient réalisées sous forme d'opération d'ensemble, et sous réserve d'être compatibles avec le schéma d'aménagement d'ensemble de la zone et d'être desservies par les réseaux, les constructions à destination :*

- d'habitat résidentiel tourné sur le Golf et les activités de loisirs qui pourront se créer, en s'insérant de façon harmonieuse au site
- d'habitat de loisirs

** Sous réserve qu'ils soient liés au fonctionnement et à la vocation de la zone, et sous réserve d'être compatibles avec le schéma d'aménagement d'ensemble de la zone :*

- les constructions à vocation sportive, éducative ou de loisirs et les équipements nécessaires à leur fonctionnement
- les équipements à caractère médical ou sanitaire (exemple : balnéothérapie, remise en forme,...)
- les équipements d'infrastructure
- les installations et travaux divers suivants régis par l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme :
 - . les aires de jeux et de sports et les constructions nécessaires à leur fonctionnement
 - . les aires de stationnement
 - . les affouillements et exhaussements du sol d'intérêt public ou nécessaires à la défense incendie
- les équipements hôteliers et de restauration
- les constructions liés au fonctionnement de la zone, à usage de commerce et de service

Dans le sous-secteur AUy, sont admis :

** Sous réserve d'être réalisées dans le cadre d'un lotissement ou d'une opération d'ensemble, et sous réserve d'être compatibles avec le schéma d'aménagement d'ensemble de la zone et d'être desservies par les réseaux, les constructions à destination :*

- industrielle, artisanale ou commerciale, soumises ou non à la réglementation des installations classées, ainsi que tous les équipements et installations nécessaires au bon fonctionnement de ces constructions

** Sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement cohérent de l'ensemble de la zone, et sous réserve d'être compatibles avec le schéma d'aménagement d'ensemble de la zone :*

- les constructions à usage de bureaux et de services
- les équipements collectifs liés au fonctionnement de la zone
- les équipements d'infrastructure
- les constructions à usage d'habitation nécessaires au logement des personnes dont la présence permanente est indispensable pour assurer la direction ou la surveillance des installations et équipements admis dans la zone à condition qu'elles soient intégrées au volume du bâtiment d'activité
- les équipements hôteliers et de restauration

Dans l'ensemble de la zone AU, sont soumises à déclaration :

- les clôtures à l'exception des clôtures agricoles (voir annexes)

Dans l'ensemble de la zone AU, sont soumis à autorisation :

- les démolitions situées à l'intérieur du Périmètre de Protection Modifié des Monuments Historiques

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AU3 - Accès et voirie

1- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne justifie d'un passage suffisant aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'Article 682 du Code civil.

2- Les accès ne seront autorisés que si leurs caractéristiques permettent de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, enlèvement des ordures ménagères) et présentent toutes les garanties de sécurité pour les usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La réalisation de tout projet peut être subordonnée :

a- à la création d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble en véhicules ;

b- à la création de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité (notamment dans le cadre d'une division de propriété).

Le nombre des accès sur les voies publiques sera limité dans l'intérêt de la sécurité.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès devra être établi sur celle de ces voies où le risque pour la sécurité sera le moindre.

3- Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble et être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, sans manœuvre.

ARTICLE AU4 - Desserte par les réseaux

1- Eau potable

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

Pour éviter tout phénomène de retour d'eau dans le réseau public d'eau potable, tout particulier qui utilise l'eau du réseau public à usage autre que domestique devra installer un dispositif de protection du réseau (bac de disconnection, disconnecteur...) adapté en fonction du risque généré par l'activité (bâtiments à usage industriel, commercial ou artisanal, piscines...).

Les particuliers désirant utiliser un puits privé (usage agricole ou pour le jardin) devront réaliser un réseau totalement distinct de celui de la distribution publique.

Toute consommation exceptionnelle dépassant les normes habituelles relève d'un accord préalable avec les services municipaux qui peuvent imposer un maximum.

2- Assainissement

a- Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant un assainissement sera obligatoirement raccordée au réseau collectif s'il existe. Si le raccordement de la construction nécessite l'installation d'une pompe de relèvement, les travaux seront réalisés à la charge du pétitionnaire.

A défaut de réseau d'assainissement collectif, le propriétaire de l'immeuble devra réaliser un dispositif d'assainissement conformément à la réglementation en vigueur. Préalablement à tous travaux (constructions nouvelles, restaurations, extensions de constructions existantes autres qu'une habitation), il peut être demandé à un particulier de réaliser une étude particulière visant à définir notamment le choix de la filière de traitement et le dimensionnement de l'installation.

Les installations d'assainissement autonome devront être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau dès lors que celui-ci aura été mis en service. Une fois la réalisation du raccordement effectuée, les fosses et autres installations de même nature seront mises hors d'état de servir ou de créer des nuisances ultérieures.

Pour des activités particulières (hôtels, garage, restaurant scolaire, ...) des dispositifs de prétraitement devront être installés (dégraisseurs, déshuileurs, ...).

La vidange des piscines se fera vers le milieu naturel, soit directement, soit par le réseau pluvial (si le réseau est séparatif) mais après neutralisation des excès du désinfectant.

Dans le cas où le réseau public d'assainissement est de type séparatif, il est interdit d'évacuer des eaux pluviales dans ce réseau.

b- Eaux pluviales

Il est interdit d'évacuer des eaux usées brutes dans le réseau d'eaux pluviales.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales devront être réalisés selon des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Pour tous les établissements nécessitant la réalisation d'une aire de stationnement de plus de 100 véhicules, il devra être installé un dispositif du type déboureur-séparateur d'hydrocarbures d'une capacité suffisante pour traiter les rejets d'eaux pluviales, avant raccordement au réseau public.

c- Eaux résiduaires non domestiques

Les effluents devront être préalablement traités conformément à la réglementation en vigueur. Leur rejet dans le réseau collectif d'assainissement d'eaux usées ou dans le dispositif d'évacuation des eaux pluviales devra être autorisé par le service gestionnaire du réseau.

Les eaux de refroidissement ne peuvent être rejetées au milieu naturel que si leur température est inférieure à 30°C.

ARTICLE AU5 - Caractéristiques des terrains

Néant

ARTICLE AU6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à 5 m minimum par rapport à l'axe des voies.

En application de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme, en dehors des secteurs urbanisés, les constructions doivent être implantées à 75 mètres minimum de l'axe de la RN 143. Cette marge de recul peut être réduite à 25 m minimum de l'axe de la RN 143 si un « projet urbain » conforme à certaines dispositions est justifié.

Conformément au Schéma Directeur Routier Départemental de janvier 2002, un recul des constructions est prévu par rapport aux routes départementales.

Hors agglomération, le long des RD 67 et 27 (classées en 2ème catégorie), le recul est de 15 m par rapport à l'axe de la voie pour les habitations, et 10 m par rapport à l'axe de la voie pour les autres constructions.

Hors agglomération, le long des autres routes départementales (classées en 3ème catégorie), le recul est de 10 m par rapport à l'axe de la voie pour les habitations, et de 8 m par rapport à l'axe de la voie pour les autres constructions.

Ces marges de recul peuvent être modifiées :

- pour les bâtiments et installations techniques nécessaires à l'exploitation de réseaux publics (EDF, téléphonie...)
- pour les travaux de restauration et d'extension contiguë du bâti existant dont l'implantation ne respecte pas le recul réglementaire. Dans ce cas, le point le plus avancé de la façade existante définira la limite de recul ;
- pour les bâtiments détruits par sinistre et reconstruits à l'identique.

ARTICLE AU7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans la zone AU à l'exclusion des sous-secteurs AU1 et AUy :

Les constructions peuvent être édifiées sur les limites séparatives. Si elles ne le sont pas, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points sans jamais être inférieur à 3 mètres (voir annexes).

Dans les sous-secteurs AU1 et AUy :

Les constructions peuvent être édifiées sur les limites séparatives. Si elles ne le sont pas, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points sans jamais être inférieur à 5 mètres.

Cependant, si deux industriels présentent un plan masse formant un ensemble architectural cohérent, les bâtiments pourront être jointifs, sous réserve expresse de la réalisation d'un mur coupe-feu, et si la limite des deux parcelles n'est pas plantée d'une haie naturelle qu'il faudrait alors détruire.

Entre deux constructions non jointives, quelles qu'en soient la nature et l'importance, doit toujours être aménagé un espacement suffisant pour permettre l'entretien facile du sol et des constructions elles-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel contre l'incendie.

ARTICLE AU8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété liées par un acte authentique

Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle manière que la distance horizontale L de tout point du bâtiment à l'autre bâtiment soit au moins égale à la hauteur H du plus grand bâtiment sans jamais être inférieur à 4 mètres, soit $L=H$ (voir annexes).

Cette distance pourra être réduite si les conditions d'éclaircissement des constructions existantes ou à édifier sont suffisantes, avec un minimum de 2 m.

ARTICLE AU9 - Emprise au sol

Néant.

ARTICLE AU10 - Hauteur maximum des constructions

Néant

ARTICLE AU11 - Aspect extérieur

Il est recommandé de consulter, préalablement à tout projet de construction, pour conseils architecturaux :

- s'il est situé dans le Périmètre de Protection Modifié des Monuments Historiques (PPM) : le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine (ABF),
- s'il est situé hors du PPM : l'Architecte-Conseil de la DDE ou du CAUE.

Pour tout projet situé dans le PPM, le pétitionnaire devra se référer au cahier des prescriptions spéciales annexé au présent règlement.

Il est rappelé que toute modification d'aspect extérieur nécessite une demande d'autorisation, sous forme d'une demande de permis de construire ou d'une "déclaration de travaux exemptés de permis de construire" notamment pour les extensions inférieures ou égales à 20 mètres carrés, les modifications de façades (ravalement, nouveaux percements, création de lucarnes, pose de châssis de toit) ainsi que pour les clôtures.

Les antennes et paraboles seront intégrées dans le volume des combles, si toiture, ou au sol en cas de toiture terrasse (voir annexes).

Pour bien s'intégrer dans le paysage et ne pas contraster avec lui, l'enveloppe du bâtiment d'activité devra être sans contraste. Les couleurs vives sont interdites. Les accessoires (gouttières, chéneaux, bandes de rive, etc...) seront de même couleur que les façades dont ils font partie.

Les portes seront d'une couleur différente de celle des bardages.

Les soubassements ne dépassant pas entre 0,50 à 0,80 m en maçonnerie seront traités d'un ton RAL vert 6021.

Les enseignes publicitaires seront apposées sur les façades sans dépasser des acrotères.

Les équipements seront accompagnés de plantation d'arbres de hautes tiges d'essences locales (voir annexes).

1) Architecture traditionnelle

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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.

2) Architecture contemporaine

Une architecture contemporaine pourra être acceptée si elle est de qualité et après conseil auprès des architectes :

- Si elle est située dans le Périmètre de Protection Modifié des Monuments Historiques (PPM) : le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine (ABF),
- si elle est située hors du PPM : l'Architecte-Conseil de la DDE ou du CAUE.

ARTICLE AU12 - Stationnement

Dans l'ensemble de la zone AU :

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

Dans la zone AU à l'exclusion des sous-secteurs AU/ et AUy :

Pour les constructions à usage d'habitation, il doit être aménagé au moins une place de stationnement par logement sur la parcelle.

Dans les sous-secteurs AU/ et AUy :

Chaque entreprise ou équipement doit offrir un nombre de places de stationnement suffisant pour répondre aux besoins de l'activité de son personnel et des visiteurs.

Pour les constructions à destination d'habitation (gardiennage ou direction de l'activité, habitat de loisirs), il doit être aménagé au moins une place de stationnement par logement.

ARTICLE AU13 - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Dans l'ensemble de la zone AU :

Les espaces qui ne sont ni construits ni imperméabilisés seront traités sous forme d'espaces verts paysagers.

Pour toute plantation, les végétaux utilisés doivent être choisis parmi les essences locales et plantés en tenant compte de la présence des réseaux (voir annexes).

Les plantations d'arbres sont réglementées sur les aires de stationnement (voir annexes).

Les espaces boisés figurant au plan de zonage sont classés à conserver ou à créer et soumis au régime des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements même si l'occupation qui y est envisagée n'entraîne pas d'abattage d'arbres. Toute coupe ou abattage d'arbres ou de haies dans les espaces boisés classés est soumis à autorisation de la commune.

Dans les sous-secteurs AU/ et AUy :

Les dépôts en surface de matériel ou de matériaux devront être dissimulés par une barrière végétale, une clôture, un merlon....

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU14 - Coefficient d'Occupation des Sols

Il n'est pas fixé de C.O.S.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

Caractère de la zone N : Zone naturelle qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites, de la valeur des éléments naturels qui la composent et de l'existence de risques (zones submersibles).

Elle comprend sept sous-secteurs :

Le **sous-secteur Na** est à protéger en raison de la présence de richesses archéologiques (secteur des Sables - Camp de César).

Le **sous-secteur Nb** correspond à des secteurs boisés qu'il convient de préserver en raison de leur intérêt paysager et sylvicole.

Le **sous-secteur Nbc** correspond à des secteurs boisés où l'exploitation des carrières est possible.

Le **sous-secteur Nc** correspond aux carrières et aux équipements liés à leur fonctionnement.

Le **sous-secteur Nh** correspond à une zone d'habitat isolé présentant un caractère patrimonial de qualité.

Le **sous-secteur Nj** correspond à des secteurs de jardins à préserver ou à des secteurs paysagers tampons entre la zone agricole et les zones constructibles.

Le **sous-secteur Nl** correspond aux sites réservés à des équipements éducatifs, de sports, de loisirs et aux installations du golf.

Le **sous-secteur Nv** correspond aux secteurs de vallée (zone inondable de l'Indre, fonds humides correspondant aux ruisseaux de la Trégonce, de la Claise et aux thalwegs de Mézières et des Vaux).

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N1 - Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

Tous les modes d'utilisation ou d'occupation des sols, à l'exception de ceux visés à l'article N2.

ARTICLE N2 - Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumises à des conditions particulières

Dans le sous-secteur Na :

* Sont admis, sous réserve d'une desserte suffisante en réseaux :

- les équipements d'infrastructure et les constructions et installations nécessaires à leur fonctionnement, sous réserve qu'ils soient compatibles avec la vocation de la zone
- la restauration des constructions existantes à la date de l'approbation du P.L.U. et leur extension contiguë limitée à 50 % de l'emprise d'origine
- les annexes aux constructions existantes à la date de l'approbation du P.L.U. et situées à leur proximité immédiate
- la reconstruction des bâtiments détruits par sinistre
- les installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif ainsi que les constructions nécessaires à leur fonctionnement (par exemple : transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassins de retenue...) à condition qu'ils soient compatibles avec la zone
- les affouillements et exhaussements du sol d'intérêt public ou nécessaire à la défense incendie

* Sont également admis :

- la remise en état d'anciennes carrières en plan d'eau
- les clôtures, y compris les murs pleins (voir annexes)

** Sont soumis à autorisation :*

- les coupes ou les abattages d'arbres ou de haies, exceptés ceux nécessaires aux travaux d'entretien courants des éléments naturels. Une attention particulière sera ainsi portée aux éléments naturels (bois, haies, mardelles, alignement d'arbres) présentant un intérêt paysager et environnemental.

Dans le sous-secteur Nb :

** Sont admis, sous réserve de l'avis préalable du Service Forestier de la DDAF et sous réserve d'une desserte suffisante en réseaux :*

- les équipements indispensables à la mise en valeur de la forêt et à sa protection sous réserve que ces équipements ne modifient pas fondamentalement la destination forestière de l'immeuble bénéficiaire et n'en constituent que les annexes indispensables
- la reconstruction des bâtiments détruits par sinistre
- les installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif ainsi que les constructions nécessaires à leur fonctionnement (par exemple : transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassins de retenue...) à condition qu'ils soient compatibles avec la zone
- les affouillements et exhaussements du sol d'intérêt public ou nécessaire à la défense incendie

** Sont admis sous réserve de l'avis préalable du Service Forestier de la DDAF et sous réserve de ne pas porter atteinte au site et à l'environnement naturel :*

- les équipements et aménagements liés à la chasse
- les équipements et aménagements nécessaires à la protection contre l'incendie de l'ensemble forestier
- la remise en état d'anciennes carrières en plan d'eau
- les clôtures, y compris les murs pleins (voir annexes)

** Sont soumis à autorisation :*

- les coupes ou les abattages d'arbres ou de haies, exceptés ceux nécessaires aux travaux d'entretien courants des éléments naturels. Une attention particulière sera ainsi portée aux éléments naturels (bois, haies, mardelles, alignement d'arbres) présentant un intérêt paysager et environnemental.

Dans le sous-secteur Nbc :

** Sont admis, sous réserve de l'avis préalable du Service Forestier de la DDAF et sous réserve d'une desserte suffisante en réseaux :*

- les équipements indispensables à la mise en valeur de la forêt et à sa protection sous réserve que ces équipements ne modifient pas fondamentalement la destination forestière de l'immeuble bénéficiaire et n'en constituent que les annexes indispensables
- la reconstruction des bâtiments détruits par sinistre
- les installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif ainsi que les constructions nécessaires à leur fonctionnement (par exemple : transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassins de retenue...) à condition qu'ils soient compatibles avec la zone
- les affouillements et exhaussements du sol d'intérêt public ou nécessaires à la défense incendie

** Sont admis sous réserve de l'avis préalable du Service Forestier de la DDAF et sous réserve de ne pas porter atteinte au site et à l'environnement naturel :*

- les carrières

- les équipements et aménagements liés à la chasse
- les équipements et aménagements nécessaires à la protection contre l'incendie de l'ensemble forestier
- la remise en état d'anciennes carrières en plan d'eau

- les clôtures, y compris les murs pleins (voir annexes)

** Sont soumis à autorisation :*

- les coupes ou les abattages d'arbres ou de haies, exceptés ceux nécessaires aux travaux d'entretien courants des éléments naturels. Une attention particulière sera ainsi portée aux éléments naturels (bois, haies, mardelles, alignement d'arbres) présentant un intérêt paysager et environnemental.

Dans le sous-secteur Nc :

** Sont admis, sous réserve d'une desserte suffisante en réseaux :*

- les équipements d'infrastructure et les constructions et installations nécessaires à leur fonctionnement, sous réserve qu'ils soient compatibles avec la vocation de la zone
- la restauration des constructions existantes à la date de l'approbation du P.L.U. et leur extension contiguë limitée à 50 % de l'emprise d'origine
- les annexes aux constructions existantes à la date de l'approbation du P.L.U. et situées à leur proximité immédiate
- la reconstruction des bâtiments détruits par sinistre
- les installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif ainsi que les constructions nécessaires à leur fonctionnement (par exemple : transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassins de retenue...) à condition qu'ils soient compatibles avec la zone

** Sont également admis :*

- les carrières
- la remise en état d'anciennes carrières en plan d'eau
- les clôtures, y compris les murs pleins (voir annexes)
- les affouillements et exhaussements du sol d'intérêt public ou nécessaire à la défense incendie

Dans le sous-secteur Nh :

** Sont admis sous réserve notamment d'une desserte suffisante en réseaux et qu'ils ne portent pas atteinte à l'environnement naturel et à l'activité agricole :*

- la restauration du bâti ancien et son changement d'affectation à condition que :
 - . l'état du bâti soit compatible avec son objet (les constructions neuves sont interdites, les reconstructions devront faire l'objet d'une grande vigilance)
 - . le projet respecte le caractère du bâti ancien (modénatures, matériaux) sans pour autant empêcher tout effort de créativité architecturale
- l'extension du bâti à condition qu'elle soit mesurée, dans le respect de sa composition générale et liée à une meilleure habitabilité
- la réalisation de lotissements d'habitat à l'exception de toute opération de constructions d'habitations nouvelles

N.B. : L'article R. 315-1 a défini comme « lotissement d'habitat » toute division foncière qui, dans un délai de dix ans, a pour objet de porter à plus de deux des terrains supportant des bâtiments qui, achevés depuis plus de dix ans, ont une affectation destinée à être modifiée.

- les installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif ainsi que les constructions nécessaires à leur fonctionnement (par exemple : transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassins de retenue...) à condition qu'ils soient compatibles avec la zone

** Sont également admis :*

- les clôtures, y compris les murs pleins (voir annexes)
- la création ou l'extension d'abris de jardin
- les abris isolés légers nécessaires à l'élevage familial non agricole clos sur 3 côtés maximum
- les piscines couvertes ou non, liées aux constructions d'habitation

Dans le sous-secteur N1 :

** Sont admis, sous réserve d'une desserte suffisante en réseaux :*

- les équipements d'infrastructure et les constructions et installations nécessaires à leur fonctionnement, sous réserve qu'ils soient compatibles avec la vocation de la zone
- les installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif ainsi que les constructions nécessaires à leur fonctionnement (par exemple : transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassins de retenue...) à condition qu'ils soient compatibles avec la zone
- les affouillements et exhaussements du sol d'intérêt public ou nécessaire à la défense incendie

** Sont également admis :*

- les clôtures, y compris les murs pleins (voir annexes)
- la création ou l'extension d'abris de jardin sous réserve que la superficie totale de la construction n'excède pas 15 m² par unité foncière
- les piscines non couvertes

Dans le sous-secteur N2 :

** Sont admis, sous réserve d'une desserte suffisante en réseaux :*

- les constructions à vocation sportive, éducative ou de loisirs et les équipements nécessaires à leur fonctionnement
- les équipements à caractère médical ou sanitaire (exemple : balnéothérapie, remise en forme,...)
- les installations et travaux divers suivants régis par l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme :
 - . les aires destinées aux loisirs, au sport, au tourisme et à l'éducation et les constructions nécessaires à leur fonctionnement
 - . les aires de stationnement
 - . les affouillements et exhaussements du sol d'intérêt public ou nécessaires à la défense incendie
- les équipements hôteliers et de restauration
- les équipements d'infrastructure et les constructions et installations nécessaires à leur fonctionnement, sous réserve qu'ils soient compatibles avec la vocation de la zone
- la restauration des constructions existantes à la date de l'approbation du P.L.U. et leur extension contiguë limitée à 50 % de l'emprise d'origine
- les annexes aux constructions existantes à la date de l'approbation du P.L.U. et situées à leur proximité immédiate
- la reconstruction des bâtiments détruits par sinistre
- les installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif ainsi que les constructions nécessaires à leur fonctionnement (par exemple : transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassins de retenue...) à condition qu'ils soient compatibles avec la zone

** Sont également admis :*

- la remise en état d'anciennes carrières en plan d'eau
- les clôtures, y compris les murs pleins (voir annexes)
- les piscines non couvertes

** Sont soumis à autorisation :*

- les coupes ou les abattages d'arbres ou de haies, exceptés ceux nécessaires aux travaux d'entretien courants des éléments naturels. Une attention particulière sera ainsi portée aux éléments naturels (bois, haies, mardelles, alignement d'arbres) présentant un intérêt paysager et environnemental.

Dans le sous-secteur Nv :

** Sont admis, sous réserve d'une desserte suffisante en réseaux, après avis du Service Hydraulique :*

- les installations et travaux divers suivants régis par l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme :
 - . les aires destinées aux loisirs, au sport, au tourisme et à l'éducation et les constructions nécessaires à leur fonctionnement
 - . les aires de stationnement
 - . les affouillements et exhaussements du sol d'intérêt public ou nécessaires à la défense incendie
- les équipements d'infrastructure et les constructions et installations nécessaires à leur fonctionnement, sous réserve qu'ils soient compatibles avec la vocation de la zone
- la restauration des constructions existantes à la date de l'approbation du P.L.U. et leur extension contiguë limitée à 20 m², même en cas de restauration de bâtiment existant
- les annexes aux constructions existantes à la date de l'approbation du P.L.U. et situées à leur proximité immédiate
- la reconstruction des bâtiments détruits par sinistre
- les installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif ainsi que les constructions nécessaires à leur fonctionnement (par exemple : transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassins de retenue...) à condition qu'ils soient compatibles avec la zone

** Sont également admis, après avis du Service Hydraulique :*

- les aménagements piétons à vocation de loisirs : parcours-santé, promenades piétonnes, etc.
- la remise en état d'anciennes carrières en plan d'eau
- la création de frayères submersibles
- les clôtures, sauf les murs pleins (voir annexes)
- la création d'abris de jardin dans les secteurs à vocation de jardin, limitée à 10 m², sans extension possible
- les abris isolés légers, nécessaires à l'élevage agricole et non agricole, clos sur 3 côtés maximum
- les piscines non couvertes liées à des constructions existantes
- les équipements liés aux stations d'épuration

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N3 - Accès et voirie

1- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne justifie d'un passage suffisant aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'Article 682 du Code civil.

2- Les accès ne seront autorisés que si leurs caractéristiques permettent de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, enlèvement des ordures ménagères) et présentent toutes les garanties de sécurité pour les usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La réalisation de tout projet peut être subordonnée :

a- à la création d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;

b- à la création de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité (notamment dans le cadre d'une division de propriété).

Le nombre des accès sur les voies publiques sera limité dans l'intérêt de la sécurité.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès devra être établi sur celle de ces voies où le risque pour la sécurité sera le moindre.

3- Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble et être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, sans manœuvre.

ARTICLE N4 - Desserte par les réseaux

1- Eau

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable, à la charge du pétitionnaire.

Les particuliers désirant utiliser un puits privé (usage agricole ou pour le jardin) devront réaliser un double réseau totalement distinct de celui de la distribution publique.

Pour les piscines, un appareil de disconnection sera obligatoirement installé.

2- Assainissement

a- Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant un assainissement sera obligatoirement raccordée au réseau collectif, notamment au moyen d'un poste de relevage individuel, à la charge du pétitionnaire.

A défaut de réseau d'assainissement collectif, le propriétaire de l'immeuble devra réaliser un dispositif d'assainissement conformément à la réglementation en vigueur. Préalablement à tous travaux (constructions nouvelles, restaurations, extensions de constructions existantes autres qu'une habitation), il peut être demandé par la collectivité à un particulier de réaliser une étude particulière visant à définir notamment le choix de la filière de traitement et le dimensionnement de l'installation.

Les installations d'assainissement autonome devront être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau dès lors que celui-ci aura été mis en service (une fois la réalisation du raccordement effectuée, les fosses et autres installations de même nature seront mises hors d'état de servir ou de créer des nuisances ultérieures).

Pour des activités particulières (hôtels, garage, restaurant scolaire, ...) des dispositifs de prétraitement devront être installés (dégraisseurs, déshuileurs, ...).

La vidange des piscines se fera après neutralisation du désinfectant vers le milieu naturel, soit directement, soit par le réseau d'eau pluviale, si le réseau est séparatif.

Il est interdit d'évacuer les eaux usées domestiques dans le réseau pluvial et réciproquement.

b- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain et à la charge du pétitionnaire.

ARTICLE N5 - Caractéristiques des terrains

Néant

ARTICLE N6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées en recul de 5 mètres minimum par rapport à l'axe des voies.

Conformément au Schéma Directeur Routier Départemental de janvier 2002, un recul des constructions est prévu par rapport aux routes départementales.

Hors agglomération, le long des RD 67 et 27 (classées en 2ème catégorie), le recul est de 15 m par rapport à l'axe de la voie pour les habitations, et 10 m par rapport à l'axe de la voie pour les autres constructions.

Hors agglomération, le long des autres routes départementales (classées en 3ème catégorie), le recul est de 10 m par rapport à l'axe de la voie pour les habitations, et de 8 m par rapport à l'axe de la voie pour les autres constructions.

ARTICLE N7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être édifiées sur les limites séparatives. Si elles ne le sont pas, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points sans jamais être inférieur à 3 mètres.

ARTICLE N8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété liées par un acte authentique

Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle manière que la distance horizontale L de tout point du bâtiment à l'autre bâtiment soit au moins égale à la hauteur H du plus grand bâtiment sans jamais être inférieure à 4 mètres, soit $L=H$.

Cette distance pourra être réduite si les conditions d'éclaircissement des constructions existantes ou à édifier sont suffisantes, avec un minimum de 2 m.

ARTICLE N9 - Emprise au sol

Néant

ARTICLE N10 - Hauteur maximum des constructions

Néant

ARTICLE N11 - Aspect extérieur

Il est recommandé de consulter, préalablement à tout projet de construction, pour conseils architecturaux :

- s'il est situé dans le Périmètre de Protection Modifié des Monuments Historiques (PPM) : le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine (ABF),
- s'il est situé hors du PPM : l'Architecte-Conseil de la DDE ou du CAUE.

Pour tout projet situé dans le PPM, le pétitionnaire devra se référer au cahier des prescriptions spéciales annexé au présent règlement.

Il est rappelé que toute modification d'aspect extérieur nécessite une demande d'autorisation, sous forme d'une demande de permis de construire ou d'une "déclaration de travaux exemptés de permis de construire" notamment pour les extensions inférieures ou égales à 20 mètres carrés, les modifications de façades (ravalement, nouveaux percements, création de lucarnes, pose de châssis de toit) ainsi que pour les clôtures.

Les antennes et paraboles seront intégrées dans le volume des combles, si toiture, ou au sol en cas de toiture terrasse (voir annexes).

Le permis de construire sera accompagné d'un aménagement paysager dans le respect de la loi Paysage du 8 janvier 1993.

1) Architecture traditionnelle

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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.

2) Architecture contemporaine

Une architecture contemporaine pourra être acceptée si elle est de qualité et après conseil auprès des architectes :

- Si elle est située dans le Périmètre de Protection Modifié des Monuments Historiques (PPM) : le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine (ABF),
- si elle est située hors du PPM : l'Architecte-Conseil de la DDE ou du CAUE.

ARTICLE N12 - Stationnement

Néant

ARTICLE N13- Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les végétaux utilisés doivent être choisis parmi les essences locales (voir annexes) et plantés en tenant compte de la présence des réseaux.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D' OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N14 - Coefficient d'Occupation des Sols

Il n'est pas fixé de C.O.S.



COMMUNE DE VILLE DIEU-SUR-INDRE

Révision simplifiée et modification du P.L.U.

*approuvées par D.C.M.
en date du 25 JAN. 2006*



Le Maire,
Jean-Paul THIBAUT

REGLEMENT

Vu pour être annexé à
le délibération du 25 JAN. 2006



Cabinet Jean-Charles DAYOT

19, rue du Sapin Vert • 36500 BUZANCAIS
Tél. : 02 54 02 21 21 • Fax : 02 54 02 21 29
E-Mail : cabinet.dayot@dayot.geometre-expert.fr

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 : Champ d'application territorial du plan

Le P.L.U. s'applique à l'ensemble du territoire de la Commune de Villedieu-sur-Indre.

Article 2 : Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation du sol

Le P.L.U. n'est pas le seul à déterminer les règles applicables sur les terrains ou opposables aux tiers. Doivent également être pris en compte les éléments suivants :

- Les articles L.111-1-1, L.111-9, L.110-10, L.421-4, R 111-2, R 111-3.2, R 111-4, R 111-14, R 111-14-2, R 111-15, R 111-21 du Code de l'Urbanisme ;
- Les servitudes d'utilité publiques annexées au P.L.U. ;
- Les législations visées à l'article R 123-19 (secteurs sauvegardés, espaces naturels sensibles, le droit de préemption urbain, les Z.A.C., etc.) ;
- Les lois d'aménagement et d'urbanisme.

Article 3 : Division du terrain en zones

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en :

- **Zones Urbaines** : sous-secteurs Ua, Ub, Uc, Uy.
- **Zones à urbaniser** : sous-secteurs AUa, AUb, AUc, AUy.
- **Zone Agricole** : A
- **Zones Naturelles** : sous-secteurs Na, Nb, Nc, Nh, Nj, Nl, Nv.

Les documents graphiques présentent également des terrains classés par le P.L.U. : Espaces Boisés Classés et Emplacements Réservés

Article 4 : Adaptation mineures (Art. L. 123-1 du Code de l'Urbanisme)

Des adaptations mineures ne peuvent être délivrées que pour les articles 3 à 13 du règlement.

Par adaptations mineures, il faut entendre des assouplissements qui peuvent être apportés à l'application stricte de certaines règles d'urbanisme sans aboutir à un changement de type d'urbanisation et sans porter atteinte aux droits des tiers.

En vertu de l'article L.123-1-13, ces adaptations mineures sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Article 5 : Dispositions relatives aux lotissements approuvés depuis plus de 10 ans

Lorsque le Plan Local d'Urbanisme est approuvé, les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement cessent de s'appliquer au terme de 10 années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir. Seules subsistent les règles du Plan Local d'Urbanisme à moins qu'une majorité de co-lotis n'ait demandé et obtenu le maintien de ces règles (Art. L 315-2-1, R315-44-1, R 315-45 et R 315-46 du Code de l'Urbanisme).

Article 6 : Dispositions particulières au domaine public ferroviaire

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire ou liées à l'exploitation ferroviaire sont admises sur l'ensemble du domaine public ferroviaire. Des adaptations mineures aux règles des zones traversées peuvent être autorisées compte tenu de la nature des constructions à édifier.

Article 7 : Protection contre le bruit

Dans une bande de 100 m de part et d'autre de la plateforme de la route nationale 143, classée voie bruyante de catégorie 3 et figurant sur les plans de zonage, les constructions nouvelles à usage d'habitation doivent, lorsqu'elles sont exposées aux bruits de la voie, être soumises à des normes d'isolement acoustique conformes aux dispositions de la réglementation en vigueur (arrêté ministériel du 6 octobre 1978 modifié par arrêté du 23 février 1983 relatif à l'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur.

Article 8 : Monuments historiques

Il est rappelé que l'article L 421-6 du Code de l'Urbanisme stipule :

"Conformément à l'article 13 bis de la loi du 31 Décembre 1913 sur les monuments historiques modifiée lorsqu'un immeuble est situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit, il ne peut faire l'objet, tant de la part des propriétaires privés que des collectivités et établissements publics, d'aucune construction nouvelle, d'aucune démolition, d'aucun déboisement, d'aucune transformation ou modification de nature à en affecter l'aspect, sans une autorisation préalable. Le permis de construire en tient lieu s'il est revêtu du visa de l'architecte des Bâtiments de France."

Article 9 : Antiquités historiques

En application de l'article R 111-3-2 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, de compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. A ce titre, le Service Régional de l'Archéologie devra être obligatoirement consulté pour toutes les demandes d'autorisation situées sur ou aux abords des sites indiqués dans les annexes.

Article 10 : Espaces boisés classés

Le classement d'un espace boisé classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création d'un boisement. Il entraîne également de plein droit le rejet de toute demande de défrichement. Les coupes et abattages d'arbres ou de haies dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation de la DDAF (article L.130-1 du Code de l'Urbanisme).

Article 11 : Assainissement

Depuis la Loi sur l'Eau N°92-3 du 3 janvier 1992, les Communes possèdent désormais des compétences et de nouvelles obligations dans le domaine de l'assainissement.

Celles-ci consistent en la prise en charge de l'assainissement collectif et le contrôle technique de l'assainissement autonome par une structure compétente.

Ces mesures s'appliquent aux constructions nouvelles mais également aux restaurations et extensions de bâtiments existants.

Article 12 : Dispositions relatives à la règle de réciprocité par rapport aux bâtiments agricoles

L'article L 111-3 (règle de réciprocité) du Code Rural modifié par la loi n° 2000-1208 du 13 Décembre 2000 précise :

"Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Par dérogation aux dispositions de l'alinéa précédent, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'Agriculture, pour tenir compte des spécificités locales, notamment dans les zones urbaines délimitées par les documents d'urbanisme opposables aux tiers et dans les parties actuellement urbanisées de la commune en l'absence de document d'urbanisme."

Article 13 : Entrées de ville

La loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement entrée en vigueur le 1^{er} janvier 1997, a modifié l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme. Ce nouvel article appelé « amendement Dupond » instaure de nouvelles marges de recul en bordure des axes à grande circulation. Son objectif est d'inciter les collectivités publiques et en particulier les communes, à préciser leurs projets de développement et à éviter une extension non maîtrisée de l'urbanisation.

La commune de Villedieu-sur-Indre est traversée par la RN 143 classée route à grande circulation. En conséquence, les constructions et installations sont interdites dans une bande de 75 m de part et d'autre de l'axe de la RN 143, sauf exceptions.

« Cette interdiction ne s'applique pas :

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

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

Le recul de 75 m ne s'applique pas « dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le P.L.U., sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. »

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE U

Caractère de la zone U : Zone équipée d'habitat, de services, de commerces, d'équipements et d'activités.

Le **sous-secteur Ua** correspond au centre ancien du bourg de Villedieu-sur-Indre et du bourg de Mehun. Il se caractérise par l'alignement des constructions sur la rue et par son urbanisation dense.

Le **sous-secteur Ub** correspond à une urbanisation plus récente à caractère résidentiel dominant (tissu urbain plus lâche constitué d'habitations de type essentiellement pavillonnaire).

Le **sous-secteur Uc** correspond à une urbanisation diffuse, faiblement équipée, et devant conserver son caractère rural et sa forme de hameau (il concerne celui de Chambon), dans lequel il n'y a pas d'assainissement collectif.

Le **sous-secteur Uy** est réservé aux activités industrielles, artisanales ou commerciales.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE U1 - Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

Sont interdits dans les sous-secteurs Ua et Ub :

- les installations et travaux divers suivants régis par l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme :
 - . les parcs d'attraction installés à titre permanent
 - . les affouillements et exhaussements du sol sauf ceux d'intérêt public
 - . les dépôts de véhicules, sauf ceux liés à une activité de garage
- les constructions à usage industriel, commercial ou artisanales soumises à autorisation dans la réglementation des installations classées
- les terrains de camping et caravanning
- les caravanes isolées régies par l'article R 443-3 et suivants du Code de l'Urbanisme
- les carrières
- les habitations légères de loisirs régies par l'article R 444-3 du Code de l'Urbanisme
- les bâtiments liés à l'exploitation agricole

Sont interdits dans le sous-secteur Uc :

- les opérations d'ensemble ou collectives (groupe d'habitations - immeubles collectifs - lotissements)
- les installations et travaux divers suivants visés à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme :
 - . les parcs d'attraction installés à titre permanent
 - . les affouillements et exhaussements du sol sauf ceux d'intérêt public
 - . les dépôts de véhicules, sauf ceux liés à une activité de garage
- les constructions à usage industriel, commercial ou artisanales soumises à autorisation dans la réglementation des installations classées
- les terrains de camping et caravanning
- les carrières
- les caravanes isolées régies par l'article R 443-3 et suivants du Code de l'Urbanisme
- les habitations légères de loisirs régies à l'article R 444-3 du Code de l'Urbanisme
- les bâtiments liés à l'exploitation agricole, à l'exception des abris isolés d'élevage familial non agricole

Sont interdits dans le sous-secteur Uy :

- les constructions à destination d'habitation, sauf celles nécessaires au logement des personnes dont la présence permanente est indispensable pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements
- les installations et travaux divers suivants visés à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme :
 - . les parcs d'attraction installés à titre permanent
 - . les affouillements et exhaussements du sol sauf ceux d'intérêt public
 - . les dépôts de véhicules, sauf ceux liés à une activité de garage
- les terrains de camping et caravanning
- les carrières
- les caravanes isolées régies par l'article R 443-3 et suivants du Code de l'Urbanisme
- les habitations légères de loisirs régies à l'article R 444-3 du Code de l'Urbanisme
- les bâtiments liés et nécessaires aux exploitations agricoles

ARTICLE U2 - Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumises à des conditions particulières

Dans l'ensemble de la zone U, sont soumises à déclaration :

- les clôtures à l'exception des clôtures agricoles (voir annexes)

Dans l'ensemble de la zone U, sont soumis à autorisation :

- les démolitions situées à l'intérieur du Périmètre de Protection Modifié des Monuments Historiques

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE U 3 - Accès et voirie

1- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne justifie d'un passage suffisant aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'Article 682 du Code civil.

2- Les accès ne seront autorisés que si leurs caractéristiques permettent de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, enlèvement des ordures ménagères) et présentent toutes les garanties de sécurité pour les usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La réalisation de tout projet peut être subordonnée :

- a- à la création d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble en véhicules ;
- b- à la création de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité (notamment dans le cadre d'une division de propriété).

Le nombre des accès sur les voies publiques sera limité dans l'intérêt de la sécurité.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès devra être établi sur celle de ces voies où le risque pour la sécurité sera le moindre.

3- Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble et être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, sans manœuvre.

ARTICLE U4 - Desserte par les réseaux

1- Eau potable

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

Pour éviter tout phénomène de retour d'eau dans un réseau public d'eau potable, tout particulier qui utilise l'eau du réseau public à usage autre que domestique devra installer un dispositif de protection du réseau (bac de disconnection, disconnecteur...) adapté en fonction du risque généré par l'activité (bâtiments à usage industriel, commercial ou artisanal, piscines...).

Les particuliers désirant utiliser un puits privé (usage pour le jardin) devront réaliser un réseau totalement distinct de celui de la distribution publique.

Toute consommation exceptionnelle dépassant les normes habituelles relève d'un accord préalable avec les services municipaux qui peuvent imposer un maximum.

2- Assainissement

a- Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant un assainissement sera obligatoirement raccordée au réseau collectif s'il existe. Si le raccordement de la construction nécessite l'installation d'une pompe de relèvement, les travaux seront réalisés à la charge du pétitionnaire.

A défaut de réseau d'assainissement collectif, le propriétaire de l'immeuble devra réaliser un dispositif d'assainissement conformément à la réglementation en vigueur. Préalablement à tous travaux (constructions nouvelles, restaurations, extensions de constructions existantes autres qu'une habitation), il peut être demandé à un particulier de réaliser une étude particulière visant à définir notamment le choix de la filière de traitement et le dimensionnement de l'installation.

Les installations d'assainissement autonome devront être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau dès lors que celui-ci aura été mis en service. Une fois la réalisation du raccordement effectuée, les fosses et autres installations de même nature seront mises hors d'état de servir ou de créer des nuisances ultérieures.

Pour des activités particulières (hôtels, garage, restaurant scolaire, ...) des dispositifs de prétraitement devront être installés (dégraisseurs, déshuileurs, ...).

La vidange des piscines se fera vers le milieu naturel, soit directement, soit par le réseau pluvial (si le réseau est séparatif) mais après neutralisation des excès du désinfectant.

Dans le cas où le réseau public d'assainissement est de type séparatif, il est interdit d'évacuer des eaux pluviales dans ce réseau.

b- Eaux pluviales

Il est interdit d'évacuer des eaux usées brutes dans le réseau d'eaux pluviales.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales devront être réalisés selon des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Pour tous les établissements nécessitant la réalisation d'une aire de stationnement de plus de 100 véhicules, il devra être installé un dispositif du type déboureur-séparateur d'hydrocarbures d'une capacité suffisante pour traiter les rejets d'eaux pluviales, avant raccordement au réseau public.

c- Eaux résiduaires industrielles

Les effluents devront être préalablement traités conformément à la réglementation en vigueur. Leur rejet dans le réseau collectif d'assainissement d'eaux usées ou dans le dispositif d'évacuation des eaux pluviales devra être autorisé par le service gestionnaire du réseau.

ARTICLE U5 - Caractéristiques des terrains

Le terrain devra au maximum conserver sa typologie d'origine. Seules des adaptations mineures pourront être autorisées.

Ainsi les constructions nouvelles seront implantées au plus près du terrain naturel. Les remblais de type "taupinières" ne seront pas acceptés. Seules des adaptations sous forme de déblais pourront être acceptées. L'architecture devra s'adapter au terrain et non l'inverse.

ARTICLE U6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans le sous-secteur Ua :

Les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement défini par le front bâti existant. Une implantation différente pourra être autorisée pour des raisons d'urbanisme et d'architecture dans le Périmètre de Protection Modifié.

Dans les sous-secteur Ub et Uy :

Les constructions doivent être implantées à 5 m minimum par rapport à l'axe des voies.

Dans le sous-secteur Uc :

Les constructions doivent être implantées à 5 m minimum par rapport à l'axe des voies.

En application de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme, en dehors des zones urbanisées, les constructions doivent être implantées à 75 mètres minimum de l'axe de la RN 143. Dans le secteur de Chambon, les constructions doivent être implantées à 25 mètres minimum de l'axe de la RN 143, conformément aux dispositions d'un « projet urbain ».

Pour l'ensemble de la zone U, ces marges de recul peuvent être modifiées :

- pour les bâtiments et installations techniques nécessaires à l'exploitation de réseaux publics (EDF, téléphonie...)
- pour les travaux de restauration et d'extension contiguë du bâti existant dont l'implantation ne respecte pas le recul réglementaire. Dans ce cas, le point le plus avancé de la façade existante définira la limite de recul ;
- pour les bâtiments détruits par sinistre et reconstruits à l'identique.

ARTICLE U7- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans les sous-secteurs Ua, Ub et Uc :

Les constructions peuvent être édifiées sur les limites séparatives. Si elles ne le sont pas, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points sans jamais être inférieur à 3 mètres (voir annexes).

Dans le sous-secteur Uy :

Les constructions peuvent être édifiées sur les limites séparatives. Si elles ne le sont pas, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points sans jamais être inférieur à 5 mètres.

ARTICLE U8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété liées par un acte authentique

Dans l'ensemble de la zone U :

Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle manière que la distance horizontale L de tout point du bâtiment à l'autre bâtiment soit au moins égale à la hauteur H du plus grand bâtiment sans jamais être inférieur à 4 mètres, soit $L=H$ (voir annexes).

Cette distance pourra être réduite (notamment dans le sous-secteur Uy dans lequel cette distance minimale peut être aggravée par la réglementation propre à l'activité) si les conditions d'éclaircissement des constructions existantes ou à édifier sont suffisantes, avec un minimum de 2 m.

Dans le sous-secteur Uy :

Entre deux constructions non jointives, quelles qu'en soient la nature et l'importance, doit toujours être aménagé un espacement suffisant pour permettre l'entretien facile du sol et des constructions elles-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel contre l'incendie.

ARTICLE U9 - Emprise au sol

Néant

ARTICLE U10 - Hauteur maximum des constructions

Dans les sous-secteurs Ua, Ub et Uc :

La hauteur des constructions nouvelles devra correspondre à celle du bâti existant proche, avec une tolérance de plus ou moins 50 cm, en fonction du parti architectural de la construction nouvelle et des gabarits, et dans le respect des cônes de vue.

Dans le sous-secteur Uy :

La différence de niveaux (H) entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance (L) comptée horizontalement entre ces deux points ($H=L$).

ARTICLE U11 - Aspect extérieur

Il est recommandé de consulter, préalablement à tout projet de construction, pour conseils architecturaux :

- s'il est situé dans le Périmètre de Protection Modifié des Monuments Historiques (PPM) : le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine (ABF),
- s'il est situé hors du PPM : l'Architecte-Conseil de la DDE ou du CAUE.

Pour tout projet situé dans le PPM, le pétitionnaire devra se référer au cahier des prescriptions spéciales annexé au présent règlement.

Il est rappelé que toute modification d'aspect extérieur nécessite une demande d'autorisation, sous forme d'une demande de permis de construire ou d'une "déclaration de travaux exemptés de permis de construire" notamment pour les extensions inférieures ou égales à 20 mètres carrés, les modifications de façades (ravalement, nouveaux percements, création de lucarnes, pose de châssis de toit) ainsi que pour les clôtures.

Les antennes et paraboles seront intégrées dans le volume des combles, si toiture, ou au sol en cas de toiture terrasse (voir annexes).

Pour bien s'intégrer dans le paysage et ne pas contraster avec lui, l'enveloppe du bâtiment d'activité devra être sans contraste. Les couleurs vives sont interdites. Les accessoires (gouttières, chéneaux, bandes de rive, etc...) seront de même couleur que les façades dont ils font partie.

Les portes seront d'une couleur différente de celle des bardages.

Les soubassements ne dépassant pas entre 0,50 à 0,80 m en maçonnerie seront traités d'un ton RAL vert 6021 ou terre.

Les clôtures donnant sur la voie publique devront avoir une hauteur d'1,50 mètre maximum. Les clôtures constituées par un mur plein et donnant sur la voie publique ne devront pas dépasser 1,20 m de hauteur.

1) Architecture traditionnelle

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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.

2) Architecture contemporaine

Une architecture contemporaine pourra être acceptée si elle est de qualité et après conseil auprès des architectes :

- Si elle est située dans le Périmètre de Protection Modifié des Monuments Historiques (PPM) : le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine (ABF),
- si elle est située hors du PPM : l'Architecte-Conseil de la DDE ou du CAUE.

ARTICLE U12 - Stationnement

Dans l'ensemble de la zone U :

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

Dans le sous-secteur Uy :

Chaque entreprise doit offrir un nombre de places de stationnement suffisant pour répondre aux besoins de l'activité de son personnel et des visiteurs.

ARTICLE U13 - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Dans l'ensemble de la zone U :

Les espaces qui ne sont ni construits ni imperméabilisés seront traités sous forme d'espaces verts paysagers.

Pour toute plantation, les végétaux utilisés doivent être choisis parmi les essences locales et plantés en tenant compte de la présence des réseaux (voir annexes).

Les plantations d'arbres sont réglementées sur les aires de stationnement (voir annexes).

Dans le sous-secteur Uy :

Les dépôts en surface de matériel ou de matériaux devront être dissimulés par une barrière végétale, une clôture, un merlon....

ARTICLE U14 - Coefficient d'Occupation des Sols

Il n'est pas fixé de C.O.S.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU

Caractère de la zone AU : Zone destinée à l'urbanisation future du bourg, comprenant des terrains peu ou non équipés, dont l'aménagement cohérent sous forme d'opérations d'ensemble pourra entraîner une participation au financement des équipements publics.

Les opérations d'ensemble devront respecter les dispositions d'un schéma d'aménagement d'ensemble à la charge du pétitionnaire, indiquant les caractéristiques et les mesures prises en matière de desserte, de réseaux, de voirie, de VRD et d'aménagement paysager.

Le sous-secteur AUa est destiné à accueillir de l'habitat, des services et des équipements divers à court terme.

Le sous-secteur AUb est destiné à accueillir de l'habitat, des services et des équipements divers de façon différée. Son urbanisation est fermée tant que les sous-secteurs AUa offre une capacité urbanisable suffisante pour le type d'occupation souhaité. Ce sous-secteur AUb est fermé à l'urbanisation ; toute opération d'aménagement est interdite. Son ouverture à l'urbanisation est conditionnée par une étude préalable puis par une modification du P.L.U.

Le sous-secteur AUc est destiné à accueillir de l'habitat résidentiel ou de loisirs tourné sur le complexe golfique et s'insérant de façon harmonieuse au site, ainsi que des activités sportives, de loisirs et éducatives.

Concernant les constructions à vocation d'habitat résidentiel ou de loisirs, seules des opérations d'ensemble sont admises. Les constructions de commerces et services et celles liées à la réalisation et à la gestion des équipements de sports et de loisirs sous autorisées à condition qu'elles soient liées au fonctionnement de la zone.

Le sous-secteur AUy est destiné aux activités industrielles, artisanales, commerciales et aux services.

SECTION I - NATURE DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE AU1 - Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

Tous les modes d'occupation ou d'utilisation des sols à l'exception de ceux visés à l'article AU2.

ARTICLE AU2 - Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumises à des conditions particulières

Dans le sous-secteur AUa sont admis :

* Sous réserve qu'elles soient réalisées dans le cadre d'un lotissement ou d'une opération d'ensemble, et sous réserve d'être compatibles avec le schéma d'aménagement d'ensemble de la zone et d'être desservies par les réseaux, les constructions à destination :

- d'habitation ainsi que les annexes et les garages contiguës

* Hors opération d'ensemble, sous réserve d'être compatibles avec le schéma d'aménagement d'ensemble de la zone, les constructions à destination :

- scolaire, sociale, sanitaire, sportive, culturelle, ou de loisirs, ainsi que les équipements d'infrastructure compatibles avec la vocation de la zone

- commerciale, artisanale, de bureaux ou de services sous réserve qu'elles n'entraînent pas de nuisances, de pollution, ou de risques incompatibles avec le voisinage

* Sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement cohérent de la zone :

- la restauration et l'extension des constructions existantes à l'approbation du PLU

- les équipements d'infrastructure et les constructions nécessaires à leur fonctionnement

- les installations et travaux divers suivants régis par l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme :
 - . les aires de jeux et de sports et les constructions nécessaires à leur fonctionnement
 - . les aires de stationnement
 - . les affouillements et exhaussements du sol d'intérêt public ou nécessaires à la défense incendie
- les piscines couvertes ou non

Dans le sous-secteur AUb, sont admis :

Sans objet.

Dans le sous-secteur AUl, sont admis :

** Sous réserve qu'elles soient réalisées sous forme d'opération d'ensemble, et sous réserve d'être compatibles avec le schéma d'aménagement d'ensemble de la zone et d'être desservies par les réseaux, les constructions à destination :*

- d'habitat résidentiel tourné sur le Golf et les activités de loisirs qui pourront se créer, en s'insérant de façon harmonieuse au site
- d'habitat de loisirs

** Sous réserve qu'ils soient liés au fonctionnement et à la vocation de la zone, et sous réserve d'être compatibles avec le schéma d'aménagement d'ensemble de la zone :*

- les constructions à vocation sportive, éducative ou de loisirs et les équipements nécessaires à leur fonctionnement
- les équipements à caractère médical ou sanitaire (exemple : balnéothérapie, remise en forme,...)
- les équipements d'infrastructure
- les installations et travaux divers suivants régis par l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme :
 - . les aires de jeux et de sports et les constructions nécessaires à leur fonctionnement
 - . les aires de stationnement
 - . les affouillements et exhaussements du sol d'intérêt public ou nécessaires à la défense incendie
- les équipements hôteliers et de restauration
- les constructions liés au fonctionnement de la zone, à usage de commerce et de service

Dans le sous-secteur AUy, sont admis :

** Sous réserve d'être réalisées dans le cadre d'un lotissement ou d'une opération d'ensemble, et sous réserve d'être compatibles avec le schéma d'aménagement d'ensemble de la zone et d'être desservies par les réseaux, les constructions à destination :*

- industrielle, artisanale ou commerciale, soumises ou non à la réglementation des installations classées, ainsi que tous les équipements et installations nécessaires au bon fonctionnement de ces constructions

** Sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement cohérent de l'ensemble de la zone, et sous réserve d'être compatibles avec le schéma d'aménagement d'ensemble de la zone :*

- les constructions à usage de bureaux et de services
- les équipements collectifs liés au fonctionnement de la zone
- les équipements d'infrastructure
- les constructions à usage d'habitation nécessaires au logement des personnes dont la présence permanente est indispensable pour assurer la direction ou la surveillance des installations et équipements admis dans la zone à condition qu'elles soient intégrées au volume du bâtiment d'activité
- les équipements hôteliers et de restauration

Dans l'ensemble de la zone AU, sont soumises à déclaration :

- les clôtures à l'exception des clôtures agricoles (voir annexes)

Dans l'ensemble de la zone AU, sont soumis à autorisation :

- les démolitions situées à l'intérieur du Périmètre de Protection Modifié des Monuments Historiques

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AU3 - Accès et voirie

1- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne justifie d'un passage suffisant aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'Article 682 du Code civil.

2- Les accès ne seront autorisés que si leurs caractéristiques permettent de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, enlèvement des ordures ménagères) et présentent toutes les garanties de sécurité pour les usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La réalisation de tout projet peut être subordonnée :

a- à la création d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble en véhicules ;

b- à la création de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité (notamment dans le cadre d'une division de propriété).

Le nombre des accès sur les voies publiques sera limité dans l'intérêt de la sécurité.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès devra être établi sur celle de ces voies où le risque pour la sécurité sera le moindre.

3- Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble et être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, sans manœuvre.

ARTICLE AU4 - Desserte par les réseaux

1- Eau potable

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

Pour éviter tout phénomène de retour d'eau dans le réseau public d'eau potable, tout particulier qui utilise l'eau du réseau public à usage autre que domestique devra installer un dispositif de protection du réseau (bac de disconnection, disconnecteur...) adapté en fonction du risque généré par l'activité (bâtiments à usage industriel, commercial ou artisanal, piscines...).

Les particuliers désirant utiliser un puits privé (usage agricole ou pour le jardin) devront réaliser un réseau totalement distinct de celui de la distribution publique.

Toute consommation exceptionnelle dépassant les normes habituelles relève d'un accord préalable avec les services municipaux qui peuvent imposer un maximum.

2- Assainissement

a- Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant un assainissement sera obligatoirement raccordée au réseau collectif s'il existe. Si le raccordement de la construction nécessite l'installation d'une pompe de relèvement, les travaux seront réalisés à la charge du pétitionnaire.

A défaut de réseau d'assainissement collectif, le propriétaire de l'immeuble devra réaliser un dispositif d'assainissement conformément à la réglementation en vigueur. Préalablement à tous travaux (constructions nouvelles, restaurations, extensions de constructions existantes autres qu'une habitation), il peut être demandé à un particulier de réaliser une étude particulière visant à définir notamment le choix de la filière de traitement et le dimensionnement de l'installation.

Les installations d'assainissement autonome devront être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau dès lors que celui-ci aura été mis en service. Une fois la réalisation du raccordement effectuée, les fosses et autres installations de même nature seront mises hors d'état de servir ou de créer des nuisances ultérieures.

Pour des activités particulières (hôtels, garage, restaurant scolaire, ...) des dispositifs de prétraitement devront être installés (dégraisseurs, déshuileurs, ...).

La vidange des piscines se fera vers le milieu naturel, soit directement, soit par le réseau pluvial (si le réseau est séparatif) mais après neutralisation des excès du désinfectant.

Dans le cas où le réseau public d'assainissement est de type séparatif, il est interdit d'évacuer des eaux pluviales dans ce réseau.

b- Eaux pluviales

Il est interdit d'évacuer des eaux usées brutes dans le réseau d'eaux pluviales.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales devront être réalisés selon des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Pour tous les établissements nécessitant la réalisation d'une aire de stationnement de plus de 100 véhicules, il devra être installé un dispositif du type déboureur-séparateur d'hydrocarbures d'une capacité suffisante pour traiter les rejets d'eaux pluviales, avant raccordement au réseau public.

c- Eaux résiduaires non domestiques

Les effluents devront être préalablement traités conformément à la réglementation en vigueur. Leur rejet dans le réseau collectif d'assainissement d'eaux usées ou dans le dispositif d'évacuation des eaux pluviales devra être autorisé par le service gestionnaire du réseau.

Les eaux de refroidissement ne peuvent être rejetées au milieu naturel que si leur température est inférieure à 30°C.

ARTICLE AU5 - Caractéristiques des terrains

Néant

ARTICLE AU6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à 5 m minimum par rapport à l'axe des voies.

En application de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme, en dehors des secteurs urbanisés, les constructions doivent être implantées à 75 mètres minimum de l'axe de la RN 143. Cette marge de recul peut être réduite à 25 m minimum de l'axe de la RN 143 si un « projet urbain » conforme à certaines dispositions est justifié.

Conformément au Schéma Directeur Routier Départemental de janvier 2002, un recul des constructions est prévu par rapport aux routes départementales.

Hors agglomération, le long des RD 67 et 27 (classées en 2ème catégorie), le recul est de 15 m par rapport à l'axe de la voie pour les habitations, et 10 m par rapport à l'axe de la voie pour les autres constructions.

Hors agglomération, le long des autres routes départementales (classées en 3ème catégorie), le recul est de 10 m par rapport à l'axe de la voie pour les habitations, et de 8 m par rapport à l'axe de la voie pour les autres constructions.

Ces marges de recul peuvent être modifiées :

- pour les bâtiments et installations techniques nécessaires à l'exploitation de réseaux publics (EDF, téléphonie...)
- pour les travaux de restauration et d'extension contiguë du bâti existant dont l'implantation ne respecte pas le recul réglementaire. Dans ce cas, le point le plus avancé de la façade existante définira la limite de recul ;
- pour les bâtiments détruits par sinistre et reconstruits à l'identique.

ARTICLE AU7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans le sous-secteur AUa :

Les constructions peuvent être édifiées sur les limites séparatives. Si elles ne le sont pas, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points sans jamais être inférieur à 3 mètres (voir annexes).

Dans les sous-secteurs AUl et AUy :

Les constructions peuvent être édifiées sur les limites séparatives. Si elles ne le sont pas, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points sans jamais être inférieur à 5 mètres.

Cependant, si deux industriels présentent un plan masse formant un ensemble architectural cohérent, les bâtiments pourront être jointifs, sous réserve expresse de la réalisation d'un mur coupe-feu, et si la limite des deux parcelles n'est pas plantée d'une haie naturelle qu'il faudrait alors détruire.

Entre deux constructions non jointives, quelles qu'en soient la nature et l'importance, doit toujours être aménagé un espacement suffisant pour permettre l'entretien facile du sol et des constructions elles-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel contre l'incendie.

ARTICLE AU8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété liées par un acte authentique

Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle manière que la distance horizontale L de tout point du bâtiment à l'autre bâtiment soit au moins égale à la hauteur H du plus grand bâtiment sans jamais être inférieur à 4 mètres, soit $L=H$ (voir annexes).

Cette distance pourra être réduite si les conditions d'éclaircissement des constructions existantes ou à édifier sont suffisantes, avec un minimum de 2 m.

ARTICLE AU9 - Emprise au sol

Néant.

ARTICLE AU10 - Hauteur maximum des constructions

Néant

ARTICLE AU11 - Aspect extérieur

Il est recommandé de consulter, préalablement à tout projet de construction, pour conseils architecturaux :

- s'il est situé dans le Périmètre de Protection Modifié des Monuments Historiques (PPM) : le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine (ABF),
- s'il est situé hors du PPM : l'Architecte-Conseil de la DDE ou du CAUE.

Pour tout projet situé dans le PPM, le pétitionnaire devra se référer au cahier des prescriptions spéciales annexé au présent règlement.

Il est rappelé que toute modification d'aspect extérieur nécessite une demande d'autorisation, sous forme d'une demande de permis de construire ou d'une "déclaration de travaux exemptés de permis de construire" notamment pour les extensions inférieures ou égales à 20 mètres carrés, les modifications de façades (ravalement, nouveaux percements, création de lucarnes, pose de châssis de toit) ainsi que pour les clôtures.

Les antennes et paraboles seront intégrées dans le volume des combles, si toiture, ou au sol en cas de toiture terrasse (voir annexes).

Pour bien s'intégrer dans le paysage et ne pas contraster avec lui, l'enveloppe du bâtiment d'activité devra être sans contraste. Les couleurs vives sont interdites. Les accessoires (gouttières, chéneaux, bandes de rive, etc...) seront de même couleur que les façades dont ils font partie.

Les portes seront d'une couleur différente de celle des bardages.

Les soubassements ne dépassant pas entre 0,50 à 0,80 m en maçonnerie seront traités d'un ton RAL vert 6021.

Les enseignes publicitaires seront apposées sur les façades sans dépasser des acrotères.

Les équipements seront accompagnés de plantation d'arbres de hautes tiges d'essences locales (voir annexes).

Les clôtures donnant sur la voie publique devront avoir une hauteur d'1,50 mètre maximum. Les clôtures constituées par un mur plein et donnant sur la voie publique ne devront pas dépasser 1,20 m de hauteur.

1) Architecture traditionnelle

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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.

2) Architecture contemporaine

Une architecture contemporaine pourra être acceptée si elle est de qualité et après conseil auprès des architectes :

- Si elle est située dans le Périmètre de Protection Modifié des Monuments Historiques (PPM) : le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine (ABF),
- si elle est située hors du PPM : l'Architecte-Conseil de la DDE ou du CAUE.

ARTICLE AU12 - Stationnement

Dans l'ensemble de la zone AU :

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

Dans le sous-secteur AUa :

Pour les constructions à usage d'habitation, il doit être aménagé au moins une place de stationnement par logement sur la parcelle.

Dans les sous-secteurs AUl et AUy :

Chaque entreprise ou équipement doit offrir un nombre de places de stationnement suffisant pour répondre aux besoins de l'activité de son personnel et des visiteurs.

Pour les constructions à destination d'habitation (gardiennage ou direction de l'activité, habitat de loisirs), il doit être aménagé au moins une place de stationnement par logement.

ARTICLE AU13 - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Dans l'ensemble de la zone AU :

Les espaces qui ne sont ni construits ni imperméabilisés seront traités sous forme d'espaces verts paysagers.

Pour toute plantation, les végétaux utilisés doivent être choisis parmi les essences locales et plantés en tenant compte de la présence des réseaux (voir annexes).

Les plantations d'arbres sont réglementées sur les aires de stationnement (voir annexes).

Les espaces boisés figurant au plan de zonage sont classés à conserver ou à créer et soumis au régime des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements même si l'occupation qui y est envisagée n'entraîne pas d'abattage d'arbres. Toute coupe ou abattage d'arbres ou de haies dans les espaces boisés classés est soumis à autorisation de la commune.

Dans les sous-secteurs AUl et AUy :

Les dépôts en surface de matériel ou de matériaux devront être dissimulés par une barrière végétale, une clôture, un merlon....

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU14 - Coefficient d'Occupation des Sols

Il n'est pas fixé de C.O.S.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

Caractère de la zone A :

Zone naturelle faiblement équipée qu'il convient de protéger et où l'existence de structures agricoles pérennes doit être assurée dans le respect du potentiel agronomique, biologique et économique des terres.

Seules les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans cette zone.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A1 - Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

Tous les modes d'utilisation ou d'occupation des sols, à l'exception de ceux visés à l'article A2.

ARTICLE A2 - Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumises à des conditions particulières

** Sont admis, sous réserve, notamment, d'une desserte suffisante en réseaux et qu'ils ne portent pas atteinte à l'environnement naturel :*

- les constructions à usage d'habitation ou autre liées et nécessaires à l'exploitation agricole et :
 - . aux activités prolongeant l'acte de production
 - . aux activités ayant comme support le site de l'exploitation

sous réserve du respect du règlement sanitaire départemental et/ou de la réglementation sur les installations classées.

** Sont admis, sous réserve, notamment, d'une desserte suffisante en réseaux et qu'ils ne portent pas atteinte à l'environnement naturel et à l'activité agricole :*

- la restauration et l'agrandissement mesuré des habitations existantes sous réserve du respect de la règle de réciprocité
- les démolitions sous réserve de l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France dans le Périmètre de Protection Modifié des Monuments Historiques
- les installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif ainsi que les constructions nécessaires à leur fonctionnement (par exemple, transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassins de retenue...) à condition qu'ils soient compatibles avec la zone
- les installations nécessaires aux activités agricoles et aux industries qui s'y rattachent
- les affouillements et exhaussements du sol en vue de la création de bassins ou de retenues collinaires limitée aux besoins de l'agriculture et de la pisciculture à caractère professionnel
- les constructions et installations incompatibles avec les zones d'habitations, mais compatibles avec la vocation de la zone (silos, etc.), sous réserve du respect de la réglementation sanitaire départementale et/ou des installations classées et de la règle de réciprocité
- les abris isolés nécessaires à l'élevage familial non agricole clos sur 3 côtés maximum
- la reconstruction des bâtiments détruits par sinistre sans changement de destination
- les piscines couvertes ou non, liées aux constructions existantes

ARTICLE A3 - Accès et voirie

1- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne justifie d'un passage suffisant aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'Article 682 du Code civil.

2- Les accès ne seront autorisés que si leurs caractéristiques permettent de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, enlèvement des ordures ménagères) et présentent toutes les garanties de sécurité pour les usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La réalisation de tout projet peut être subordonnée :

a- à la création d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble en véhicules ;

b- à la création de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité (notamment dans le cadre d'une division de propriété).

Le nombre des accès sur les voies publiques sera limité dans l'intérêt de la sécurité.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès devra être établi sur celle de ces voies où le risque pour la sécurité sera le moindre.

ARTICLE A4 - Desserte par les réseaux

1- Eau

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

Pour éviter tout phénomène de retour d'eau dans le réseau public d'eau potable, tout particulier qui utilise l'eau du réseau public à usage autre que domestique devra installer un dispositif de protection du réseau (bac de disconnection, disconnecteur...) adapté en fonction du risque généré par l'activité.

Les particuliers désirant utiliser un puits privé (usage agricole ou pour le jardin) devront réaliser un réseau totalement distinct de celui de la distribution publique.

2- Assainissement

a- Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant un assainissement sera obligatoirement raccordée au réseau collectif, notamment au moyen d'un poste de relevage individuel, à la charge du pétitionnaire.

A défaut de réseau d'assainissement collectif, le propriétaire de l'immeuble devra réaliser un dispositif d'assainissement conformément à la réglementation en vigueur. Préalablement à tous travaux (constructions nouvelles, restaurations, extensions de constructions existantes autres qu'une habitation), il peut être demandé par la collectivité à un particulier de réaliser une étude particulière visant à définir notamment le choix de la filière de traitement et le dimensionnement de l'installation.

Les installations d'assainissement autonome devront être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau dès lors que celui-ci aura été mis en service (une fois la réalisation du raccordement effectuée, les fosses et autres installations de même nature seront mises hors d'état de servir ou de créer des nuisances ultérieures).

Pour des activités particulières (hôtels, garage, restaurant scolaire, ...) des dispositifs de prétraitement devront être installés (dégraisseurs, déshuileurs, ...).

La vidange des piscines se fera après neutralisation du désinfectant vers le milieu naturel, soit directement, soit par le réseau d'eau pluviale, si le réseau est séparatif.

Il est interdit d'évacuer les eaux usées domestiques dans le réseau pluvial et réciproquement.

b- Eaux pluviales

Il est interdit d'évacuer des eaux usées brutes dans le réseau d'eaux pluviales.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales devront être réalisés selon des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain et à la charge exclusive du pétitionnaire.

ARTICLE A5 - Caractéristiques des terrains

Néant

ARTICLE A6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées en recul de 5 mètres minimum par rapport à l'axe des voies.

En dehors des secteurs agglomérés et à proximité de la RN 143, Les constructions à usage autre qu'agricole doivent être implantées en recul de 75 mètres par rapport à l'axe de la RN 143.

Conformément au Schéma Directeur Routier Départemental de janvier 2002, un recul des constructions est prévu par rapport aux routes départementales.

Hors agglomération, le long des RD 67 et 27 (classées en 2ème catégorie), le recul est de 15 m par rapport à l'axe de la voie pour les habitations, et 10 m par rapport à l'axe de la voie pour les autres constructions.

Hors agglomération, le long des autres routes départementales (classées en 3ème catégorie), le recul est de 10 m par rapport à l'axe de la voie pour les habitations, et de 8 m par rapport à l'axe de la voie pour les autres constructions

Ces marges de recul peuvent être réduites :

- pour les bâtiments et installations techniques nécessaires à l'exploitation de réseaux publics (E.D.F., téléphonie, ...) ;
- pour les travaux de restauration et d'extension contiguë du bâti existant dont l'implantation ne respecte pas le recul réglementaire. Dans ce cas, le point le plus avancé de la façade existante définira la limite de recul ;
- pour les bâtiments détruits par sinistre et reconstruits à l'identique.

ARTICLE A7- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être édifiées sur les limites séparatives. Si elles ne le sont pas, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points sans jamais être inférieure à 3 mètres (voir annexes).

ARTICLE A8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété liées par un acte authentique

Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle manière que la distance horizontale L de tout point du bâtiment à l'autre bâtiment soit au moins égale à la hauteur H du plus grand bâtiment sans jamais être inférieur à 4 mètres, soit $L=H$ (voir annexe).

Cette distance pourra être réduite si les conditions d'éclaircissement des constructions existantes ou à édifier sont suffisantes, avec un minimum de 2 m.

ARTICLE A9 - Emprise au sol

Néant

ARTICLE A10 - Hauteur maximum des constructions

Néant

ARTICLE A11 - Aspect extérieur

Il est recommandé de consulter, préalablement à tout projet de construction, le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine, l'Architecte-Conseil de la DDE, le Paysagiste-Conseil de la DDE, ou le CAUE pour conseils architecturaux.

Il est rappelé que toute modification d'aspect extérieur nécessite une demande d'autorisation, sous forme d'une demande de permis de construire ou d'une "déclaration de travaux exemptés de permis de construire" notamment pour les extensions inférieures ou égales à 20 mètres carrés, les modifications de façades (ravalement, nouveaux percements, création de lucarnes, pose de châssis de toit) ainsi que pour les clôtures.

Les antennes et paraboles seront intégrées dans le volume des combles, si toiture, ou au sol en cas de toiture terrasse (voir annexes).

1) Architecture traditionnelle

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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.

2) Architecture contemporaine

Une architecture contemporaine pourra être acceptée si elle est de qualité et après conseil auprès des architectes : ABF, DDE, CAUE du département.

Les constructions à destination agricole, les hangars et les annexes devront être conformes à la charte sur l'aspect des bâtiments agricoles.

Charte départementale sur l'aspect des bâtiments agricoles

Dans le cadre de l'application à l'ensemble du Département de la "Charte départementale sur l'aspect des bâtiments agricoles", définie en partenariat par les différents intervenants sur ce domaine (Chambre d'Agriculture, C.A.U.E., D.D.E., D.D.A.F., S.D.A.P., Architecte Conseil), signée le 20 juin 2000 sous l'autorité de Monsieur le Préfet, il convient que les bâtiments agricoles respectent les dispositions suivantes :

Dans un souci d'intégration et pour éviter les contrastes avec les paysages environnants, les constructions agricoles devront présenter une enveloppe de bâtiment aussi homogène que possible et donc :

- présenter une simplicité de volume et une unité de ton, afin de réduire son impact volumétrique dans le paysage ;
- utiliser des matériaux aux teintes plutôt sombres pour ne pas se détacher ou apparaître comme un objet isolé contrastant dans son environnement ;
- minimiser les effets de brillance et les surfaces réfléchissantes en optant pour des toitures en matériaux plutôt sombres et mats ;
- opter pour des couleurs identiques ou de mêmes tonalités que celles des façades pour les accessoires (gouttières, chéneaux, bandes de rives,...) ainsi que pour les portes éléments dont ils font partie intégrante et ne méritant pas de "traitement esthétique" particulier.

Il faudra se reporter aux bâtiments traditionnels locaux en cas de bâtiment à construire.

L'utilisation du bois est par ailleurs à recommander et à privilégier. En cas d'utilisation du bois, la toiture sera forcément d'un ton assez différent : ton gris foncé, ton ardoise ou ton tuile.

Pour les matériaux de bardages et de couvertures, un choix des couleurs variées et adaptées aux situations pourra se faire directement à partir d'un nuancier disponible et consultable en mairie (références normalisées "RAL").

Afin de ne pas unifier l'ensemble du bâtiment dans un même ton, les portes pourront être de couleur différente par rapport à celle du bardage.

Teintes autorisées en couverture (en cas de problème isolé, les couleurs seront étudiées au cas par cas) :

- Rouge Tuile (RAL 8012 ou équivalent)
- Lauze (RAL 7006 ou équivalent)
- Ardoise (RAL 5008 ou équivalent)
- Gris Graphite (RAL 7022 ou équivalent)
- Vert Foncé (RAL 4695 ou équivalent)
- Noir (RAL 9005 ou équivalent)

Sont interdits en couverture : les bardeaux bitumés, la tôle galvanisée; les plaques de fibrociment naturelles, le bac acier de teinte claire.

Teintes autorisés en façades (en cas de problème isolé, les couleurs seront étudiées au cas par cas) :

- Rouge Tuile (RAL 8012 ou équivalent)
- Vert Réséda (RAL 6011 ou équivalent)
- Vert Foncé (RAL 4695 ou équivalent)
- Lauze (RAL 7006 ou équivalent)
- Gris Graphite (RAL 7022 ou équivalent)
- Ardoise (RAL 5008 ou équivalent)

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 ou claire doit être maintenue en fonction de l'existant.

Les équipements seront accompagnés de plantation d'arbres de hautes tiges d'essences locales (voir annexes).

ARTICLE A12 - Stationnement

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

ARTICLE A13 - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les végétaux utilisés doivent être choisis parmi les essences locales (voir annexes) et plantés en tenant compte de la présence des réseaux. Les plantations d'arbres sont réglementées sur les aires de stationnement (voir annexes).

Les espaces boisés figurant au plan de zonage sont classés à conserver ou à créer et soumis au régime des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements même si l'occupation qui y est envisagée n'entraîne pas d'abattage d'arbres. Toute coupe ou abattage d'arbres ou de haies dans les espaces boisés classés est soumis à autorisation de la commune.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A14 - Coefficient d'Occupation des Sols

Il n'est pas fixé de C.O.S.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

Caractère de la zone N : Zone naturelle qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites, de la valeur des éléments naturels qui la composent et de l'existence de risques (zones submersibles).

Elle comprend sept sous-secteurs :

Le **sous-secteur Na** est à protéger en raison de la présence de richesses archéologiques (secteur des Sables - Camp de César).

Le **sous-secteur Nb** correspond à des secteurs boisés qu'il convient de préserver en raison de leur intérêt paysager et sylvicole.

Le **sous-secteur Nc** correspond aux carrières et aux équipements liés à leur fonctionnement.

Le **sous-secteur Nh** correspond à une zone d'habitat isolé présentant un caractère patrimonial de qualité.

Le **sous-secteur Nj** correspond à des secteurs de jardins à préserver ou à des secteurs paysagers tampons entre la zone agricole et les zones constructibles.

Le **sous-secteur Nl** correspond aux sites réservés à des équipements éducatifs, de sports, de loisirs et aux installations du golf.

Le **sous-secteur Nv** correspond aux secteurs de vallée (zone inondable de l'Indre, fonds humides correspondant aux ruisseaux de la Trégonce, de la Claise et aux thalwegs de Mézières et des Vaux).

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N1 - Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

Tous les modes d'utilisation ou d'occupation des sols, à l'exception de ceux visés à l'article N2.

ARTICLE N2 - Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumises à des conditions particulières

Dans le sous-secteur Na :

* Sont admis, sous réserve d'une desserte suffisante en réseaux :

- les équipements d'infrastructure et les constructions et installations nécessaires à leur fonctionnement, sous réserve qu'ils soient compatibles avec la vocation de la zone
- la restauration des constructions existantes à la date de l'approbation du P.L.U. et leur extension contiguë limitée à 50 % de l'emprise d'origine
- les annexes aux constructions existantes à la date de l'approbation du P.L.U. et situées à leur proximité immédiate
- la reconstruction des bâtiments détruits par sinistre
- les installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif ainsi que les constructions nécessaires à leur fonctionnement (par exemple : transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassins de retenue...) à condition qu'ils soient compatibles avec la zone
- les affouillements et exhaussements du sol d'intérêt public ou nécessaire à la défense incendie

* Sont également admis :

- la remise en état d'anciennes carrières en plan d'eau

- les clôtures, y compris les murs pleins (voir annexes)

** Sont soumis à autorisation :*

- les coupes ou les abattages d'arbres ou de haies, exceptés ceux nécessaires aux travaux d'entretien courants des éléments naturels. Une attention particulière sera ainsi portée aux éléments naturels (bois, haies, mardelles, alignement d'arbres) présentant un intérêt paysager et environnemental.

Dans le sous-secteur Nb :

** Sont admis, sous réserve de l'avis préalable du Service Forestier de la DDAF et sous réserve d'une desserte suffisante en réseaux :*

- les équipements indispensables à la mise en valeur de la forêt et à sa protection sous réserve que ces équipements ne modifient pas fondamentalement la destination forestière de l'immeuble bénéficiaire et n'en constituent que les annexes indispensables
- la reconstruction des bâtiments détruits par sinistre
- les installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif ainsi que les constructions nécessaires à leur fonctionnement (par exemple : transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassins de retenue...) à condition qu'ils soient compatibles avec la zone
- les affouillements et exhaussements du sol d'intérêt public ou nécessaire à la défense incendie

** Sont admis sous réserve de l'avis préalable du Service Forestier de la DDAF et sous réserve de ne pas porter atteinte au site et à l'environnement naturel :*

- les équipements et aménagements liés à la chasse
- les équipements et aménagements nécessaires à la protection contre l'incendie de l'ensemble forestier
- la remise en état d'anciennes carrières en plan d'eau
- les clôtures, y compris les murs pleins (voir annexes)

** Sont soumis à autorisation :*

- les coupes ou les abattages d'arbres ou de haies, exceptés ceux nécessaires aux travaux d'entretien courants des éléments naturels. Une attention particulière sera ainsi portée aux éléments naturels (bois, haies, mardelles, alignement d'arbres) présentant un intérêt paysager et environnemental.

Dans le sous-secteur Nc :

** Sont admis, sous réserve d'une desserte suffisante en réseaux :*

- les équipements d'infrastructure et les constructions et installations nécessaires à leur fonctionnement, sous réserve qu'ils soient compatibles avec la vocation de la zone
- la restauration des constructions existantes à la date de l'approbation du P.L.U. et leur extension contiguë limitée à 50 % de l'emprise d'origine
- les annexes aux constructions existantes à la date de l'approbation du P.L.U. et situées à leur proximité immédiate
- la reconstruction des bâtiments détruits par sinistre
- les installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif ainsi que les constructions nécessaires à leur fonctionnement (par exemple : transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassins de retenue...) à condition qu'ils soient compatibles avec la zone

** Sont également admis :*

- les carrières
- la remise en état d'anciennes carrières en plan d'eau
- les clôtures, y compris les murs pleins (voir annexes)
- les affouillements et exhaussements du sol d'intérêt public ou nécessaire à la défense incendie

Dans le sous-secteur Nh :

** Sont admis sous réserve notamment d'une desserte suffisante en réseaux et qu'ils ne portent pas atteinte à l'environnement naturel et à l'activité agricole :*

- la restauration du bâti ancien et son changement d'affectation à condition que :
 - . l'état du bâti soit compatible avec son objet (les constructions neuves sont interdites, les reconstructions devront faire l'objet d'une grande vigilance)
 - . le projet respecte le caractère du bâti ancien (modénatures, matériaux) sans pour autant empêcher tout effort de créativité architecturale
- l'extension du bâti à condition qu'elle soit mesurée, dans le respect de sa composition générale et liée à une meilleure habitabilité
- la réalisation de lotissements d'habitat à l'exception de toute opération de constructions d'habitations nouvelles

N.B. : L'article R. 315-1 a défini comme « lotissement d'habitat » toute division foncière qui, dans un délai de dix ans, a pour objet de porter à plus de deux des terrains supportant des bâtiments qui, achevés depuis plus de dix ans, ont une affectation destinée à être modifiée.

- les installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif ainsi que les constructions nécessaires à leur fonctionnement (par exemple : transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassins de retenue...) à condition qu'ils soient compatibles avec la zone

** Sont également admis :*

- les clôtures, y compris les murs pleins (voir annexes)
- la création ou l'extension d'abris de jardin
- les abris isolés légers nécessaires à l'élevage familial non agricole clos sur 3 côtés maximum
- les piscines couvertes ou non, liées aux constructions d'habitation

Dans le sous-secteur Nj :

** Sont admis, sous réserve d'une desserte suffisante en réseaux :*

- les équipements d'infrastructure et les constructions et installations nécessaires à leur fonctionnement, sous réserve qu'ils soient compatibles avec la vocation de la zone
- les installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif ainsi que les constructions nécessaires à leur fonctionnement (par exemple : transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassins de retenue...) à condition qu'ils soient compatibles avec la zone
- les affouillements et exhaussements du sol d'intérêt public ou nécessaire à la défense incendie

** Sont également admis :*

- les clôtures, y compris les murs pleins (voir annexes)
- la création ou l'extension d'abris de jardin sous réserve que la superficie totale de la construction n'excède pas 15 m² par unité foncière
- les piscines non couvertes

Dans le sous-secteur Nl :

** Sont admis, sous réserve d'une desserte suffisante en réseaux :*

- les constructions à vocation sportive, éducative ou de loisirs et les équipements nécessaires à leur fonctionnement
- les équipements à caractère médical ou sanitaire (exemple : balnéothérapie, remise en forme,...)
- les installations et travaux divers suivants régis par l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme :
 - . les aires destinées aux loisirs, au sport, au tourisme et à l'éducation et les constructions nécessaires à leur fonctionnement
 - . les aires de stationnement

- . les affouillements et exhaussements du sol d'intérêt public ou nécessaires à la défense incendie
- les équipements hôteliers et de restauration
- les équipements d'infrastructure et les constructions et installations nécessaires à leur fonctionnement, sous réserve qu'ils soient compatibles avec la vocation de la zone
- la restauration des constructions existantes à la date de l'approbation du P.L.U. et leur extension contiguë limitée à 50 % de l'emprise d'origine
- les annexes aux constructions existantes à la date de l'approbation du P.L.U. et situées à leur proximité immédiate
- la reconstruction des bâtiments détruits par sinistre
- les installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif ainsi que les constructions nécessaires à leur fonctionnement (par exemple : transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassins de retenue...) à condition qu'ils soient compatibles avec la zone

** Sont également admis :*

- la remise en état d'anciennes carrières en plan d'eau
- les clôtures, y compris les murs pleins (voir annexes)
- les piscines non couvertes

** Sont soumis à autorisation :*

- les coupes ou les abattages d'arbres ou de haies, exceptés ceux nécessaires aux travaux d'entretien courants des éléments naturels. Une attention particulière sera ainsi portée aux éléments naturels (bois, haies, mardelles, alignement d'arbres) présentant un intérêt paysager et environnemental.

Dans le sous-secteur Nv :

** Sont admis, sous réserve d'une desserte suffisante en réseaux, après avis du Service Hydraulique :*

- les installations et travaux divers suivants régis par l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme :
 - . les aires destinées aux loisirs, au sport, au tourisme et à l'éducation et les constructions nécessaires à leur fonctionnement
 - . les aires de stationnement
 - . les affouillements et exhaussements du sol d'intérêt public ou nécessaires à la défense incendie
- les équipements d'infrastructure et les constructions et installations nécessaires à leur fonctionnement, sous réserve qu'ils soient compatibles avec la vocation de la zone
- la restauration des constructions existantes à la date de l'approbation du P.L.U. et leur extension contiguë limitée à 20 m², même en cas de restauration de bâtiment existant
- les annexes aux constructions existantes à la date de l'approbation du P.L.U. et situées à leur proximité immédiate
- la reconstruction des bâtiments détruits par sinistre
- les installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif ainsi que les constructions nécessaires à leur fonctionnement (par exemple : transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassins de retenue...) à condition qu'ils soient compatibles avec la zone

** Sont également admis, après avis du Service Hydraulique :*

- les aménagements piétons à vocation de loisirs : parcours-santé, promenades piétonnes, etc.
- la remise en état d'anciennes carrières en plan d'eau
- la création de frayères submersibles
- les clôtures, sauf les murs pleins (voir annexes)
- la création d'abris de jardin dans les secteurs à vocation de jardin, limitée à 10 m², sans extension possible
- les abris isolés légers, nécessaires à l'élevage agricole et non agricole, clos sur 3 côtés maximum
- les piscines non couvertes liées à des constructions existantes
- les équipements liés aux stations d'épuration

ARTICLE N3 - Accès et voirie

1- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne justifie d'un passage suffisant aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'Article 682 du Code civil.

2- Les accès ne seront autorisés que si leurs caractéristiques permettent de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, enlèvement des ordures ménagères) et présentent toutes les garanties de sécurité pour les usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La réalisation de tout projet peut être subordonnée :

a- à la création d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;

b- à la création de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité (notamment dans le cadre d'une division de propriété).

Le nombre des accès sur les voies publiques sera limité dans l'intérêt de la sécurité.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès devra être établi sur celle de ces voies où le risque pour la sécurité sera le moindre.

3- Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble et être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, sans manœuvre.

ARTICLE N4 - Desserte par les réseaux

1- Eau

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable, à la charge du pétitionnaire.

Les particuliers désirant utiliser un puits privé (usage agricole ou pour le jardin) devront réaliser un double réseau totalement distinct de celui de la distribution publique.

Pour les piscines, un appareil de disconnection sera obligatoirement installé.

2- Assainissement

a- Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant un assainissement sera obligatoirement raccordée au réseau collectif, notamment au moyen d'un poste de relevage individuel, à la charge du pétitionnaire.

A défaut de réseau d'assainissement collectif, le propriétaire de l'immeuble devra réaliser un dispositif d'assainissement conformément à la réglementation en vigueur. Préalablement à tous travaux (constructions nouvelles, restaurations, extensions de constructions existantes autres qu'une habitation), il peut être demandé par la collectivité à un particulier de réaliser une étude particulière visant à définir notamment le choix de la filière de traitement et le dimensionnement de l'installation.

Les installations d'assainissement autonome devront être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau dès lors que celui-ci aura été mis en service (une fois la réalisation du raccordement effectuée, les fosses et autres installations de même nature seront mises hors d'état de servir ou de créer des nuisances ultérieures).

Pour des activités particulières (hôtels, garage, restaurant scolaire, ...) des dispositifs de prétraitement devront être installés (dégraisseurs, déshuileurs, ...).

La vidange des piscines se fera après neutralisation du désinfectant vers le milieu naturel, soit directement, soit par le réseau d'eau pluviale, si le réseau est séparatif.

Il est interdit d'évacuer les eaux usées domestiques dans le réseau pluvial et réciproquement.

b- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain et à la charge du pétitionnaire.

ARTICLE N5 - Caractéristiques des terrains

Néant

ARTICLE N6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées en recul de 5 mètres minimum par rapport à l'axe des voies.

Conformément au Schéma Directeur Routier Départemental de janvier 2002, un recul des constructions est prévu par rapport aux routes départementales.

Hors agglomération, le long des RD 67 et 27 (classées en 2ème catégorie), le recul est de 15 m par rapport à l'axe de la voie pour les habitations, et 10 m par rapport à l'axe de la voie pour les autres constructions.

Hors agglomération, le long des autres routes départementales (classées en 3ème catégorie), le recul est de 10 m par rapport à l'axe de la voie pour les habitations, et de 8 m par rapport à l'axe de la voie pour les autres constructions

ARTICLE N7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être édifiées sur les limites séparatives. Si elles ne le sont pas, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points sans jamais être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE N8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété liées par un acte authentique

Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle manière que la distance horizontale L de tout point du bâtiment à l'autre bâtiment soit au moins égale à la hauteur H du plus grand bâtiment sans jamais être inférieure à 4 mètres, soit $L=H$.

Cette distance pourra être réduite si les conditions d'éclairement des constructions existantes ou à édifier sont suffisantes, avec un minimum de 2 m.

ARTICLE N9 - Emprise au sol

Néant

ARTICLE N10 - Hauteur maximum des constructions

Néant

ARTICLE N11 - Aspect extérieur

Il est recommandé de consulter, préalablement à tout projet de construction, pour conseils architecturaux :

- s'il est situé dans le Périmètre de Protection Modifié des Monuments Historiques (PPM) : le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine (ABF),
- s'il est situé hors du PPM : l'Architecte-Conseil de la DDE ou du CAUE.

Pour tout projet situé dans le PPM, le pétitionnaire devra se référer au cahier des prescriptions spéciales annexé au présent règlement.

Il est rappelé que toute modification d'aspect extérieur nécessite une demande d'autorisation, sous forme d'une demande de permis de construire ou d'une "déclaration de travaux exemptés de permis de construire" notamment pour les extensions inférieures ou égales à 20 mètres carrés, les modifications de façades (ravalement, nouveaux percements, création de lucarnes, pose de châssis de toit) ainsi que pour les clôtures.

Les antennes et paraboles seront intégrées dans le volume des combles, si toiture, ou au sol en cas de toiture terrasse (voir annexes).

Le permis de construire sera accompagné d'un aménagement paysager dans le respect de la loi Paysage du 8 janvier 1993.

1) Architecture traditionnelle

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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.

2) Architecture contemporaine

Une architecture contemporaine pourra être acceptée si elle est de qualité et après conseil auprès des architectes :

- Si elle est située dans le Périmètre de Protection Modifié des Monuments Historiques (PPM) : le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine (ABF),
- si elle est située hors du PPM : l'Architecte-Conseil de la DDE ou du CAUE.

ARTICLE N12 - Stationnement

Néant

ARTICLE N13- Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les végétaux utilisés doivent être choisis parmi les essences locales (voir annexes) et plantés en tenant compte de la présence des réseaux.

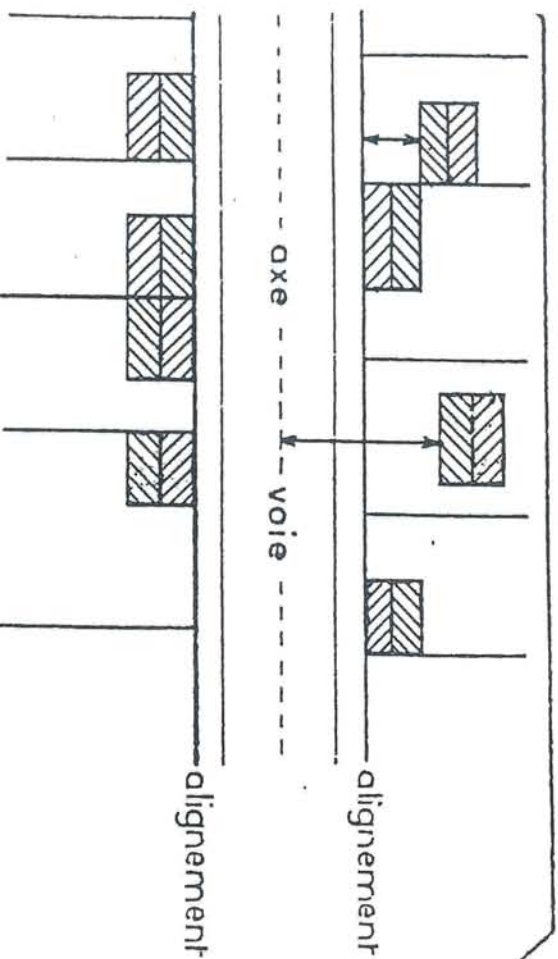
SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D' OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N14 - Coefficient d'Occupation des Sols

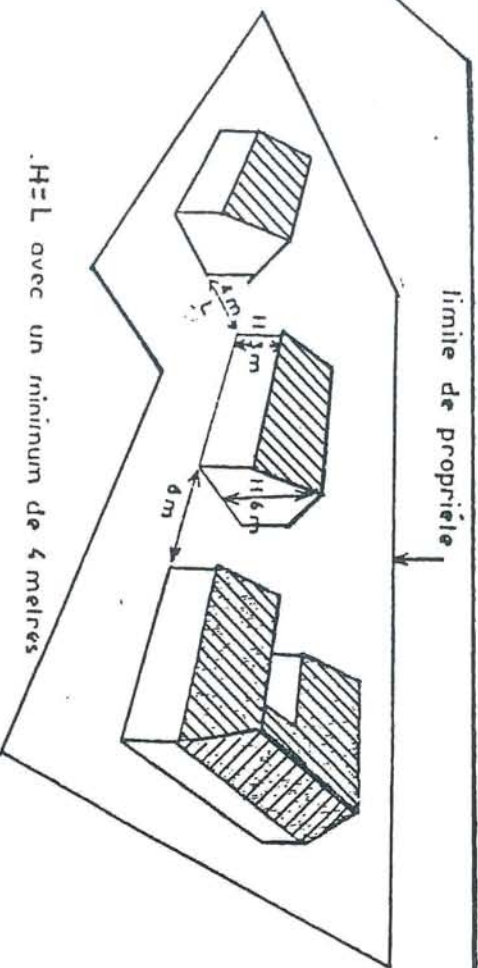
Il n'est pas fixé de C.O.S.

ANNEXES

Règles d'implantation des constructions

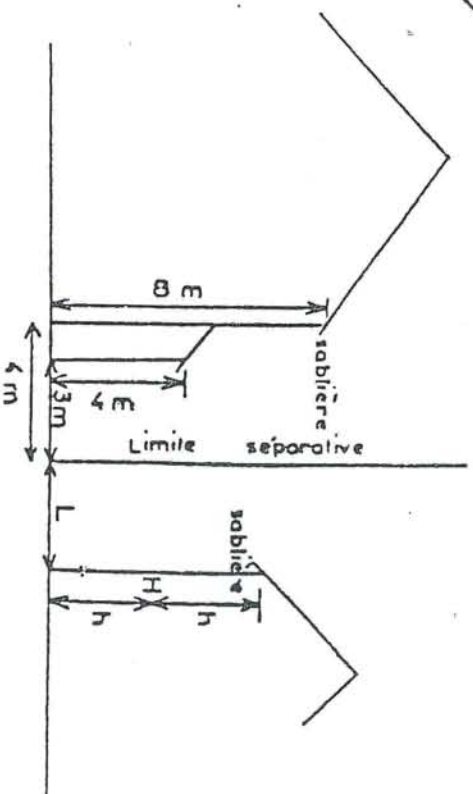


Article 6 : par rapport aux emprises publiques



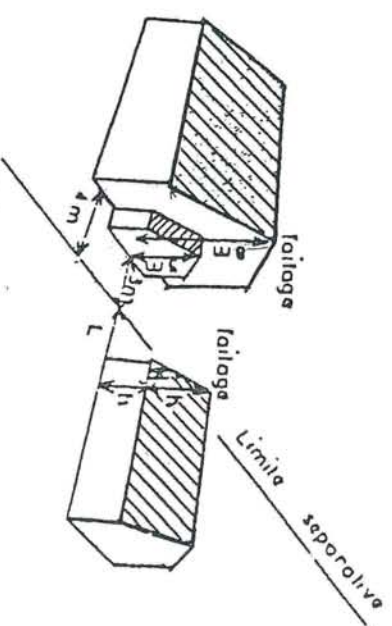
H=L avec un minimum de 4 mètres

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



Article 7 : par rapport aux limites séparatives

$L = \frac{H}{2}$ avec un minimum de 3 mètres



**CAHIER DES PRESCRIPTIONS SPECIALES
APPLIQUABLES DANS LE P.P.M.**

Prescriptions dans le centre ancien

IMPLANTATION

Sur l'alignement bâti existant et en doubles limites séparatives en alignement continu

1 seul espace dans d'autres cas

VOLUMES

Simplex, en cohérence avec le bâti voisin : hauteur de gabarit ni plus bas, ni plus haut que les hauteurs des immeubles voisins. Le faîtage principal sera parallèle à la voie d'accès principale.

ARCHITECTURE

1 - traditionnelle : en fonction du secteur, elle représentera des matériaux et des couleurs traditionnels locaux.

2 - contemporaine : pourra être acceptée si elle est de qualité et après conseils auprès de l'ABF.

Les matériaux et couleurs, de ce fait, pourront être différents d'une architecture traditionnelle.

MENUISERIES

Dans le PPM et en covisibilité avec le monument historique et autres zones sensibles et en fonction de l'intérêt architectural du bâti, en cas de remplacement, les menuiseries seront en bois à peindre identiques dans leur profil d'origine.

Tons exclus, marron, blanc, bois verni et bois naturel en façade issus d'effets de mode et non représentatif du lieu.

Dans certains cas, une proposition d'autres matériaux pourra être étudiée.

FERMETURES

Cas général : les volets seront toujours en bois à peindre à barres sans écharpes

les persiennes en tableaux pourront être en bois ou en métal à peindre.

En cas de volets roulants : ceux-ci seront placés à l'intérieur de la baie sans dépassement sous le linteau. Le tablier sera de la couleur de la menuiserie choisie.

ENDUIT :

Constructions anciennes :

Reprise enduit traditionnels en 2 ou 3 couches au sable de rivière ou de carrière et à la chaux NHL (chaux hydraulique naturelle) soit :

1) gobetis : sable + chaux NHL

2) corps d'enduit et finition : idem 1

si 3 couches : la finition peut se faire seulement à la chaux grasse en sac prête à l'emploi et teintée dans la masse.

Les tons et aspects anciens seront respectés, pas de tons clairs, pas d'aspect rustique ni à effet . Finition : frotté fin ou grésée.

Constructions nouvelles :

sur agglomérés de ciment : un monocouche peut être accepté ou un enduit traditionnel sur primaire en fonction de l'implantation du nouveau bâtiment.

COUVERTURES

Constructions traditionnelles : en fonction de son environnement proche

Constructions contemporaines : en fonction du parti architectural

PLAN PAYSAGER

Depuis la loi paysage du 8 Janvier 1993 il est obligatoire pour chaque dépôt de permis de construire.

Il est composé : d'un photomontage en couleur de près-et de loin pour situer le projet dans son environnement proche et lointain, sur le terrain doit être indiqué :

- arbres existants
- à abattre
- à planter
- les essences des arbres de haute tige seront d'essences locales, sauf conifères et thuyas.

Les haies appelées "haies champêtres" seront composées d'essences variées et locales soient : troènes, fusains, lauriers fleurs, genêt, houx, églantier, charme, etc sauf thuyas (voir fiche végétaux jointe).

FACADES COMMERCIALES

- enseigne : 2 par façade pourront être acceptées : 1 frontale, 1 en drapeau (0,80 x 0,80)
- éclairage : soit par lettre découpées et fluos entre la lettre et le fond, soit par lettre boîtier lumineuse indépendante, strictement sur le fond sans support, sauf exception, en fonction de l'état initial

en drapeau : située entre le plancher haut du rez de chaussée pour le haut de l'enseigne.

Ni spots à bouts de tige ni projecteurs disgracieux ne seront autorisés

- store : corbeille : interdit
autorisé store banne uni
lambrequin horizontal, sans franges ni festons
- grilles métalliques : à l'intérieur de la vitrine

Prescriptions dans les zones pavillonnaires du centre-bourg

IMPLANTATION

Dans l'alignement des constructions existantes pour éviter des retraits sur rue.

la construction sera édifiée directement sur le terrain naturel sans terrassements inutiles. Les remblais de type "TAUPINIÈRE" sont interdits.

VOLUMES

Simplex, en cohérence avec le bâti voisin : hauteur de gabarit ni plus bas, ni plus haut que les hauteurs des immeubles voisins. Le faitage principal sera parallèle à la voie d'accès principale.

ARCHITECTURE

1) traditionnelle : en fonction du secteur, elle représentera des matériaux et des couleurs traditionnels locaux.

2) contemporaine : pourra être acceptée si elle est de qualité et après conseils auprès de l'ABF.

Les matériaux et couleurs, de ce fait, pourront être différents d'une architecture traditionnelle.

MENUISERIES : bois ou métal de préférence mais le PVC pourra être accepté sous condition; hors zones sensibles, sur une architecture non représentative : qu'il soit teinté dans la masse ou laqué face extérieure (sauf blanc et marron ou « imitation bois ») que les profils soient identiques ou inférieurs à ceux du bois

FERMETURES

Les volets en PVC et les persiennes en tableaux en PVC sont interdits
En cas de volets roulants : ceux-ci seront placés à l'intérieur de la baie sans dépassement sous le linteau. Le tablier sera de la couleur de la menuiserie choisie.

ENDUITS : constructions anciennes

Reprise enduit traditionnels en 2 ou 3 couches au sable de rivière ou de carrière et à la chaux NHL (chaux hydraulique naturelle) soit :

gobetis : sable + chaux NHL

corps d'enduit et finition : idem 1

si 3 couches : la finition peut se faire seulement à la chaux grasse en sac prête à l'emploi et teintée dans la masse.

Les tons et aspects anciens seront respectés, pas de tons clairs, pas d'aspect rustique ni à effet . Finition : frotté fin ou grésée.

Constructions nouvelles :

sur agglomérés de ciment : un monocouche peut être accepté ou un enduit traditionnel sur primaire en fonction de l'implantation du nouveau bâtiment.

COUVERTURES

Constructions traditionnelles : en fonction de son environnement proche

Constructions contemporaines : en fonction du parti architectural

PLAN PAYSAGER

Depuis la loi paysage du 8 Janvier 1993 il est obligatoire pour chaque dépôt de permis de construire.

Il est composé : d'un photomontage en couleur de près et de loin pour situer le projet dans son environnement proche et lointain, sur ce terrain doit être indiqué :

- arbres existants
- à abattre
- à planter
- les essences des arbres de haute tige seront d'essences locales, sauf conifères et thuyas.

Les haies appelées "haies champêtres" seront composées d'essences variées et locales soient : troènes, fusains, lauriers fleurs, genêt, houx, églantier, charme, etc sauf thuyas (voir fiche végétaux jointe).

FACADES COMMERCIALES

- enseigne : 2 par façade pourront être acceptées : 1 frontale, 1 en drapeau (0,80 x 0,80)
- éclairage : soit par lettre découpées et fluos entre la lettre et le fond, soit par lettre boîtier lumineuse indépendante, strictement sur le fond sans support, sauf exception, en fonction de l'état initial

en drapeau : située entre le plancher haut du rez de chaussée pour le haut de l'enseigne.

Ni spots à bouts de tige ni projecteurs disgracieux ne seront autorisés

- store : corbeille : interdit
autorisé store banne uni
lambrequin horizontal, sans franges ni festons
- grilles métalliques : à l'intérieur de la vitrine

Prescriptions communes aux deux secteurs

ANTENNES - PARABOLES

sont soumis à autorisation dans le Périmètre de Protection Modifié (cf. tableau ci-après).

Elles devront s'intégrer dans le volume des combles ou se situer dans un espace vert et peintes en vert (paraboles) ou transparentes.

Code de l'urbanisme

TITRE II
PERMIS DE CONSTRUIRE

CHAPITRE PREMIER

Régime général

Art. *R. 421-1 (*D. n° 86-72, 15 janv. 1986, art. 2*). – En vertu du quatrième alinéa de l'article L. 421-1 n'entrent pas dans le champ d'application du permis de construire, notamment, les travaux ou ouvrages suivants :

8 (*D. n° 93-1195, 22 oct. 1993*). Les poteaux, pylônes, candélabres ou éoliennes d'une hauteur inférieure ou égale à 12 mètres au-dessus du sol, ainsi que les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques dont aucune dimension n'excède 4 mètres et, dans le cas où l'antenne comporte un réflecteur, lorsque aucune dimension de ce dernier n'excède un mètre ;

SITES ET MONUMENTS HISTORIQUES
CONDITIONS D'INSTALLATION DES ANTENNES PARABOLIQUES

PROTECTIONS	REGLEMENTATION APPLICABLE				OBSERVATIONS
	Code de l'urbanisme	Diam. inf. à 1.00m Autorisation spéciale	Urb. procédure applicable	Diam. sup. 1.00m Autorisation spéciale	
IMM. CLASSES	NON	Ministre	D.T.*	Ministre	* La D.T. ne tient pas lieu de la demande d'autorisation (L.422.4.)
IMM. INSCRITS	NON	NON. Déclaration au D.R.A.C.*	P.C.	NON. Déclaration au D.R.A.C.*	* Seule la procédure de classement permet de s'opposer au projet
ABORDS de M.H.	NON	Préfet après avis simple de l'A.B.F.	D.T.	après avis conforme de l'A.B.F.	
Z.P.P.A.U.	NON	Aut. compét. en mat. de P.C. après avis conf. de l'A.B.F. (421.38.6.II)	D.T.	après avis conforme de l'A.B.F.	
SECTEURS SAUVEGARDES (avant délim.)	OUI	Autorisation de l'A.B.F. (R.313.14)*	D.T.	après avis conforme de l'A.B.F. (R.313.13)	* L'A.B.F. informe le D.D.E. et le Maire
SECTEURS SAUVEGARDES (après délim.)	OUI	Autorisation de l'A.B.F. (R.313.19.3)*	D.T.	après avis conforme de l'A.B.F. (R.313.19.2)	* L'A.B.F. informe le D.D.E. et le Maire
SITES CLASSES	NON	Préfet après avis simple de l'A.B.F.	D.T.	après accord du Préfet sur l'avis de l'A.B.F.	
SITES INSCRITS	NON	Préfet après avis simple de l'A.B.F.	D.T.	après accord du Préfet sur l'avis de l'A.B.F.	

ESSENCES VEGETALES LOCALES
REPERTORIEES

HAUTES TIGES

charme
hêtre
frêne
noyer
platane
peuplier
merisier
chêne
tilleul
érable
bouleau
saule
cornouiller
poirier
pommiers
aulne
châtaignier
sureau

HAIES CHAMPETRES

genêt
fusain
houx
troène
prunellier
églantier
charme
genévrier

**SERVICE DEPARTEMENTAL DE L'ARCHITECTURE
ET DU PATRIMOINE DE L'INDRE**

Cité Administrative - Bâtiment F - BP 514 - 36018 CHATEAUROUX
Téléphone : 02 54 08 78 80 Télécopie : 02 54 27 65 98

**FICHE TECHNIQUE
RAVALEMENT DE FACADE**

Il doit toujours se faire à BASSE PRESSION (0,5 - 3,5 bars) à l'eau froide sans adjuvant, sans brosse métallique ou tout autre matériel agressif de type chemin de fer, mais avec une brosse de type NYLON ou CHIENDENT.

Ce système de nettoyage est l'HYDROGOMMAGE, de type JOSS ou autre.

Il existe un autre système qui n'utilise que très peu d'eau avec l'usage de scories de 3 types de granulométrie en fonction du support à traiter. Il agit à l'eau froide en quantité très réduite sans adjuvant, entre 0,5 et 1 bar.

LE GOMMAGE A SEC :

pour pierres sculptées : projection de microfine de pierres, le granulat utilisé se rapproche au plus près de la pierre d'origine.

PROCEDE EXCLU :

Le sablage projeté à haute pression. Il est de nature à enlever la couche protectrice de la pierre qui est le calcin.

Il n'est pas nécessaire de procéder à l'adjonction d'adjuvants dans tous les cas précités.

PROCEDE DE POINTE réservé à des petits ouvrages sculptés de valeur inestimable. La technique au laser est efficace mais coûteuse.

**SERVICE DEPARTEMENTAL DE L'ARCHITECTURE
ET DU PATRIMOINE DE L'INDRE**

Cité Administrative - Bâtiment F - BP 514 - 36018 CHATEAUROUX
Téléphone : 02 54 08 78 80 Télécopie : 02 54 27 65 98

**TECHNIQUE TRADITIONNELLE
D'ENDUIT à la chaux
sur des supports en moellons**

L'ancien enduit doit être d'abord décroulé en totalité et jusqu'au mortier adhérent. Toute matière "pulvérulente" doit être enlevée.

Emploi de brosse souple : chiendent ou nylon, l'emploi de la brosse métallique est exclu.

MISE EN ŒUVRE DU NOUVEL ENDUIT :

1^{ère} couche : le gobetis

Il sera réalisé uniquement au sable de rivière ou de carrière, le ton sera au plus près de celui du mortier existant, ainsi que du respect de la granulométrie, la chaux utilisée sera NHL uniquement.

L'emploi du ciment pour ce type d'ouvrage est proscrit.

Il sera respecté un temps de séchage entre 24 h minimum et 3 à 4 jours. Il sera procédé à une humidification du support avant la réalisation de la 2^{ème} couche.

2^{ème} couche : le corps d'enduit

La composition et la mise en œuvre seront identiques à celle de la 1^{ère} couche : le gobetis. Même temps de séchage et humidification du support avant l'intervention de la 3^{ème} couche.

3^{ème} couche : finition

Elle peut se faire uniquement à la chaux grasse en sac, prête à l'emploi, teintée dans la masse. Dans la région, les finitions, frottée, grattée, grésée seront respectées. Les enduits de type "TYROLIEN" ou "RUSTIQUE" issus d'effets de mode, ne seront pas utilisés.

COMPOSITION DES ENDUITS :

Ils seront réalisés au plus près de ceux existants qui doivent servir de référence (granulométrie et coloration).

Les mélanges : sable / chaux, peuvent varier en fonction du support, c'est pour cette raison qu'il n'y a pas de fiche type. Se rapprocher des DTU, mais ceux-ci aujourd'hui sont remis en cause et font l'objet d'une "refonte" au niveau des services du Ministère de la Culture.

Il faut s'en remettre aux instructions du fabricant et surtout au savoir faire de l'entreprise qui doit donner à son client, une obligation de bon résultat. Pour les cas difficiles prendre contact avec l'Architecte des Bâtiments de France au Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine (Tél. : 02.54.08.78.80).

NOTA :

Pour certains supports, réduire l'épaisseur de l'enduit sera nécessaire, auquel cas 2 couches seront réalisées soit :

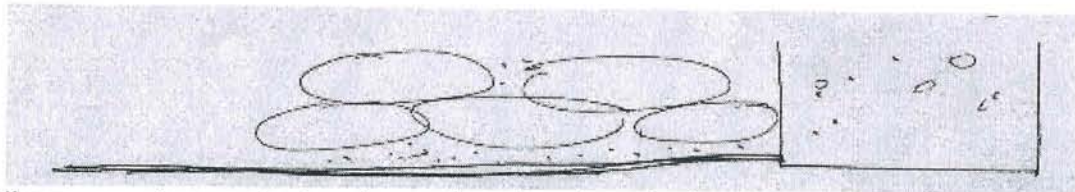
1^{ère} couche : le gobetis,

2^{ème} couche : le corps d'enduit et la finition, la composition de l'enduit restant la même dans les 2 cas.

L'adhérence naturelle de la chaux et du sable suffit, il n'est pas nécessaire d'apporter des adjuvants, liants, ou tout autre produit de type "grillage" au support.

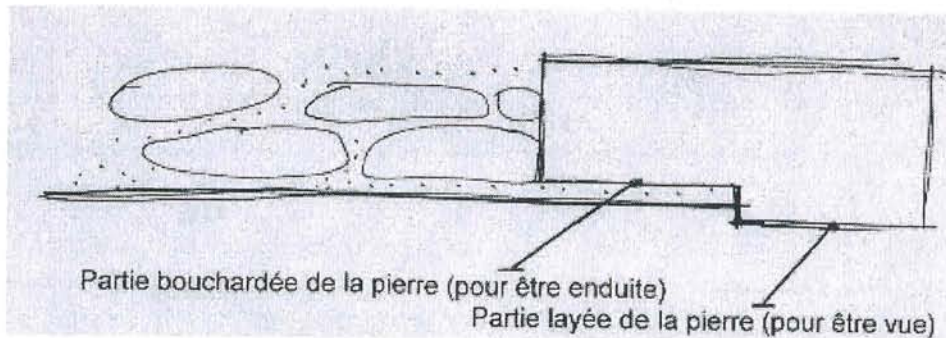
Les techniques anciennes doivent être la référence.

1



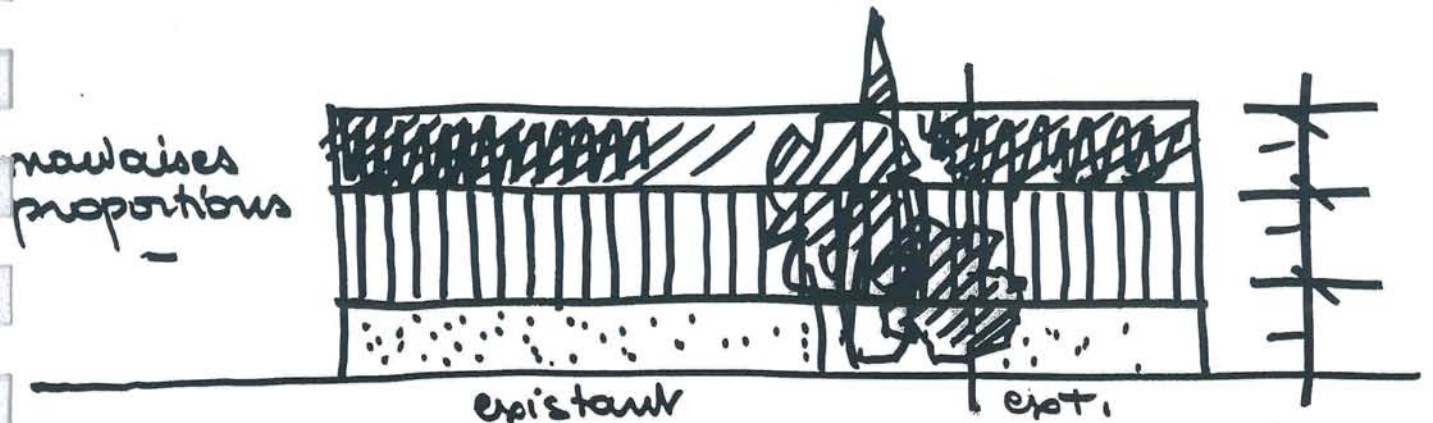
moellons au niveau de la pierre d'angle. Jamais l'enduit ne sera en surépaisseur sur la pierre, l'enduit vient "mourir" sur celle-ci.

2



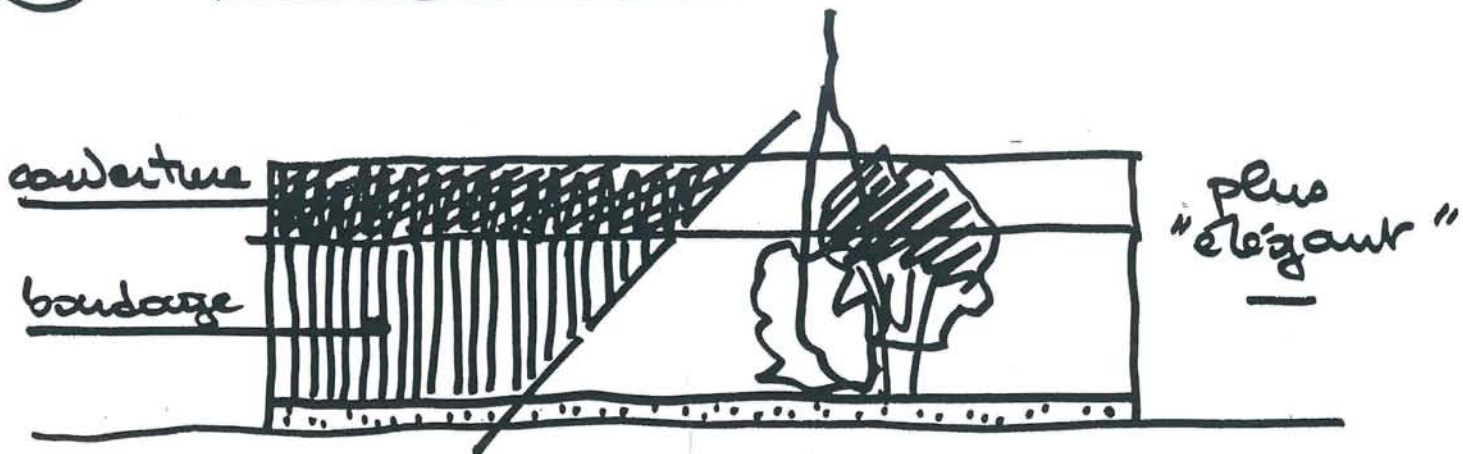
L'enduit, dans ce cas vient buter sur la pierre en la laissant apparente. L'enduit est légèrement en retrait par rapport à la pierre qui doit rester saillante.

① BATIMENTS EXISTANTS + extension



matériaux : idem.
végétaux à $\frac{1}{3} - \frac{2}{3}$ pour "couper" le long pan

② BATIMENTS NEUFS : renouvelable



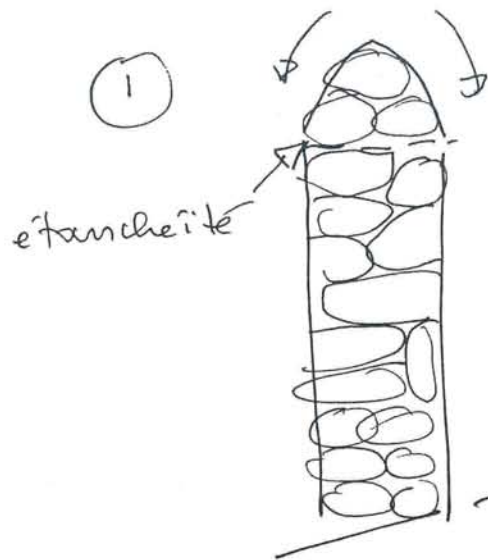
éviter la division en trois, créer
un renouvellement "idéel", au
profit d'un bardage "plus bas",
et végétaux formant "bosquet"
à $\frac{1}{3} - \frac{2}{3}$.

Vu le 27. SEPT. 2002

ABF. AVE.

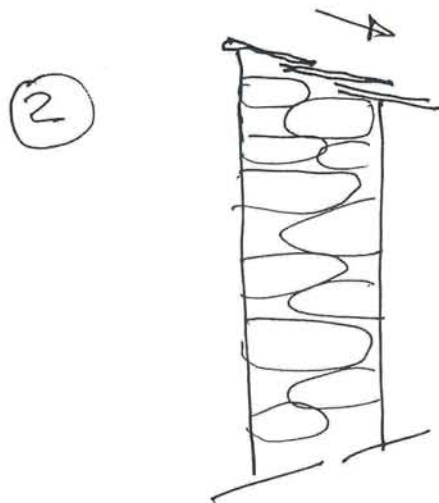
J. Bouquignon

TYPOLOGIE des COURONNEMENTS **ANNEXE 8** des MURS en MOELLONS TRADITIONNELS LOCAUX



en forme "d'obus" pour
être protégé des eaux
par un couronnement
en maçonnerie à
double pente.

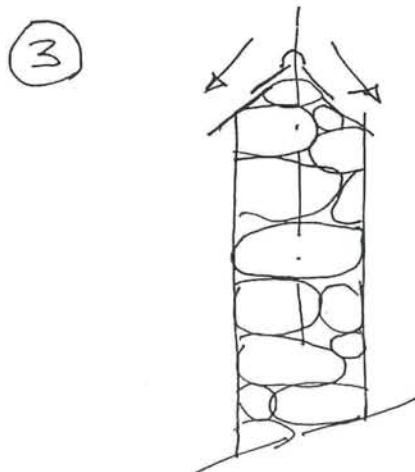
mur en moellons enduit
2 faces.



en petites tuiles terre cuite
plate de pays.

avec forme de pente
pour bonne évacuation
des eaux de pluie.

en cas de désolidarisation
du blocage, une injection
interne pour un coulis
de chaux doit être faite
pour resolidariser les
moellons entre eux.
Cette technique est couramment
pratiquée en RESTAURATION



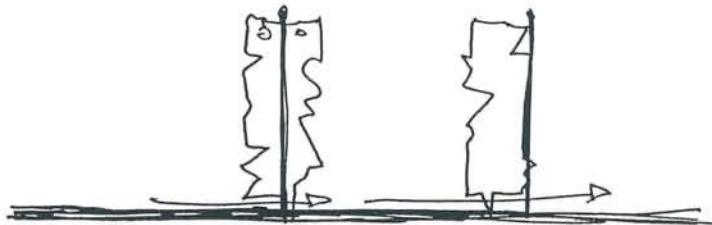
couronnement double
faitage en terre cuite
plus tuiles plates terre cuite
pour les 2 versants.
écoulement des eaux de pluie
facile.

FAIT le 1^{er} DECEMBRE 2003
Nicole BOURGUIGNON - ABF - AVE
CSDAP 36

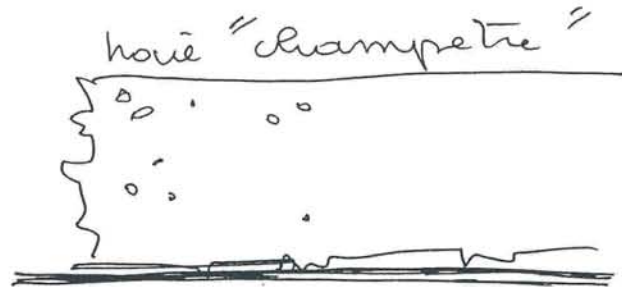
①

terrain plat

coupe



élévation

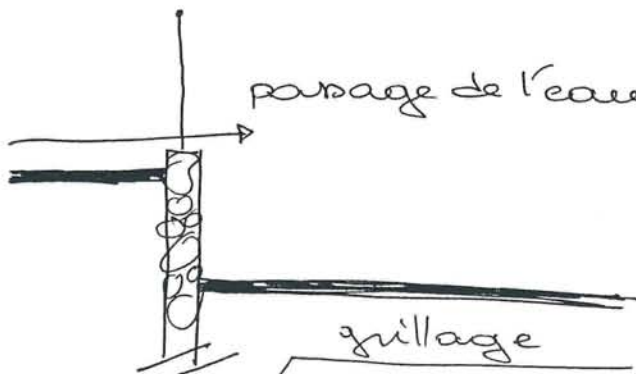


passage de l'eau,
zone inondable ou non
grillage plastifié vert. sur poteaux métalliques en
"T". 2 positions possible du grillage, dans l'X
ou à la limite du domaine public
le mur est inutile : aucune terre à retenir.

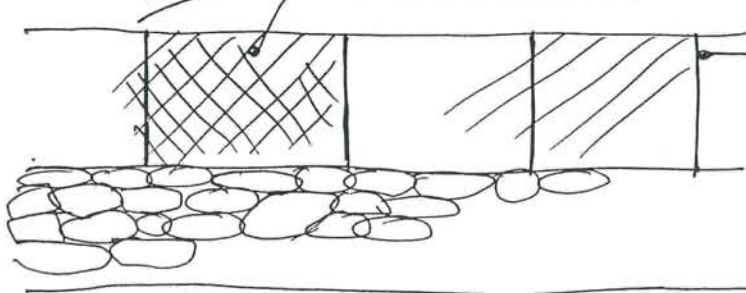
②

terrain en terrasse

mur de soutènement retenant la terre.



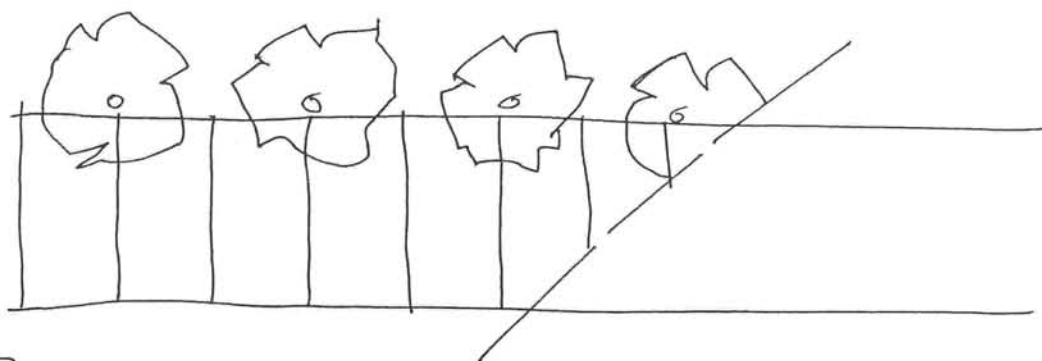
COUPE



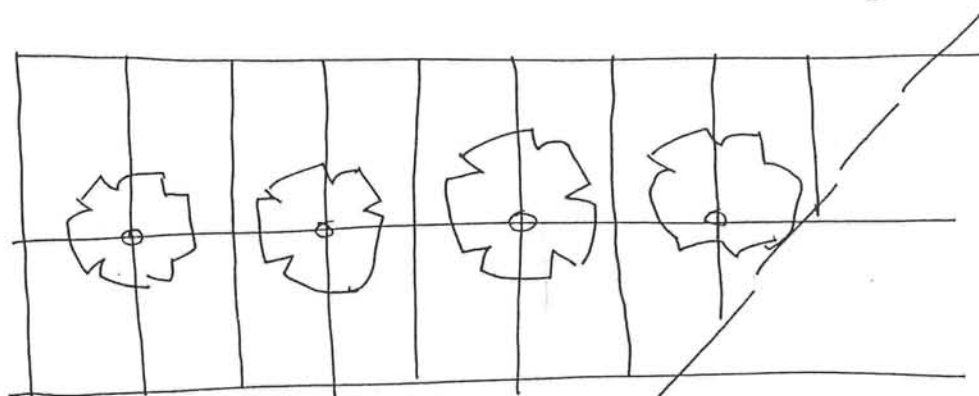
piquets métalliques

assises régulières de
moellons.
pas d'opus INCERTUM
mais OPUS ROMAIN

ELEVATION

PLANTATION de PARKINGS① STATIONNEMENT SIMPLE

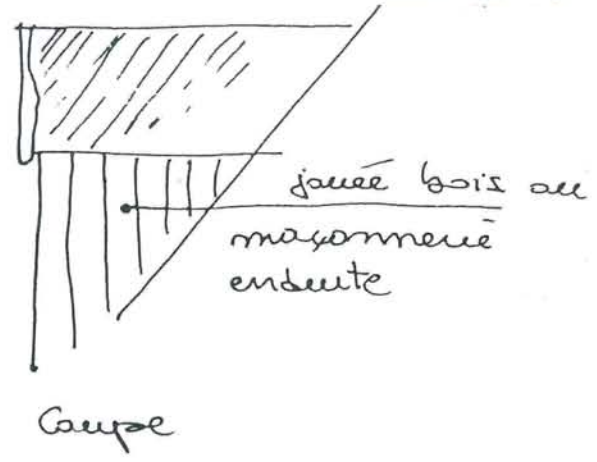
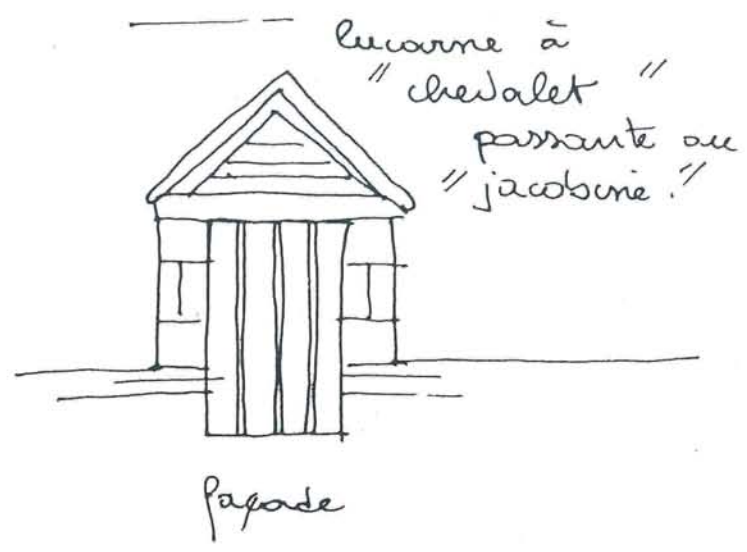
1 arbre de haut jet pour
2 emplacements

② STATIONNEMENT DOUBLE

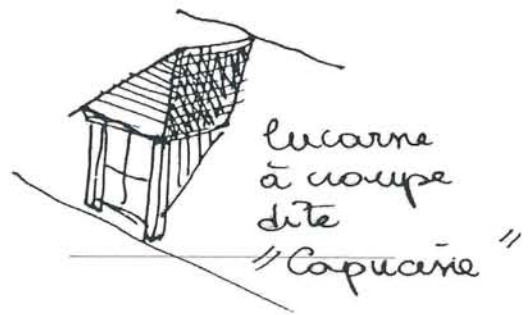
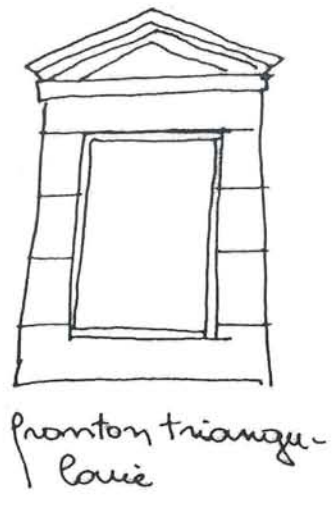
1 arbre de haut jet pour
4 emplacements.

LUCARNES : Bouguignon ABF - AVE - le 21.04.04

ANNEXE 11



Lucarnes classiques à frontons.



CHIENS ASSIS

