



PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION n°2

CHAMBOURG/INDRE (37)

REGLEMENT

Pièce écrite n°4.a

Dossier d'approbation



REGLEMENT P.L.U.

TITRE 1 DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 : Champ d'application du P.L.U.	p. 2
Article 2 : Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols	p. 2
Article 3 : Division du territoire en zones	p. 2
Article 4 : Adaptations mineures	p. 4
Article 5 : Espaces boisés classés	p. 4

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

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de CHAMBOURG-SUR-INDRE.

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

Restent et demeurent applicables les autres législations relatives à l'occupation ou à l'utilisation des sols, et notamment celles :

- du Code de l'Urbanisme (R. 111-2, R.111-3-2, R. 111-4, R. 111-14-2, R. 111-15, R. 111-21),
- du Code de la Construction et de l'Habitation,
- du Code Civil,
- du Code Minier,
- du Code Général des Impôts,
- de la Loi du Commerce et de l'Artisanat,
- du Règlement Sanitaire Départemental,

et celles relatives :

- aux servitudes d'utilité publique,
- aux installations classées pour la protection de l'environnement,
- à la domanialité publique (Code Voirie Routière, Code Fluvial),
- à l'environnement.

ARTICLE 3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

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

Afin de permettre un classement des sols et de définir leur utilisation, on distinguera différentes zones U :

UA : zone à vocation mixte correspondant aux noyaux anciens d'urbanisation dotés d'une forme urbaine assez figée,

☞ *secteur UAb pour certains hameaux au sein desquels la hauteur des constructions est plus faible que dans le bourg,*

UB : zone à vocation mixte à la forme urbaine plus lâche correspondant essentiellement à des extensions de l'urbanisation,

☞ *secteur UBa non desservi par le réseau collectif d'assainissement,*

☞ *secteur UBb à l'identité bâtie forte,*

☞ *sous-secteur UBba non desservi par le réseau collectif d'assainissement,*

UE : zone à vocation d'équipements sportifs et de loisirs,

UY : zone destinée à l'accueil d'activités,

☞ *secteur UYa pour le site des Sanguiers implanté au sein de l'espace naturel et non desservi par le réseau collectif d'assainissement.*

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

On distinguera :

- **les zones AU « strictes »** dont l'ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou une révision du Plan Local d'Urbanisme car les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le

cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone,

- **les zones 1AU** au sein desquelles les constructions sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement, car les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone AU « indicée » ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

☞ *secteur 1AUb réservé pour une urbanisation de plus faible densité et de plus faible hauteur,*

☞ *sous-secteur 1AUba non desservi par le réseau collectif d'assainissement,*

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

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

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

☞ *secteur Nh correspondant à quelques écarts bâtis au sein de la zone agricole pour lesquels quelques constructions supplémentaires peuvent être édifiées (sous-secteur Nhb, correspondant aux ensembles bâtis composés majoritairement de constructions récentes pour lesquels les règles édictées en matière de matériaux de couverture sont moins restrictives),*

☞ *secteur Nl réservé aux constructions et installations à vocation de détente et de loisirs compatibles avec le caractère naturel et inondable du site,*

☞ *secteur Nv réservé aux constructions et installations nécessaires à l'aménagement d'un terrain d'accueil pour les gens du voyage.*

Emplacements réservés :

Les emplacements réservés aux voies et aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, bien que situés dans des zones urbaines ou des zones naturelles, ne peuvent être construits ou recevoir une autre destination que celle prévue au plan (article R. 123-32 du Code de l'Urbanisme).

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

Le propriétaire d'un terrain concerné par un emplacement réservé peut demander à bénéficier des dispositions de l'article L. 123-9 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 4 ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (L. 123-1 du Code de l'Urbanisme).

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

ARTICLE 5 ESPACES BOISES CLASSES

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

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

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

TITRE 2
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES URBAINES

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone UA	p. 6
Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone UB	p. 15
Chapitre 3 : Dispositions applicables à la zone UE	p. 25
Chapitre 4 : Dispositions applicables à la zone UY	p. 30

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Caractère de la zone UA

Identification :

La zone UA correspond aux espaces urbanisés densément bâtis (le centre-bourg du village, les noyaux anciens des hameaux de l'Isle Thimée, la Chaussée et les Moreaux), caractérisés par une homogénéité des constructions, vecteur de l'identité de la commune. Le bâti ancien est régi par des formes strictes d'implantation, il est en général disposé en ordre continu à l'alignement de la voie.

Un secteur UAb est créé pour les hameaux de l'Isle Thimée, la Chaussée et les Moreaux car les constructions y sont de plus faible hauteur que dans le reste de la zone UA.

La mixité des fonctions s'exprime surtout à travers la présence d'équipements publics associés à l'habitat, l'artisanat, les commerces et services.

Cette zone est dotée des équipements publics (réseaux d'eau potable, d'assainissement...) nécessaires à son urbanisation, à l'exception des hameaux de l'Isle Thimée, la Chaussée et les Moreaux non desservis par le réseau collectif d'assainissement, mais pour lesquels le Zonage d'Assainissement prévoit sa réalisation.

Cette zone est partiellement concernée par le risque d'inondation dans le secteur la Chaussée - l'Isle Thimée.

Destination :

La zone UA, destinée à l'habitat, ainsi qu'aux activités et services compatibles avec celui-ci, doit pouvoir continuer à évoluer progressivement en s'appuyant sur la trame bâtie existante.

Objectifs des dispositions réglementaires :

Le règlement de *la zone UA* s'attache à conserver les composantes de la forme urbaine (densité, implantations, hauteur, formes architecturales).

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

ARTICLE UA 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Expression de la règle :

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

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

I. Rappels :

- 1 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux articles L. 441-1 et R. 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 2 - Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L. 442-1 et R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

II. Expression de la règle :

- **Sous réserve :**
 - *dans l'ensemble de la zone*, de n'entraîner aucune nuisance ou insalubrité incompatible avec la proximité d'habitations et de ne pas porter atteinte aux paysages urbains,
 - *dans l'ensemble de la zone*, de rester compatibles, dans leur conception et leur fonctionnement, avec les infrastructures publiques existantes, sans remettre en cause le fonctionnement de celles-ci ou leurs capacités,
 - *pour les terrains situés en zone inondable* (cf. trame zone inondable figurant au Règlement - Document graphique), de respecter les dispositions réglementaires pouvant être imposées par l'autorité compétente,
 - *dans la zone non aedificandi mentionnée sur les plans de zonage*, les constructions ne peuvent être autorisées que sous réserve des prescriptions réglementaires du PPRI de la vallée de l'Indre approuvé le 28 avril 2005.
- **sont admis les occupations et utilisations du sol suivantes :**
 - Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes.
 - Les lotissements.
 - Les constructions à usage hôtelier, commercial, de bureau, de service.
 - Les constructions à usage d'activité artisanale.
 - Les constructions et installations à usage d'équipement collectif.
 - Les constructions à usage de stationnement.
 - Les aires de stationnement.
 - Les reconstructions à l'identique après sinistre.
 - Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaires pour la réalisation d'une opération autorisée dans la zone.
 - Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs...).

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UA 3 ACCES ET VOIRIE

1 - Accès :

Définition :

On entend par accès, le point de passage aménagé en limite du terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

Expression de la règle :

Pour être constructible, le terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte). Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées.

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

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

Dans le secteur UAb, la création d'accès automobile sur la RD 94 et sur la RD 25 est interdite.

2 - Voirie :

Définition :

Les voies ouvertes à la circulation générale (affectées à la circulation publique) correspondent aux voies publiques ou privées permettant de relier entre eux les différents quartiers de la commune. Elles se distinguent des voies dites de desserte, dont l'objet est la liaison entre la voirie ouverte à la circulation générale et une opération déterminée.

Expression de la règle :

Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte) dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :

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

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

ARTICLE UA 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert.

2 - Assainissement :

Eaux usées :

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

Dans le cas où le réseau collectif d'assainissement n'est pas encore réalisé mais qu'il est prévu dans le Zonage d'Assainissement (secteur UAb), toute construction nécessitant un dispositif d'assainissement, pour être

autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et l'installation doit être conçue de manière à pouvoir être branchée à terme sur ce réseau collectif.

Le rejet au réseau public d'effluents non domestiques (eaux résiduaires liées à certaines activités) doit être subordonné à la réalisation d'un prétraitement ou d'un traitement approprié.

Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales sera assurée au maximum sur la parcelle et le pétitionnaire assure à sa charge :

- les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales,
- les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.
- les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage et la récupération des eaux pluviales. L'usage des eaux pluviales à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions devra se faire conformément à la réglementation en vigueur. Dans le cadre d'un usage des eaux pluviales, une séparation physique complète entre le réseau public d'alimentation en eau potable et le réseau relié à la citerne contenant les eaux pluviales devra être mise en place.

Lorsque ces aménagements ne sont pas réalisables en raison de la configuration, de la topographie ou de la surface de la parcelle, en raison de la nature du sol ou dans le cadre de surverse des systèmes de récupération des eaux pluviales, le constructeur pourra rejeter les eaux pluviales au réseau public d'eaux pluviales dès lors que ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

3 - Réseaux divers :

Les branchements et réseaux privés (ex. : téléphone, électricité...) doivent être enterrés et/ou dissimulés en façade des constructions.

ARTICLE UA 5 CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Dans la zone UA, cet article n'est pas réglementé.

Cependant, dans le secteur UAb, tant que les terrains ne sont pas desservis par le réseau collectif d'assainissement, pour accueillir une construction ou installation requérant un assainissement, la superficie du terrain doit permettre la réalisation d'un système d'assainissement autonome respectant les normes en vigueur.

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

Expression de la règle :

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

Exceptions :

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

- pour la réalisation d'une extension, d'une surélévation ou d'une annexe prenant appui sur un bâtiment existant (dépendance, garage, abri, auvent, véranda...),
- lorsqu'il existe préalablement un bâtiment à l'alignement ou à proximité de la voie publique, ou un mur de clôture qui assure déjà la continuité visuelle de la rue,
- pour des conditions de sécurité (visibilité insuffisante au niveau d'un carrefour).

Dans le secteur UAb, par rapport à la RD 94, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 10 mètres de l'alignement de la voie.

L'implantation par rapport aux voies des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux,

pylônes, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut ne pas respecter les règles précédentes.

ARTICLE UA 7 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Expression de la règle :

Les constructions doivent être implantées,

- soit en ordre continu d'une limite séparative latérale à l'autre,
- soit sur une seule limite séparative latérale en respectant un recul de 3 mètres par rapport à l'autre limite séparative latérale. La continuité visuelle sur rue doit cependant être assurée à l'alignement d'une limite latérale à l'autre sur une hauteur minimale de 1,20 m. Cette continuité visuelle peut être assurée par un ensemble d'éléments tels que portail, mur de clôture, bâtiments annexes pouvant être employés conjointement.

Exception :

Dans le secteur UAb, par rapport à la RD 94, les constructions doivent être implantées sur limite(s) séparative(s) ou avec un recul minimal de 3 mètres par rapport au(x) limite(s) séparative(s).

Les annexes à l'habitation, à l'exception des piscines, peuvent s'implanter :

- soit sur limite(s) séparative(s),
- soit avec un recul minimal de 1 mètre par rapport au(x) limite(s) séparative(s).

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

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

Non réglementé.

ARTICLE UA 9 EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition :

La hauteur des constructions, si elle est exprimée en mètres, est mesurée à l'aplomb du point le plus haut du faîtage par rapport au point le plus bas du terrain naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

Les locaux techniques, les souches de cheminées et les antennes n'entrent pas dans le calcul de la hauteur.

La hauteur des constructions, si elle est exprimée en nombre de niveaux, est calculée à partir du niveau le plus proche du terrain naturel initial ou de la rue (le niveau d'un sous-sol enterré ou semi-enterré n'est pas pris en compte).

Expression de la règle :

Dans le secteur UAb,

Pour les annexes non accolées, la hauteur maximale autorisée est de 6 mètres au faîtage.

Pour toutes les autres constructions, la hauteur maximale autorisée est de 8 mètres au faîtage avec un maximum de 2 niveaux (rez-de-chaussée + combles).

Pour les constructions existantes qui ont une hauteur au faîtage supérieure à 8 mètres, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant.

Dans le reste de la zone UA,

Pour les annexes non accolées, la hauteur maximale autorisée est de 7 mètres au faîtage.

Pour toutes les autres constructions, la hauteur maximale autorisée est de 11 mètres au faîtage avec un maximum de trois niveaux (rez-de-chaussée + 1 étage + combles).

Pour les constructions existantes qui ont une hauteur au faîtage supérieure à 11 mètres, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant.

Exceptions :

La hauteur des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à l'harmonie de hauteur des constructions voisines, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut ne pas respecter les règles précédentes.

ARTICLE UA 11 ASPECT EXTERIEUR

1. Généralités.

L'aspect extérieur des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains.

La conservation des constructions traditionnelles anciennes présentant un intérêt pour la préservation d'un patrimoine bâti de caractère doit être recherchée. Leur restauration doit conserver leur caractère d'origine.

Sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, et aux paysages naturels ou urbains, et à condition que le parti architectural de la construction soit justifié (architecture contemporaine, architecture s'appuyant sur des innovations techniques), certaines prescriptions énoncées ci-dessous peuvent ne pas être appliquées.

Les éléments d'architecture étrangers à la région sont interdits.

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

2. Adaptation au sol.

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain.

Le niveau de plancher du rez-de-chaussée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction ne doit pas excéder 0,50 mètre.

3. Façades.

Les façades latérales et postérieures de la construction, visibles ou non depuis la voie publique, doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.

Une unité d'aspect doit caractériser le traitement des façades et des soubassements.

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

Les ouvertures en façade sur rue doivent être plus hautes que larges, à l'exception des vitrines commerciales et des portes de garage.

Seuls sont autorisés pour tous les bâtiments :

- les enduits de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels (aucune teinte dominante ne doit être plus claire que le sable de la région),
- les parements en pierre de taille plate apparente respectant les proportions régionales notamment dans leur hauteur (0,27 mètre à 0,33 mètre) ; les joints doivent être de la couleur de la pierre utilisée et être exécutés au nu de cette pierre,
- les murs en moellons de pierres locales avec un enduit à pierres vues.

En outre, sont également autorisés, pour les bâtiments à usage d'activités, les annexes et les abris de jardin, les bardages bois.

Dans le cadre d'une restauration d'un bâtiment existant ou d'une extension de ce dernier, l'emploi pour le même usage d'un matériau existant dans la construction d'origine est autorisé même s'il ne figure pas dans la liste ci-dessus (ex. : appareillage en brique, etc.).

4. Toiture.

Les toitures doivent comporter au minimum 2 pans avec une pente principale de 40° minimum à l'exception des annexes à l'habitation, dont les toitures pourront ne comporter qu'un seul pan et avoir une pente minimale de 20°.

D'autres types de couverture (terrasse par exemple ...) ou des pentes différentes de celles autorisées pourront être admis, sous réserve d'une justification architecturale prenant en compte l'harmonie avec le site et les constructions avoisinantes :

- dans le cas d'un aménagement ou d'une extension d'un bâtiment existant, si aucune autre solution n'est possible,
- sur des parties limitées de bâtiments (auvent, véranda, appentis, ...).

Un seul niveau de comble est autorisé dans la toiture.

Pour les annexes, les toitures doivent avoir une pente minimale de 20°.

Pour la couverture, seuls sont autorisés, pour toutes les constructions les matériaux suivants :

- la petite tuile plate nuancée de teinte brun-rouge respectant la densité suivante : 65 tuiles minimum au m²,
- l'ardoise ou tout matériau d'aspect similaire.

Les couvertures des annexes et des abris de jardin doivent être de teinte similaire aux deux matériaux précités (ardoise ou tuile).

5. Lucarnes et châssis de toiture.

Les lucarnes et châssis de toiture ne doivent pas, par leurs proportions et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture.

Lucarnes :

Les lucarnes doivent être conçues avec une couverture à 2 ou 3 pans et reprendre le même matériau que celui utilisé pour la toiture.

Les ouvertures doivent affecter la forme d'un rectangle plus haut que large de dimension inférieure aux fenêtres éclairant les pièces principales de la construction.

Châssis de toiture :

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

Les châssis de toiture et leurs systèmes éventuels de volets doivent être réalisés en harmonie avec la toiture et sa teinte.

6. Menuiseries.

La couleur des menuiseries peintes (portes, fenêtres, volets) doit s'harmoniser dans ses teintes (légères ou prononcées) avec les matériaux qui l'environnent (enduit des façades, couverture en tuile ou en ardoise, etc.) : tons pastel (blanc cassé, crème, beige, gris, gris-bleu), blanc.

Des coloris foncés (bleu, vert, rouge sang de bœuf) peuvent être utilisés ponctuellement pour les portes d'entrée et plus généralement pour la totalité des ouvertures d'une façade si la surface peinte reste limitée.

Les menuiseries en bois peuvent conserver leur teinte naturelle sous réserve d'être teintée foncée.

7. Vérandas.

L'ossature des vérandas doit être constituée d'éléments fins métalliques ou en bois (ou autre matériau de même aspect) de couleur s'harmonisant avec la teinte des façades et menuiseries de la construction.

8. Clôtures.

Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leur proportion. La recherche d'une conception sobre des clôtures conduit à interdire toutes les formes ou structures compliquées.

- Clôtures en bordure du domaine public :

Les clôtures doivent être constituées :

- soit d'un mur plein d'une hauteur comprise entre 1,20 mètre et 1,80 mètre ; une hauteur supérieure à 1,80 mètre peut être autorisée pour assurer la continuité d'un mur existant ou en cas de restauration d'un mur existant ayant une hauteur initiale supérieure à 1,80 mètre,
- soit d'un mur bahut surmonté d'une grille, l'ensemble devant être compris entre 1,20 mètre et 1,80 mètre.

Les murs doivent être :

- recouverts d'un enduit de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels (aucune teinte dominante ne doit être plus claire que le sable de la région),
- en moellons de pierres locales avec un enduit à pierres vues.

Dans le secteur UAb, par rapport à la RD 94, la clôture peut également être constituée d'un grillage sur piquets métalliques fins ou poteaux bois d'une hauteur maximale de 2 mètres.

- Clôtures sur les autres limites séparatives :

Elles doivent être d'une hauteur maximale de 2 mètres.

ARTICLE UA 12 STATIONNEMENT

Expression de la règle :

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

Les aires de stationnement, par leur implantation, leur localisation et leur organisation doivent s'intégrer à leur environnement.

Exceptions :

Pour les réhabilitations de bâti ancien (aménagement de comble, extension limitée, changement de destination...), cette règle ne s'applique pas lorsqu'il n'est pas possible d'organiser le stationnement sur la parcelle.

ARTICLE UA 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1 - Espaces libres et plantations :

Les espaces libres de toute construction doivent être traités et aménagés, notamment par la réalisation de plantations d'essences locales.

2 - Espaces boisés classés :

Sans objet.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE UA 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Caractère de la zone UB

Identification :

La zone UB correspond tout d'abord aux extensions récentes du bourg organisées principalement au sud-est du centre-bourg (quartier du Val de l'Indre) et à l'ouest (rue G. Courteline).

Mais elle intègre également, à l'écart de l'agglomération proprement dite, des hameaux s'étant développés à partir de noyaux anciens d'urbanisation (les Hélas, l'Isle Thimé, la Chaussée, Marray, la Brémonderie, le Petit Luain, le Haut Luain, Fosse Noue, Monchenin, la Champeigne) ou l'extension urbaine linéaire du Gué Raide.

La forme urbaine est beaucoup moins figée que dans la zone UA (implantation des constructions plus variée), la densité et la hauteur des constructions plus faible.

Un *secteur UBb* est créé pour les hameaux de Fosse Noue, Monchenin et la Champeigne au sein desquels l'identité du bâti ancien est très forte.

Cette zone est également à vocation mixte, regroupant habitat, équipement, activités artisanales, commerce.

Cette zone est partiellement bordée par la RN 143, il convient donc de tenir compte des nuisances liées à cet axe et des questions de sécurité liées aux accès.

Cette zone est dotée des équipements publics (réseaux d'eau potable, d'assainissement...) nécessaires à son urbanisation, à l'exception du réseau d'assainissement dans certains secteurs.

Pour les hameaux de l'Isle Thimée, le Petit Luain, le Haut Luain, Fosse Noue, Monchenin et une partie de la Champeigne le Zonage d'Assainissement prévoit la réalisation d'un assainissement collectif.

En revanche, *un secteur UBa* est créé pour les hameaux de la Chaussée / le Gué Raide, la Croix-Rouge, Marray et la Brémonderie qui resteront assainis par des dispositifs autonomes, ainsi qu'*un sous-secteur UBba* pour la partie ouest du hameau de la Champeigne qui restera également en assainissement autonome.

Cette zone est partiellement concernée par le risque d'inondation dans le secteur la Chaussée - l'Isle Thimée.

Destination :

Cette zone, destinée à l'habitat et aux activités et services compatibles avec celui-ci, doit participer à la structuration urbaine de la commune en permettant la poursuite du développement du bourg.

Objectifs des dispositions réglementaires :

Ces espaces composent un ensemble aggloméré lâche ne générant pas une forme urbaine structurée. Les dispositions réglementaires édictées pour l'ensemble de la zone visent à obtenir, par l'implantation et la volumétrie des constructions, une forme urbaine s'harmonisant avec le bâti existant.

Cette zone étant bordée par la RN 143 des dispositions particulières sont prises en ce qui concerne l'implantation des constructions et l'accès aux terrains.

Dans le secteur UBa et le sous-secteur UBba, les constructions doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur avec une superficie minimale de terrain de 1100 m².

Dans le secteur UBb, afin de préserver l'identité bâtie, les matériaux de couvertures autorisés sont identiques à ceux de la zone UA.

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

ARTICLE UB 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Expression de la règle :

Sont interdites, dans l'ensemble de la zone, toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article UB2.

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

I. Rappels :

- 1 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux articles L. 441-1 et R. 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 2 - Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L. 442-1 et R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

II. Expression de la règle :

- **Sous réserve :**
 - *dans l'ensemble de la zone, de n'entraîner aucune nuisance ou insalubrité incompatible avec la proximité d'habitations et de ne pas porter atteinte aux paysages urbains,*
 - *dans l'ensemble de la zone, de rester compatibles, dans leur conception et leur fonctionnement, avec les infrastructures publiques existantes, sans remettre en cause le fonctionnement de celles-ci ou leurs capacités,*
 - *pour les terrains situés en zone inondable (cf. trame zone inondable figurant au Règlement - Document graphique), de respecter les dispositions réglementaires pouvant être imposées par l'autorité compétente,*
 - *dans la zone non aedificandi mentionnée sur les plans de zonage, les constructions ne peuvent être autorisées que sous réserve des prescriptions règlementaires du PPRI de la vallée de l'Indre approuvé le 28 avril 2005.*
- **sont admis les occupations et utilisations du sol suivantes :**
 - Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes.
 - Les lotissements.
 - Les constructions à usage hôtelier, commercial, de bureau, de service.
 - Les constructions à usage d'activité artisanale.
 - Les constructions et installations à usage d'équipement collectif.
 - Les constructions à usage de stationnement.
 - Les aires de stationnement.
 - Les reconstructions à l'identique après sinistre.
 - Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaires pour la réalisation d'une opération autorisée dans la zone.
 - Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs...).

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UB 3 ACCES ET VOIRIE

1 - Accès :

Définition :

On entend par accès, le point de passage aménagé en limite du terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

Expression de la règle :

Pour être constructible, le terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte). Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées.

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

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

En outre, la création d'accès automobile sur la RN 143 est interdite.

2 - Voirie :

Définition :

Les voies ouvertes à la circulation générale (affectées à la circulation publique) correspondent aux voies publiques ou privées permettant de relier entre eux les différents quartiers de la commune. Elles se distinguent des voies dites de desserte, dont l'objet est la liaison entre la voirie ouverte à la circulation générale et une opération déterminée.

Expression de la règle :

Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte) dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :

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

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

ARTICLE UB 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert.

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Dans le secteur UBa et le sous-secteur UBba, conformément au plan du Zonage d'Assainissement, les constructions nécessitant un dispositif d'assainissement doivent être équipées à titre définitif d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Dans le reste de la zone UB, le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute

construction ou installation qui requiert un dispositif d'assainissement.

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

Le rejet au réseau public d'effluents non domestiques (eaux résiduaires liées à certaines activités) doit être subordonné à la réalisation d'un prétraitement ou d'un traitement approprié.

Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales sera assurée au maximum sur la parcelle et le pétitionnaire assure à sa charge :

- les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales,
- les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.
- les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage et la récupération des eaux pluviales. L'usage des eaux pluviales à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions devra se faire conformément à la réglementation en vigueur. Dans le cadre d'un usage des eaux pluviales, une séparation physique complète entre le réseau public d'alimentation en eau potable et le réseau relié à la citerne contenant les eaux pluviales devra être mise en place.

Lorsque ces aménagements ne sont pas réalisables en raison de la configuration, de la topographie ou de la surface de la parcelle, en raison de la nature du sol ou dans le cadre de surverse des systèmes de récupération des eaux pluviales, le constructeur pourra rejeter les eaux pluviales au réseau public d'eaux pluviales dès lors que ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

3 - Réseaux divers :

Les raccordements aux réseaux privés (ex. : téléphone, électricité...) doivent être enterrés et/ou dissimulés en façade des constructions sauf impossibilité technique.

ARTICLE UB 5 CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

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

Cet article n'est pas réglementé.

Dans le secteur UBa et le sous-secteur UBba, UBca et pour les terrains qui ne sont pas encore desservis par le réseau collectif d'assainissement :

Pour accueillir une construction ou installation requérant un assainissement, la superficie du terrain doit permettre la réalisation d'un système d'assainissement non collectif respectant les normes en vigueur.

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

Expression de la règle :

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 30 mètres de l'axe de la RN 143.

Par rapport aux autres voies, les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies existantes, à élargir ou à créer,
- soit avec un retrait minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement de ces voies.

Exceptions :

Ces dispositions ne s'appliquent pas à la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes qui sont possibles parallèlement à la voie dans l'alignement des constructions existantes ou en retrait de celles-ci.

Dans le cadre d'un ensemble ou groupe de bâtiments réalisés sur un terrain par un même constructeur, ou de la réalisation d'un équipement collectif, si le parti architectural et urbanistique de l'opération le justifie, les constructions peuvent être implantées à moins de 5 mètres de l'alignement.

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

ARTICLE UB 7 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Expression de la règle :

Les constructions doivent être implantées :

- soit sur limite(s) séparative(s),
- soit avec un recul minimal de 3 mètres par rapport au(x) limite(s) séparative(s).

Exceptions :

Les annexes à l'habitation, à l'exception des piscines, peuvent s'implanter :

- soit sur limite(s) séparative(s),
- soit avec un recul minimal de 1 mètre par rapport au(x) limite(s) séparative(s).

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

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

Non réglementé.

ARTICLE UB 9 EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UB 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition :

La hauteur des constructions, si elle est exprimée en mètres, est mesurée à l'aplomb du point le plus haut du faîtage par rapport au point le plus bas du terrain naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

Les locaux techniques, les souches de cheminées et les antennes n'entrent pas dans le calcul de la hauteur.

La hauteur des constructions, si elle est exprimée en nombre de niveaux, est calculée à partir du niveau le plus proche du terrain naturel initial ou de la rue (le niveau d'un sous-sol enterré ou semi-enterré n'est pas pris en compte).

Expression de la règle :

Pour les annexes non accolées, la hauteur maximale autorisée est de 6 mètres au faîtage.

Pour toutes les autres constructions, la hauteur maximale autorisée est de 8 mètres au faîtage avec un maximum de 2 niveaux (rez-de-chaussée + combles).

Lorsque la pente du terrain est supérieure à 12%, cette hauteur maximale est portée à 10 mètres avec un maximum de 3 niveaux (rez-de-jardin + rez-de-chaussée + combles).

Pour les constructions existantes qui ont une hauteur au faîtage supérieure à 8 mètres, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant.

Exceptions :

La hauteur des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à l'harmonie de hauteur des constructions voisines, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut ne pas respecter les règles précédentes.

ARTICLE UB 11 ASPECT EXTERIEUR

1. Généralités.

L'aspect extérieur des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains.

Sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, et aux paysages naturels ou urbains, et à condition que le parti architectural de la construction soit justifié (architecture contemporaine, architecture s'appuyant sur des innovations techniques), certaines prescriptions énoncées ci-dessous peuvent ne pas être appliquées.

Les éléments d'architecture étrangers à la région sont interdits.

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

2. Adaptation au sol.

Tout projet de construction doit s'adapter à la topographie du terrain.

Un mouvement de terre en pente très douce (5% maximum) pourra être autorisé s'il permet de contribuer à l'adaptation d'une construction au terrain naturel

Si la pente du terrain est inférieure à 5%, le niveau de plancher du rez-de-chaussée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction ne doit pas excéder 0,50 mètre.

3. Façades.

Les façades latérales et postérieures de la construction, visibles ou non depuis la voie publique, doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.

Une unité d'aspect doit caractériser le traitement des façades et des soubassements.

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

Seuls sont autorisés pour tous les bâtiments :

- les enduits de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels (aucune teinte dominante ne doit être plus claire que le sable de la région),

- les parements en pierre de taille plate apparente respectant les proportions régionales notamment dans leur hauteur (0,27 mètre à 0,33 mètre) ; les joints doivent être de la couleur de la pierre utilisée et être exécutés au nu de cette pierre,
- les murs en moellons de pierres locales avec un enduit à pierres vues.

Pour les extensions limitées à 30% de l'emprise au sol de l'habitation, les annexes et les abris de jardin, sont également autorisés les bardages bois.

Pour les bâtiments à usage d'activités, sont également autorisés les bardages bois couleur naturelle sous réserve d'être teints foncés, ainsi que les bardages métalliques de teinte similaire à celle des enduits traditionnels.

Dans le cadre d'une restauration d'un bâtiment existant ou d'une extension de ce dernier, l'emploi pour le même usage d'un matériau existant dans la construction d'origine est autorisé même s'il ne figure pas dans la liste ci-dessus (ex. : appareillage en brique, etc.).

4. Toiture.

Les toitures doivent comporter au minimum 2 pans avec une pente principale de 40° minimum à l'exception des annexes à l'habitation, dont les toitures pourront ne comporter qu'un seul pan et avoir une pente minimale de 20°.

D'autres types de couverture (terrasse par exemple ...) ou des pentes différentes de celles autorisées pourront être admis, sous réserve d'une justification architecturale prenant en compte l'harmonie avec le site et les constructions avoisinantes :

- dans le cas d'un aménagement ou d'une extension d'un bâtiment existant, si aucune autre solution n'est possible,
- sur des parties limitées de bâtiments (auvent, véranda, appentis, ...).

Un seul niveau de comble est autorisé dans la toiture.

Pour les annexes, les toitures doivent avoir une pente minimale de 20°.

Pour la couverture, seuls sont autorisés, pour toutes les constructions, les matériaux suivants :

- la tuile plate de teinte brun-rouge respectant la densité minimale suivante : 20 tuiles minimum au m²*,
- l'ardoise ou tout matériau d'aspect similaire.

** Dans l'ensemble de la zone UB pour les restaurations de constructions anciennes, et également dans le secteur UBb et le sous-secteur UBba pour les constructions neuves, la densité minimale est portée à 65 tuiles au m².*

Les couvertures des annexes, abris de jardin et bâtiments d'activités doivent être de teinte similaire aux deux matériaux précités (ardoise ou tuile).

5. Lucarnes et châssis de toiture.

Les lucarnes et châssis de toiture ne doivent pas, par leurs proportions et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture.

Lucarnes :

Les lucarnes doivent être conçues avec une couverture à 2 ou 3 pans et reprendre le même matériau que celui utilisé pour la toiture.

Les ouvertures doivent affecter la forme d'un rectangle plus haut que large de dimension inférieure aux fenêtres éclairant les pièces principales de la construction.

Châssis de toiture :

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

Les châssis de toiture et leurs systèmes éventuels de volets doivent être réalisés en harmonie avec la toiture et sa teinte.

6. Menuiseries.

La couleur des menuiseries peintes (portes, fenêtres, volets) doit s'harmoniser dans ses teintes (légères ou prononcées) avec les matériaux qui l'environnent (enduit des façades, couverture en tuile ou en ardoise, etc.) : tons pastel (blanc cassé, crème, beige, gris, gris-bleu), blanc.

Des coloris foncés (bleu, vert, rouge sang de bœuf) peuvent être utilisés ponctuellement pour les portes d'entrée et plus généralement pour la totalité des ouvertures d'une façade si la surface peinte reste limitée.

Les menuiseries en bois peuvent conserver leur teinte naturelle sous réserve d'être teintée foncée.

7. Vérandas.

L'ossature des vérandas doit être constituée d'éléments fins métalliques ou en bois (ou autre matériau de même aspect) de couleur s'harmonisant avec la teinte des façades et menuiseries de la construction.

8. Clôtures.

Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leur proportion. La recherche d'une conception sobre des clôtures conduit à interdire toutes les formes ou structures compliquées.

- *Clôtures en bordure du domaine public :*

Les clôtures doivent être constituées :

- soit d'un mur plein d'une hauteur comprise entre 0,80 mètre et 1,20 mètre,
- soit d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,60 mètre et 1 mètre, surmonté d'une grille, de lisses, d'un barreaudage ou d'un grillage. L'ensemble ne devant pas dépasser 1,80 mètre,
- soit d'un grillage sur piquets métalliques fins ou poteaux bois d'une hauteur maximale de 1,80 mètre.

Les murs doivent être :

- recouverts d'un enduit de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels (aucune teinte dominante ne doit être plus claire que le sable de la région),
- en moellons de pierres locales avec un enduit à pierres vues.

- *Clôtures sur les autres limites séparatives :*

Elles doivent être d'une hauteur maximale de 2 mètres.

ARTICLE UB 12 STATIONNEMENT

Expression de la règle :

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

Les aires de stationnement, par leur implantation, leur localisation et leur organisation doivent s'intégrer à leur environnement.

Pour le logement, les aires de stationnement seront réalisées selon les normes suivantes :

- 1 place de stationnement par logement de type 1, 2 pièces
- 2 places de stationnement par logement de type 3 pièces et plus

ARTICLE UB 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1 - Espaces libres et plantations :

Les espaces libres de toute construction doivent être traités et aménagés, notamment par la réalisation de plantations d'arbustes et d'arbres de haute tige d'essences locales, afin d'assurer l'insertion paysagère de la construction.

2 - Espaces Boisés Classés :

Sans objet.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE UB 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CHAPITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Caractère de la zone UE

Identification :

La zone UE correspond au pôle d'équipements sportifs (stade, terrain de tennis) situé dans la vallée en limite nord-est du bourg.

Cet espace est situé en zone inondable.

Destination :

Il s'agit d'une zone destinée à l'implantation d'équipements sportifs et de loisirs compatibles avec le risque d'inondation.

Objectif des dispositions réglementaires :

Préserver des espaces à vocation d'équipements sportifs et de loisirs à proximité immédiate du bourg.

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

ARTICLE UE 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

I. Rappels :

- 1 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux articles L. 441-1 et R. 441-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- 2 - Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L. 442-1 et R. 442-1 et suivants du code de l'urbanisme.

II. Expression de la règle :

Sous réserve d'être compatible avec la prise en compte du risque d'inondation et de respecter les dispositions réglementaires pouvant être imposées par l'autorité compétente,

- ***sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :***
 - Les équipement public, d'intérêt général ou collectif à vocation sportive ou de loisirs, ainsi que les constructions et installations qui sont nécessaires à leur fonctionnement (sanitaires, vestiaires, aires de stationnement ...).
 - Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs...).

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UE 3 ACCES ET VOIRIE

1 - Accès :

Définition :

On entend par accès, le point de passage aménagé en limite du terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

Expression de la règle :

La largeur des accès doit être compatible avec la destination et l'importance de l'opération envisagée, et être adaptée aux usages qu'ils supportent.

La configuration des accès doit permettre aux véhicules de disposer de conditions de visibilité telles que les entrées et sorties de la zone s'effectuent sans manœuvre dangereuse.

2 - Voirie :

Définition :

Les voies ouvertes à la circulation générale (affectées à la circulation publique) correspondent aux voies publiques ou privées permettant de relier entre eux les différents quartiers de la commune. Elles se distinguent des voies dites de desserte, dont l'objet est la liaison entre la voirie ouverte à la circulation générale et une opération déterminée.

Expression de la règle :

Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte) dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :

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

ARTICLE UE 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert.

2 - Assainissement :

Eaux usées :

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

Le rejet au réseau public d'effluents non domestiques (eaux résiduaires liées à certaines activités) doit être subordonné à la réalisation d'un prétraitement ou d'un traitement approprié.

Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales sera assurée au maximum sur la parcelle et le pétitionnaire assure à sa charge :

- les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales,
- les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.
- les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage et la récupération des eaux pluviales. L'usage des eaux pluviales à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions devra se faire conformément à la réglementation en vigueur. Dans le cadre d'un usage des eaux pluviales, une séparation physique complète entre le réseau public d'alimentation en eau potable et le réseau relié à la citerne contenant les eaux pluviales devra être mise en place.

Lorsque ces aménagements ne sont pas réalisables en raison de la configuration, de la topographie ou de la surface de la parcelle, en raison de la nature du sol ou dans le cadre de surverse des systèmes de récupération des eaux pluviales, le constructeur pourra rejeter les eaux pluviales au réseau public d'eaux pluviales dès lors que ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

ARTICLE UE 5 CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Expression de la règle :

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

Exception :

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

ARTICLE UE 7 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Expression de la règle :

Les constructions doivent être implantées soit sur limite(s) séparative(s) soit avec un retrait minimal de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

Exception :

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

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

Non réglementé.

ARTICLE UE 9 EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UE 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition :

La hauteur des constructions, si elle est exprimée en mètres, est mesurée à l'aplomb du point le plus haut du faîtage par rapport au point le plus bas du terrain naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

Expression de la règle :

Pour toutes les constructions, la hauteur maximale autorisée est de 10 mètres au faîtage.

Exceptions :

La hauteur des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, poteaux, pylônes, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à l'harmonie de hauteur des constructions voisines, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut ne pas respecter les règles précédentes.

ARTICLE UE 11 ASPECT EXTERIEUR

1. Généralités.

L'aspect extérieur des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains.

Les constructions doivent s'adapter à la topographie du terrain naturel.

2. Bâtiments.

Toitures :

Les toitures doivent être de teinte ardoise. S'il s'agit d'une couverture en bois, elle peut garder sa teinte naturelle.

Façades :

Elles doivent être en matériaux enduits, en bardages bois, métallique ou fibrociment.

3. Clôtures.

Si une clôture est réalisée, elle doit être constituée d'un grillage sur piquets métalliques fins ou poteaux bois d'une hauteur maximale de 1,80 mètre quand il s'agit d'une clôture sur voie, et d'une hauteur maximale de 2 mètres dans les autres cas.

ARTICLE UE 12 STATIONNEMENT

Des aires de stationnement, correspondant à la destination et l'importance du projet, doivent être réalisées sur la parcelle afin d'assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules de livraison et de service, du personnel, de la clientèle et des fournisseurs.

ARTICLE UE 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1 - Espaces libres et plantations :

Les espaces libres de toute construction doivent être traités et aménagés, notamment par la réalisation de plantations d'arbustes et d'arbres de haute tige d'essences locales afin d'assurer l'insertion paysagère de la construction.

Les aires de stationnement collectives doivent être paysagers (arbres de haute tige, bosquets, haies ...).

2 - Espaces Boisés Classés :

Sans objet.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE UE 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CHAPITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY

Caractère de la zone UY

Identification :

La zone UY correspond aux sites à vocation d'activités existants dans le bourg de part et d'autre du cimetière. Le site localisé le plus au nord du bourg (Saint-Sulpice) se situe à proximité de la lagune et est également limitrophe d'une zone d'extension de l'urbanisation (1AU).

Un secteur spécifique (UYa) est créé pour les implantations diffuses localisées au sein de l'espace naturel de l'autre côté de la RN 143 (les Sanguiers). Par ailleurs, ce secteur, contrairement au reste de la zone n'est pas desservi par le réseau collectif d'assainissement.

Destination :

La zone UY est réservée à l'implantation d'activités industrielles, artisanales ou de dépôts qui ne seraient pas admises ou pas souhaitables dans les autres zones.

Par ailleurs, pour les terrains situés à proximité de la lagune, seules pourront être autorisées les activités compatibles avec la proximité de cette source de nuisances.

Objectif des dispositions réglementaires :

Dans la zone UY, les dispositions réglementaires édictées visent à favoriser l'intégration des activités aux constructions environnantes et au paysage urbain (aspect extérieur et hauteur des constructions).

Par ailleurs un traitement paysager est exigé en limite entre le site de Saint-Sulpice et la zone 1AU afin de limiter les nuisances pour les futurs habitants.

Dans le secteur UYa des dispositions spécifiques supplémentaires en matière d'implantation des constructions et d'aménagement paysager des franges sont définies pour favoriser l'intégration des bâtiments dans le paysage naturel.

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

ARTICLE UY 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

I. Rappels :

- 1 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux articles L. 441-1 et R. 441-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- 2 - Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L. 442-1 et R. 442-1 et suivants du code de l'urbanisme.

II. Expression de la règle :

- ***Sous réserve :***
 - ***dans l'ensemble de la zone***, de ne pas porter atteinte à la sécurité du milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels et urbains,
 - ***dans l'ensemble de la zone***, de veiller à ce que les nuisances induites soient compatibles avec la proximité d'habitations,
 - ***dans l'ensemble de la zone***, de rester compatibles, dans leur conception et leur fonctionnement, avec les infrastructures publiques existantes, sans remettre en cause le fonctionnement de celles-ci ou leurs capacités,
- ***sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :***
 - Les constructions et installations à usage d'activités artisanales, industrielles, de bureaux, de services et d'entrepôts.
 - Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation.
 - Les parcs de stationnement de véhicules liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.
 - Les affouillements et exhaussements de sol liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.
 - Les aires de stockage à ciel ouvert liées à une activité implantée dans la zone à condition qu'elles ne soient pas visible depuis la RN 143.
 - Les constructions à usage d'habitation strictement nécessaires à la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités implantées dans la zone, à condition qu'elles soient intégrées au volume principal du bâtiment à usage d'activité.
 - Les équipements publics (atelier municipal, centre de secours ...).
 - Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs, stations de pompage...).

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UY 3 ACCES ET VOIRIE

1. Accès :

Définition :

On entend par accès, le point de passage aménagé en limite du terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

Expression de la règle :

La largeur des accès doit être compatible avec la destination et l'importance de l'opération envisagée, et être adaptée aux usages qu'ils supportent.

La configuration des accès doit permettre aux véhicules de disposer de conditions de visibilité telles que les entrées et sorties de la zone s'effectuent sans manœuvre dangereuse.

2. Voirie :

Définition :

Les voies ouvertes à la circulation générale (affectées à la circulation publique) correspondent aux voies publiques ou privées permettant de relier entre eux les différents quartiers de la commune. Elles se distinguent des voies dites de desserte, dont l'objet est la liaison entre la voirie ouverte à la circulation générale et une opération déterminée.

Expression de la règle :

Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte) dont les dimensions et caractéristiques techniques répondent :

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

ARTICLE UY 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

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

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Dans le secteur UYa, conformément au plan du Zonage d'Assainissement, les constructions nécessitant un dispositif d'assainissement doivent être équipées à titre définitif d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

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

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

Le rejet au réseau public d'effluents non domestiques (eaux résiduaires liées à certaines activités) doit être subordonné à la réalisation d'un prétraitement ou d'un traitement approprié.

Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales sera assurée au maximum sur la parcelle et le pétitionnaire assure à sa charge :

- les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales,
 - les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.
 - les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage et la récupération des eaux pluviales.
- L'usage des eaux pluviales à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions devra se faire conformément à la réglementation en vigueur. Dans le cadre d'un usage des eaux pluviales, une séparation physique complète entre le réseau public d'alimentation en eau potable et le réseau relié à la citerne contenant les eaux pluviales devra être mise en place.

Lorsque ces aménagements ne sont pas réalisables en raison de la configuration, de la topographie ou de la surface de la parcelle, en raison de la nature du sol ou dans le cadre de surverse des systèmes de récupération des eaux pluviales, le constructeur pourra rejeter les eaux pluviales au réseau public d'eaux pluviales dès lors que ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

3. Réseaux divers.

Les raccordements aux réseaux privés (ex. : téléphone, électricité...) doivent être enterrés et/ou dissimulés en façade des constructions sauf impossibilité technique.

ARTICLE UY 5 CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Dans le secteur UYa et pour les terrains situés dans la zone UY qui ne sont pas encore desservis par le réseau collectif d'assainissement, pour accueillir une construction ou installation requérant un assainissement, la superficie du terrain doit permettre la réalisation d'un système d'assainissement autonome respectant les normes en vigueur.

Dans le reste de la zone UY, cet article n'est pas réglementé.

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

Dans le secteur UYa par rapport à la RD 94,

Expression de la règle :

Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimal de 20 mètres de l'alignement de la RD 94.

Exception :

Ce retrait de 20 mètres ne s'applique pas à la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes qui sont possibles parallèlement à la voie, dans l'alignement des anciennes constructions ou en retrait de celles-ci, ni aux constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...).

Dans le secteur UYa par rapport aux autres voies et dans le reste de la zone UY par rapport à toutes les voies,

Expression de la règle :

Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimal de 10 mètres de l'alignement des voies existantes, à élargir ou à créer.

Exception :

Ce retrait de 10 mètres ne s'applique pas à la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes qui sont possibles parallèlement à la voie, dans l'alignement des anciennes constructions ou en retrait de celles-ci, ni aux constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...).

ARTICLE UY 7 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 5 mètres par rapport aux limites séparatives. Elles peuvent être implantées sur limite séparative à condition qu'il existe un mur coupe-feu.

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

La distance séparant deux constructions doit être au minimum de 5 mètres.

ARTICLE UY 9 EMPRISE AU SOL

Définition :

Le coefficient d'emprise au sol est égal au rapport entre, d'une part, la projection verticale du volume du bâtiment et, d'autre part, la superficie du terrain.

Les éléments de modénature (balcons, terrasses, débords de toiture, etc.) et le sous-sol de la construction sont exclus du calcul de l'emprise au sol :

Expression de la règle :

Dans le secteur UYa, l'emprise au sol est limitée à 30 % de la surface du terrain.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...).

Dans le reste de la zone UY, l'emprise au sol est non réglementée.

ARTICLE UY 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition :

La hauteur des constructions, si elle est exprimée en mètres, est mesurée à l'aplomb du point le plus haut du faitage (ou au sommet de l'acrotère) par rapport au point le plus bas du terrain naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

Les locaux techniques, les souches de cheminées et les antennes n'entrent pas dans le calcul de la hauteur.

Expression de la règle :

Dans le secteur UYa, la hauteur maximale des constructions est de 6 mètres.

Dans le reste de la zone UY, la hauteur maximale des constructions est de 10 mètres.

Exceptions :

La hauteur des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à l'harmonie de hauteur des constructions voisines, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut ne pas respecter les règles précédentes.

ARTICLE UY 11 ASPECT EXTERIEUR

1. Généralités.

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

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

2. Toitures.

Les toitures doivent être de teinte ardoise.

3. Façades.

Elles doivent être en matériaux enduits, en bardages bois, métallique ou fibrociment de teintes foncées sobres (beige, brun, gris).

Des couleurs plus vives peuvent être utilisées ponctuellement pour animer les façades et alléger les volumes (exemples : les arêtières et les menuiseries).

Les bardages bois peuvent conserver leur teinte naturelle.

4. Clôtures.

Si une clôture est réalisée, elle doit être constituée d'un grillage sur piquets métalliques ou poteaux bois d'une hauteur maximale de 2 mètres.

ARTICLE UY 12 STATIONNEMENT

Des aires de stationnement, correspondant à la destination et l'importance du projet, doivent être réalisées sur la parcelle afin d'assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules de livraison et de service, du personnel, de la clientèle et des fournisseurs.

ARTICLE UY 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1 - Espaces libres et plantations :

Tout volume construit doit comporter un programme de plantations assurant son insertion dans le site environnant (bosquets, arbres de haute tige, haie, etc.).

Les haies doivent être constituées d'essences variées à caractère champêtre ou floral (les feuillages persistants sont également autorisés ; les haies de conifères sont interdites).

Les aires de stationnement collectives doivent être paysagers (arbres de haute tige, bosquets, haies ...).

En outre dans le secteur UYa, une haie bocagère doit être plantée sur une emprise minimale de 3 mètres conformément aux dispositions figurant au Règlement - Document graphique (trame « plantation à réaliser »).

En outre en limite entre la zone UY et le secteur IAU « Saint-Sulpice », un espace tampon à caractère forestier doit être planté sur une profondeur minimale de 10 mètres conformément aux dispositions figurant au Règlement - Document graphique (trame « plantation à réaliser »).

2 - Espaces Boisés Classés :

Sans objet.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE UY 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE 3
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES A URBANISER

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone 1AU	p. 38
Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone AU	p. 42

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Caractère de la zone 1AU

Identification :

La zone 1AU est une zone d'urbanisation future à vocation d'habitat au sein de laquelle les constructions sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le présent règlement, car les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité, et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

Cette zone comporte *quatre sites* devant permettre, pour 1 d'entre eux, de conforter le centre-bourg compte tenu de sa localisation en continuité de celui-ci (site du Grand Hélas), et pour les 3 autres de répondre aux besoins de développement urbain de la commune à court et moyen terme, la capacité du bourg étant très limitée (l'Isle Thimé, Marray et l'Épinay).

Pour ces trois derniers sites, un *secteur particulier* est créé (*1AUb*) afin de prévoir une urbanisation de plus faible densité et de plus faible hauteur.

Un *sous-secteur 1AUba* est créé pour le site de l'Épinay qui restera en assainissement autonome.

Cette zone est partiellement concernée par le risque d'inondation (partie basse du site de l'Isle Thimé).

Destination :

Il convient donc d'éviter les occupations et utilisations du sol qui pourraient compromettre une urbanisation ou un aménagement cohérent de chacun de ces sites.

Objectifs des dispositions réglementaires :

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

Les dispositions réglementaires retenues sont la traduction des principes d'aménagement définis dans les Orientations d'Aménagement.

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

ARTICLE 1AU 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone 1AU, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article 1AU 2.

ARTICLE 1AU 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

I. Rappels :

- 1 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux articles L. 441-1 et R. 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 2 - Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L. 442-1 et R. 442-1 et suivants du code de l'urbanisme.

II. Expression de la règle :

- ***Sous réserve :***

- ***dans l'ensemble de la zone***, de n'entraîner aucune nuisance ou insalubrité importante et de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels ou bâtis,
- ***dans l'ensemble de la zone***, d'être compatible avec les équipements publics desservant le terrain,
- ***pour les terrains situés en zone inondable*** (cf. trame zone inondable figurant au Règlement - Document graphique), de respecter les dispositions réglementaires pouvant être imposées par l'autorité compétente,

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

- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général, à condition qu'ils ne compromettent pas un aménagement ultérieur et cohérent de la zone.

- ***Sous réserve :***

- ***dans l'ensemble de la zone***, d'être intégrées dans une opération d'aménagement cohérente (comportant au minimum 5 lots constructibles) ne compromettant pas la poursuite de l'aménagement de la zone et garantissant une bonne organisation avec l'urbanisation existante et les autres sites d'urbanisation future prévus : lotissement ou ensemble de bâtiments réalisés sur un même terrain.
- ***dans l'ensemble de la zone***, d'être compatibles avec les équipements publics existants ou prévus par la commune ou dans le cadre de l'opération,
- ***dans l'ensemble de la zone***, de prévoir des traitements paysagers importants en périphérie des zones et dans les emprises et espaces « publics » (espaces de détente, voirie, cheminements...), comme le principe en est indiqué aux Orientations d'Aménagement,
- ***dans l'ensemble de la zone***, de comporter des liaisons routières et piétonnes avec les quartiers voisins existants ou à réaliser comme le principe en est indiqué aux Orientations d'Aménagement,
- ***pour les terrains situés en zone inondable*** (cf. trame zone inondable figurant au Règlement - Document graphique), de respecter les dispositions réglementaires pouvant être imposées par l'autorité compétente,

Sont en outre admises dans l'ensemble de la zone les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation, leurs extensions et les bâtiments annexes nécessaires à cet usage.
- Les lotissements d'habitations.
- Les constructions à usage de commerce, service et équipement public
- Les aires de jeux, de sport et de loisirs ouvertes au public.
- Les aires de stationnement ouvertes au public.

- Les affouillements et exhaussements de sol directement liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans le secteur.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE 1AU 3 ACCES ET VOIRIE

1 - Accès :

Définition :

On entend par accès, le point de passage aménagé en limite du terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

Expression de la règle :

Pour être constructible, le terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte). Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

En outre dans le secteur 1AU Le Grand Hélas, la création d'accès automobile individuel sur la RD n°17 est interdite. Les terrains seront desservis depuis une voie de desserte interne débouchant sur la RD n°17 comme le principe en est indiqué aux Orientations d'Aménagement.

En outre dans le sous-secteur 1AUba l'Épinay, la création d'accès automobile individuel sur la RD n°25 est interdite. Les terrains seront desservis depuis une voie de desserte interne débouchant sur la RD 25. Le positionnement du débouché de cette voie sur la RD 25 indiqué aux Orientations d'Aménagement doit être respecté.

En outre dans le secteur 1AUb Marray, la création d'accès automobile individuel sur la VC n°35 est interdite. Les terrains seront desservis depuis une voie de desserte interne débouchant sur la VC n°35 comme le principe en est indiqué aux Orientations d'Aménagement.

En outre dans le secteur 1AUb l'Isle-Thimée, la création d'accès automobile individuel sur la VC n°15 est interdite. Les terrains seront desservis depuis une voie de desserte interne débouchant sur la VC n°15 et sur la VC n°14 comme le principe en est indiqué aux Orientations d'Aménagement.

2 - Voirie :

Définition :

Les voies ouvertes à la circulation générale (affectées à la circulation publique) correspondent aux voies publiques ou privées permettant de relier entre eux les différents quartiers de la commune. Elles se distinguent des voies dites de desserte, dont l'objet est la liaison entre la voirie ouverte à la circulation générale et une opération déterminée.

Expression de la règle :

Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte) dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :

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

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

Dans le secteur IAU le Grand Hélas, la largeur d'emprise de la voie de desserte doit être de 8 mètres minimum. Le traitement de la voie doit lui conférer un caractère rural (exemple : chaussée à caniveau central, accotements enherbés).

Une liaison piétonne doit être réalisée en direction du centre-bourg en bordure de la RD 17.

Dans le secteur IAUb l'Isle Thimée, la largeur d'emprise de la voie de desserte principale doit être de 10 mètres minimum.

La largeur d'emprise des autres voies ouvertes à la circulation automobile doit être de 5 mètres minimum.

Dans les secteurs IAUb Marray et IAUba l'Epinay, la largeur d'emprise de la voie de desserte doit être de 8 mètres minimum. Le traitement de la voie doit lui conférer un caractère rural (exemple : chaussée à caniveau central, accotements enherbés).

ARTICLE 1AU 4 DESSERTÉ PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert.

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Dans le sous-secteur IAUba, conformément au plan du Zonage d'Assainissement, les constructions nécessitant un dispositif d'assainissement doivent être équipées à titre définitif d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

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

Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales sera assurée au maximum sur la parcelle et le pétitionnaire assure à sa charge :

- les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales,
 - les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.
 - les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage et la récupération des eaux pluviales.
- L'usage des eaux pluviales à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions devra se faire conformément à la réglementation en vigueur. Dans le cadre d'un usage des eaux pluviales, une séparation physique complète entre le réseau public d'alimentation en eau potable et le réseau relié à la citerne contenant les eaux pluviales devra être mise en place.

Lorsque ces aménagements ne sont pas réalisables en raison de la configuration, de la topographie ou de la surface de la parcelle, en raison de la nature du sol ou dans le cadre de surverse des systèmes de récupération des eaux pluviales, le constructeur pourra rejeter les eaux pluviales au réseau public d'eaux pluviales dès lors que ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

ARTICLE 1AU 5 CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Dans le sous-secteur IAUba, pour accueillir une construction ou installation requérant un assainissement, la superficie du terrain doit permettre la réalisation d'un système d'assainissement autonome respectant les normes en vigueur.

Dans le reste de la zone IAU, cet article n'est pas réglementé.

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

Expression de la règle :

Dans le secteur IAU le Grand Hélas, les constructions doivent être implantées :

- à 10 mètres minimum de l'alignement de la RD 17,
- à l'alignement, ou avec un retrait minimal de 5 mètres de l'alignement des autres voies.

Dans le secteur IAU l'Isle Thimée, les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies existantes, à élargir ou à créer,
- soit avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement de ces voies.

Dans le secteur IAU l'Epinay, les constructions doivent être implantées :

- à 20 mètres minimum de l'alignement de la RD 25,
- à l'alignement, ou avec un retrait minimal de 5 mètres de l'alignement des autres voies.

Dans le secteur IAU Marray, les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies existantes, à élargir ou à créer,
- soit avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement de ces voies.

Exceptions :

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

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

Expression de la règle :

Dans l'ensemble de la zone IAU, les constructions doivent être implantées :

- soit sur limite(s) séparative(s),
- soit avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Exceptions :

Les annexes à l'habitation, à l'exception des piscines, peuvent s'implanter :

- soit sur limite(s) séparative(s),
- soit avec un recul minimal de 1 mètre par rapport au(x) limite(s) séparative(s).

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

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

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 9 EMPRISE AU SOL**Définition :**

Le coefficient d'emprise au sol est égal au rapport entre, d'une part, la projection verticale du volume du bâtiment et, d'autre part, la superficie du terrain.

Les éléments de modénature (balcons, terrasses, débords de toiture, etc.) et le sous-sol de la construction sont exclus du calcul de l'emprise au sol.

Expression de la règle :

Dans le secteur IAUb, l'emprise au sol des constructions est limitée à 20% de la surface du terrain.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...).

Dans le reste de la zone IAU, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

ARTICLE 1AU 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**Définition :**

La hauteur des constructions, si elle est exprimée en mètres, est mesurée à l'aplomb du point le plus haut du faîtage (ou au sommet de l'acrotère) par rapport au point le plus bas du terrain naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

Les locaux techniques, les souches de cheminées et les antennes n'entrent pas dans le calcul de la hauteur.

La hauteur des constructions, si elle est exprimée en nombre de niveaux, est calculée à partir du niveau le plus proche du terrain naturel initial ou de la rue (le niveau d'un sous-sol enterré ou semi-enterré n'est pas pris en compte).

Expression de la règle :

Dans l'ensemble du secteur IAUb et le sous-secteur IAUBa :

Pour les annexes non accolées, la hauteur maximale autorisée est de 6 mètres au faîtage.

Pour toutes les autres constructions, la hauteur maximale autorisée est de 8 mètres au faîtage avec un maximum de 2 niveaux (rez-de-chaussée + combles).

Lorsque la pente du terrain est supérieure à 12%, cette hauteur maximale est portée à 10 mètres avec un maximum de 3 niveaux (rez-de-jardin + rez-de-chaussée + combles).

Dans le reste de la zone IAU :

Pour les annexes non accolées, la hauteur maximale autorisée est de 7 mètres au faîtage.

Pour toutes les autres constructions, la hauteur maximale autorisée est de 11 mètres au faîtage avec un maximum de trois niveaux (rez-de-chaussée + 1 étage + combles).

Exceptions :

La hauteur des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à l'harmonie de hauteur des constructions voisines, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut ne pas respecter les règles précédentes.

ARTICLE 1AU 11 ASPECT EXTERIEUR

1. Généralités.

L'aspect extérieur des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains.

Sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, et aux paysages naturels ou urbains, et à condition que le parti architectural de la construction soit justifié (architecture contemporaine, architecture s'appuyant sur des innovations techniques), certaines prescriptions énoncées ci-dessous peuvent ne pas être appliquées.

Les éléments d'architecture étrangers à la région sont interdits.

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

2. Adaptation au sol.

Tout projet de construction doit s'adapter à la topographie du terrain.

Un mouvement de terre en pente très douce (5% maximum) pourra être autorisé s'il permet de contribuer à l'adaptation d'une construction au terrain naturel

Si la pente du terrain est inférieure à 5%, le niveau de plancher du rez-de-chaussée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction ne doit pas excéder 0,50 mètre.

3. Façades.

Les façades latérales et postérieures de la construction, visibles ou non depuis la voie publique, doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.

Une unité d'aspect doit caractériser le traitement des façades et des soubassements.

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

Seuls sont autorisés pour tous les bâtiments :

- les enduits de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels (aucune teinte dominante ne doit être plus claire que le sable de la région),
- les parements en pierre de taille plate apparente respectant les proportions régionales notamment dans leur hauteur (0,27 mètre à 0,33 mètre) ; les joints doivent être de la couleur de la pierre utilisée et être exécutés au nu de cette pierre,
- les murs en moellons de pierres locales avec un enduit à pierres vues.

Pour les annexes et les abris de jardin, sont également autorisés les bardages bois.

4. Toiture.

Les toitures doivent comporter au minimum 2 pans avec une pente principale de 40° minimum à l'exception des annexes à l'habitation, dont les toitures pourront ne comporter qu'un seul pan et avoir une pente minimale de 20°.

D'autres types de couverture (terrasse par exemple ...) ou des pentes différentes de celles autorisées pourront être admis, sous réserve d'une justification architecturale prenant en compte l'harmonie avec le site et les constructions avoisinantes :

- dans le cas d'un aménagement ou d'une extension d'un bâtiment existant, si aucune autre solution n'est possible,
- sur des parties limitées de bâtiments (auvent, véranda, appentis, ...).

Un seul niveau de comble est autorisé dans la toiture.

Pour les annexes, les toitures doivent avoir une pente minimale de 20°.

Pour la couverture, seuls sont autorisés, pour toutes les constructions, les matériaux suivants :

- la tuile plate de teinte brun-rouge respectant la densité minimale suivante : 20 tuiles minimum au m²,
- l'ardoise ou tout matériau d'aspect similaire.

Les couvertures des annexes et des abris de jardin doivent être de teinte similaire aux deux matériaux précités (ardoise ou tuile).

5. Lucarnes et châssis de toiture.

Les lucarnes et châssis de toiture ne doivent pas, par leurs proportions et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture.

Lucarnes :

Les lucarnes doivent être conçues avec une couverture à 2 ou 3 pans et reprendre le même matériau que celui utilisé pour la toiture.

Les ouvertures doivent affecter la forme d'un rectangle plus haut que large de dimension inférieure aux fenêtres éclairant les pièces principales de la construction.

Châssis de toiture :

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

Les châssis de toiture et leurs systèmes éventuels de volets doivent être réalisés en harmonie avec la toiture et sa teinte.

6. Menuiseries.

La couleur des menuiseries peintes (portes, fenêtres, volets) doit s'harmoniser dans ses teintes (légères ou prononcées) avec les matériaux qui l'environnent (enduit des façades, couverture en tuile ou en ardoise, etc.) : tons pastel (blanc cassé, crème, beige, gris, gris-bleu), blanc.

Des coloris foncés (bleu, vert, rouge sang de bœuf) peuvent être utilisés ponctuellement pour les portes d'entrée et plus généralement pour la totalité des ouvertures d'une façade si la surface peinte reste limitée.

Les menuiseries en bois peuvent conserver leur teinte naturelle sous réserve d'être teintée foncée.

7. Vérandas.

L'ossature des vérandas doit être constituée d'éléments fins métalliques ou en bois (ou autre matériau de même aspect) de couleur s'harmonisant avec la teinte des façades et menuiseries de la construction.

8. Clôtures.

Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leur proportion. La recherche d'une conception sobre des clôtures conduit à interdire toutes les formes ou structures compliquées.

Pour les permis groupé et les lotissements, il est exigé que le projet définisse une typologie précise des clôtures autorisées afin de conférer une identité à l'opération.

ARTICLE 1AU 12 STATIONNEMENT

Expression de la règle :

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

Les aires de stationnement, par leur implantation, leur localisation et leur organisation doivent s'intégrer à leur environnement.

Pour le logement, les aires de stationnement seront réalisées selon les normes suivantes :

- 1 place de stationnement par logement de type 1, 2,3 pièces
- 2 places de stationnement par logement de type 4 pièces et plus

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

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

1 - Espaces libres et plantations :

Dans l'ensemble de la zone,

Les espaces libres de toute construction doivent être traités et aménagés, notamment par la réalisation de plantations d'arbustes et d'arbres de haute tige d'essences locales, afin d'assurer l'insertion paysagère de la construction.

Les haies plantées en limite avec l'espace public doivent être constituées d'essences variées à caractère champêtre ou floral.

Toute clôture sur voie ou en limite avec une emprise publique constituée d'un grillage doit être doublée d'une haie telle que décrite précédemment.

Chaque site doit comporter un espace vert de proximité engazonné et arboré.

En outre dans le secteur IAU du Grand Hélas,

Une haie bocagère doit être plantée au long de la RD n°17 sur une profondeur minimale de 3 mètres, comme il est indiqué dans l'orientation d'aménagement.

Un aménagement paysager permettant d'annoncer l'entrée de bourg et d'intégrer le cheminement doux (piéton/cycle) longeant la RD n°17 doit être réalisé sur une profondeur minimale de 10 mètres, comme il est indiqué au règlement graphique et dans l'orientation d'aménagement.

En outre dans le secteur IAUB l'Isle Thimée,

Une haie bocagère doit être plantée en limite avec l'espace naturel sur une profondeur minimale de 3 mètres, comme il est indiqué au règlement graphique.

En outre dans le sous-secteur IAUBa l'Epinay,

Une haie bocagère doit être plantée au long de la RD n°25, ainsi qu'en limite avec l'espace naturel, sur une profondeur minimale de 3 mètres, comme il est indiqué au règlement graphique.

En outre dans le secteur IAUB Marray,

Une haie bocagère doit être plantée en limite avec l'espace naturel sur une profondeur minimale de 3 mètres, comme il est indiqué au règlement graphique.

2 - Espaces Boisés Classés :

Sans objet.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE 1AU 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

Caractère de la zone AU

Identification :

La zone AU correspond aux espaces réservés à un développement à vocation d'habitat à long terme de la commune de Chambourg-sur-Indre. Il s'agit de deux sites localisés hors du bourg, dont l'urbanisation permettrait de poursuivre le développement du secteur urbanisé en rive droite de l'Indre (site du Gué Raide en continuité de l'Isle Thimé - la Chaussée et site de l'Épinay face à l'extension urbaine inscrite à court / moyen terme).

Cette zone est non constructible dans l'immédiat, elle ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'après modification du P.L.U.

Destination :

Cette zone constitue une réserve à vocation d'habitat pour le développement futur de la commune. Il convient donc d'y éviter les occupations et utilisations du sol qui la rendraient impropre ultérieurement à l'urbanisation.

Objectifs des dispositions réglementaires :

La règle édictée a pour objectif d'éviter toute occupation ou utilisation des sols incompatibles avec la vocation future de la zone.

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

ARTICLE AU 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

I. Rappels :

- 1 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux articles L. 441-1 et R. 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 2 - Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L. 442-1 et R. 442-1 et suivants du code de l'urbanisme.

II. Expression de la règle :

- *Sous réserve, de ne pas compromettre un aménagement ultérieur et cohérent de la zone,*
- *dans la zone non aedificandi mentionnée sur les plans de zonage, les constructions ne peuvent être autorisées que sous réserve des prescriptions réglementaires du PPRI de la vallée de l'Indre approuvé le 28 avril 2005.*
- *sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :*
 - Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs, etc.).

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE AU 3 ACCES ET VOIRIE

Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée répondant à l'importance ou à la destination des constructions projetées et permettant d'assurer la sécurité des usagers, la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE AU 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

ARTICLE AU 5 CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé.

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

L'implantation par rapport aux voies des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt

général (transformateurs, poteaux, pylônes, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

ARTICLE AU 7 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, poteaux, pylônes, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

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

Non réglementé.

ARTICLE AU 9 EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AU 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, poteaux, pylônes, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à l'harmonie de hauteur des constructions voisines, à la forme urbaine existante ou future, à l'environnement et à la qualité du paysage.

ARTICLE AU 11 ASPECT EXTERIEUR

1. Généralités.

L'architecture des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, poteaux, pylônes, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut ne pas respecter certaines des règles suivantes.

2. Bâtiments.

Toitures :

Les toitures doivent être de teinte ardoise.

Façades :

Elles doivent être en matériaux enduits, en bardages bois, métallique ou fibrociment de teintes foncées sobres (beige, brun, gris).

Les bardages bois peuvent conserver leur teinte naturelle.

3. Clôtures.

Si une clôture est réalisée, elle doit être constituée d'un grillage sur piquets métalliques ou poteaux bois d'une hauteur maximale de 2 mètres.

ARTICLE AU 12 STATIONNEMENT

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

ARTICLE AU 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1 - Espaces libres et plantations :

Les espaces libres de toute construction doivent être traités et aménagés, notamment par la réalisation de plantations d'arbustes et d'arbres de haute tige d'essences locales, afin d'assurer l'insertion paysagère de la construction.

Les haies doivent être constituées d'essences variées à caractère champêtre ou floral (les feuillages persistants sont également autorisés ; les haies de conifères sont interdites).

2 - Espaces Boisés Classés :

Sans objet.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE AU 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A*Caractère de la zone A***Identification :**

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

Elle est surtout localisée à l'ouest de la RN 143 : le vaste plateau agricole au nord-ouest de la commune, le plateau sud (le Puits, Saint-Valentin ...).

A l'est de la RN 143 elle correspond essentiellement aux avancées du plateau.

Destination :

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

L'évolution du bâti existant non lié à l'activité agricole est très limitée (seules des extensions mesurées sont autorisées).

Objectifs des dispositions réglementaires :

- Protéger les terres et les exploitations agricoles.
- Permettre une diversification de l'activité agricole.
- Favoriser l'intégration dans le site des constructions à usage agricole,
- Ne pas figer totalement le bâti existant qui a perdu sa vocation agricole en autorisant les extensions mesurées.

La zone A borde certaines sections de la RN 143 (voie classée à grande circulation). Elle est donc soumise à l'application de l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme relatif à la qualité de l'urbanisation aux abords des voies importantes qui impose en dehors des espaces urbanisés un recul de 75 mètres par rapport à l'axe des voies à grande circulation.

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

ARTICLE A 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

I. Rappels :

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

II. Expression de la règle :

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

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

I. Rappels :

- 1 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux articles L. 441-1 et R. 441-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- 2 - Sont soumis à autorisation :
- Les installations et travaux divers (articles L. 442-1 et R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).
 - Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés (article L.130-1 du Code de l'Urbanisme).
 - Les défrichements hors des espaces boisés classés (les défrichements dans les espaces boisés classés sont interdits).

II. Expression de la règle :

- **Sous réserves :**
 - *dans l'ensemble de la zone*, de ne pas nuire au caractère, à l'intérêt et à la sécurité des lieux environnants, à l'activité agricole et aux paysages naturels,
 - *dans l'ensemble de la zone*, d'être compatible avec les équipements publics desservant le terrain,
 - *pour les terrains situés en zone inondable* (cf. trame zone inondable figurant au Règlement - Document graphique), de respecter les dispositions réglementaires pouvant être imposées par l'autorité compétente,
- **Sont admises dans l'ensemble de la zone A les occupations et utilisations du sol suivantes :**
 - Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.
 - Les constructions nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L.525-1 du code rural et de la pêche maritime,
 - Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, station d'épuration, station de pompage, déchetterie, aménagements hydrauliques...).
- **Sont admises sous conditions dans l'ensemble de la zone A les occupations et utilisations du sol suivantes :**
 - Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation directement liées à l'exploitation agricole.
 - Les affouillements et exhaussements de sol liés et nécessaires à l'exploitation agricole.

- Les constructions nouvelles à usage d'habitation pour les exploitants agricoles sous réserve du respect des conditions suivantes :
 - qu'elles soient directement liées et nécessaires au fonctionnement de l'exploitation,
 - qu'elles soient intégrées au volume d'un bâtiment d'exploitation, ou qu'elles soient implantées à une distance maximale de 150 mètres du bâtiment d'exploitation le plus proche constituant le site d'exploitation.
- Les changements de destination de bâtiments existants pour l'aménagement du logement de fonction de l'exploitant agricole ou pour l'accueil d'activités de diversification qui sont la continuité de l'activité agricole principale (gîte rural, chambre d'hôtes, camping à la ferme, ferme auberge, ferme pédagogique, etc.) et à condition qu'elles s'inscrivent dans le cadre d'une valorisation d'un patrimoine bâti de caractère.
- Les constructions et installations nouvelles à usage de sanitaires qui sont nécessaires aux activités de diversification de l'activité agricole principale (camping à la ferme, ferme pédagogique, etc.).
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- L'extension mesurée (en construction neuve ou sous forme de changement de destination d'un bâtiment existant en continuité) des bâtiments existants à usage non lié à l'agriculture à condition de respecter les quatre conditions suivantes :
 - que l'augmentation d'emprise au sol soit inférieure à 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document,
 - qu'elle soit compatible avec le caractère agricole de la zone,
 - qu'elle n'entrave pas le développement des activités agricoles existantes selon la législation en vigueur,
 - qu'elle conserve le caractère architectural du bâti existant.
- Les annexes accolées ou non (en construction neuve ou sous forme de changement de destination d'un bâtiment existant en continuité) liées à une habitation existante sous réserve :
 - que l'annexe soit implantée à proximité immédiate de l'habitation existante,
 - que l'annexe ait une emprise maximale de 50 m².
- Les abris pour animaux réalisés indépendamment de l'activité d'une exploitation agricole.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE A 3 **ACCES ET VOIRIE**

Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale, ou de desserte) dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :

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

ARTICLE A 4 **DESSERTE PAR LES RESEAUX**

1 - Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert.

En l'absence de ce réseau, l'alimentation pourra être assurée par captage, forage ou puits particulier, apte à fournir de l'eau potable en quantité suffisante, conformément à la réglementation en vigueur. Cette disposition ne peut s'appliquer pour une activité générant un accueil du public.

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Conformément au plan du Zonage d'Assainissement, les constructions nécessitant un dispositif d'assainissement doivent être équipées à titre définitif d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

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

Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales sera assurée au maximum sur la parcelle et le pétitionnaire assure à sa charge :

- les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales,
 - les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.
 - les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage et la récupération des eaux pluviales.
- L'usage des eaux pluviales à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions devra se faire conformément à la réglementation en vigueur. Dans le cadre d'un usage des eaux pluviales, une séparation physique complète entre le réseau public d'alimentation en eau potable et le réseau relié à la citerne contenant les eaux pluviales devra être mise en place.

Lorsque ces aménagements ne sont pas réalisables en raison de la configuration, de la topographie ou de la surface de la parcelle, en raison de la nature du sol ou dans le cadre de surverse des systèmes de récupération des eaux pluviales, le constructeur pourra rejeter les eaux pluviales au réseau public d'eaux pluviales dès lors que ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

3 - Réseaux divers :

Les raccordements des constructions aux réseaux privés (ex : électricité, téléphone, gaz...) doivent être enterrés.

ARTICLE A 5 **CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Pour accueillir une construction ou installation requérant un assainissement, la superficie du terrain doit permettre la réalisation d'un système d'assainissement autonome respectant les normes en vigueur.

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

Par rapport à la RN 143 (voie classée à grande circulation) :

Expression de la règle :

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 75 mètres de l'axe de la voie.

Exceptions :

Cette règle ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- aux réseaux publics,
- à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

Par rapport aux autres voies :

Expression de la règle :

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement des autres voies.

Exceptions :

Les constructions peuvent être implantées à moins de 10 mètres de l'alignement des autres voies, en cas de réfection, transformation et extension de constructions existantes parallèlement à la voie, dans l'alignement des anciennes constructions à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.

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

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

Expression de la règle :

Les constructions doivent être implantées :

- soit sur limite(s) séparative(s),
- soit en recul par rapport au(x) limite(s) séparative(s), avec une distance minimale de 3 mètres.

Exceptions :

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

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

Non réglementé.

ARTICLE A 9 EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE A 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition :

La hauteur des constructions, si elle est exprimée en mètres, est mesurée à l'aplomb du point le plus haut du faîtage par rapport au point le plus bas du terrain naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

Les locaux techniques, les souches de cheminées et les antennes n'entrent pas dans le calcul de la hauteur.

Expression de la règle :

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

Pour toutes les autres constructions, la hauteur maximale autorisée est de 8 mètres au faîtage avec un maximum de 2 niveaux (rez-de-chaussée + combles).

Pour les constructions existantes qui ont une hauteur au faîtage supérieure à 8 mètres, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant.

Exceptions :

La hauteur des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à l'harmonie de hauteur des constructions voisines, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut ne pas respecter les règles précédentes.

ARTICLE A 11 ASPECT EXTERIEUR

1. Généralités.

L'aspect extérieur des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains.

Sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, et aux paysages naturels ou urbains, et à condition que le parti architectural de la construction soit justifié (architecture contemporaine, architecture s'appuyant sur des innovations techniques), certaines prescriptions énoncées ci-dessous peuvent ne pas être appliquées.

Les éléments d'architecture étrangers à la région sont interdits.

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

2. Adaptation au sol.

Tout projet de construction doit s'adapter à la topographie du terrain.

Un mouvement de terre en pente très douce (5% maximum) pourra être autorisé s'il permet de contribuer à l'adaptation d'une construction au terrain naturel

Si la pente du terrain est inférieure à 5%, le niveau de plancher du rez-de-chaussée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction ne doit pas excéder 0,50 mètre.

3. Façades.

Les façades latérales et postérieures de la construction, visibles ou non depuis la voie publique, doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.

Une unité d'aspect doit caractériser le traitement des façades et des soubassements.

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

Seuls sont autorisés pour tous les bâtiments :

- les enduits de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels (aucune teinte dominante ne doit être plus claire que le sable de la région),
- les parements en pierre de taille plate apparente respectant les proportions régionales notamment dans leur hauteur (0,27 mètre à 0,33 mètre) ; les joints doivent être de la couleur de la pierre utilisée et être exécutés au nu de cette pierre,
- les murs en moellons de pierres locales avec un enduit à pierres vues.

Pour les annexes et les abris de jardin, sont également autorisés les bardages bois.

Pour les bâtiments à usage d'activités agricoles, sont également autorisés les bardages bois couleur naturelle sous réserve d'être teintés foncés, ainsi que les bardages métalliques de teinte gris clair, gris-beige, gris-foncé, brun ou vert foncé.

Dans le cadre d'une restauration d'un bâtiment existant ou d'une extension de ce dernier, l'emploi pour le même usage d'un matériau existant dans la construction d'origine est autorisé même s'il ne figure pas dans la liste ci-dessus (ex. : appareillage en brique, etc.).

4. Toiture.

Les toitures doivent comporter au minimum 2 pans avec une pente principale de 40° minimum.

D'autres types de couverture (terrasse par exemple ...) ou des pentes différentes de celles autorisées pourront être admis, sous réserve d'une justification architecturale prenant en compte l'harmonie avec le site et les constructions avoisinantes :

- dans le cas d'un aménagement ou d'une extension d'un bâtiment existant, si aucune autre solution n'est possible,
- sur des parties limitées de bâtiments (auvent, véranda, appentis, ...).

Un seul niveau de comble est autorisé dans la toiture.

Pour les annexes, les toitures doivent avoir une pente minimale de 20°.

Pour les bâtiments agricoles la pente de toiture n'est pas réglementée.

Pour la couverture, seuls sont autorisés, pour toutes les constructions, les matériaux suivants :

- la tuile plate de teinte brun-rouge respectant la densité minimale suivante : 65 tuiles minimum au m²,
- l'ardoise ou tout matériau d'aspect similaire.

Les couvertures des annexes, abris de jardin et bâtiments à usage agricole doivent être de teinte similaire aux deux matériaux précités (ardoise ou tuile).

5. Lucarnes et châssis de toiture.

Les lucarnes et châssis de toiture ne doivent pas, par leurs proportions et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture.

Lucarnes :

Les lucarnes doivent être conçues avec une couverture à 2 ou 3 pans et reprendre le même matériau que celui utilisé pour la toiture.

Les ouvertures doivent affecter la forme d'un rectangle plus haut que large de dimension inférieure aux fenêtres éclairant les pièces principales de la construction.

Châssis de toiture :

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

Les châssis de toiture et leurs systèmes éventuels de volets doivent être réalisés en harmonie avec la toiture et sa teinte.

6. Menuiseries.

La couleur des menuiseries peintes (portes, fenêtres, volets) doit s'harmoniser dans ses teintes (légères ou prononcées) avec les matériaux qui l'environnent (enduit des façades, couverture en tuile ou en ardoise, etc.) : tons pastel (blanc cassé, crème, beige, gris, gris-bleu), blanc.

Des coloris foncés (bleu, vert, rouge sang de bœuf) peuvent être utilisés ponctuellement pour les portes d'entrée et plus généralement pour la totalité des ouvertures d'une façade si la surface peinte reste limitée.

Les menuiseries en bois peuvent conserver leur teinte naturelle sous réserve d'être teintée foncée.

7. Vérandas.

L'ossature des vérandas doit être constituée d'éléments fins métalliques ou en bois (ou autre matériau de même aspect) de couleur s'harmonisant avec la teinte des façades et menuiseries de la construction.

8. Clôtures.

Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leur proportion. La recherche d'une conception sobre des clôtures conduit à interdire toutes les formes ou structures compliquées.

Les clôtures doivent être constituées :

- soit d'un grillage sur piquets métalliques fins ou bois d'une hauteur maximum de 1,50 mètre et doublé d'une haie constituée d'essences variées à caractère champêtre ou floral (les haies de conifères sont proscrites),
- soit de lisses en bois d'une hauteur maximum de 1,20 mètre.

Les clôtures peuvent également être constituées d'un mur lorsqu'elles s'inscrivent en continuité d'un mur existant. La hauteur maximale autorisée ainsi que la nature des matériaux à utiliser sera fonction des caractéristiques du mur existant.

L'ensemble de ces dispositions ne concerne pas les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière.

ARTICLE A 12 STATIONNEMENT

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

ARTICLE A 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1 - Espaces libres et plantations :

Tout volume construit doit comporter un programme de plantations assurant son insertion dans le site environnant (bosquets, arbres de haute tige...).

Les haies plantées en limite de propriété seront constituées d'essences variées à caractère champêtre ou floral. Les haies de conifères (ex. : thuyas) sont proscrites.

2 - Espaces Boisés Classés :

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

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE A 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE 5
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone N

p. 63

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère de la zone N

Identification :

La zone N, dite zone naturelle est forestière, correspond aux secteurs de la commune à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère naturel.

Sur la commune de Chambourg-sur-Indre, la zone N correspond à tout le couloir de la vallée de l'Indre ainsi qu'à ses coteaux et aux vastes entités boisées des plateaux (Forêt de Loches, Forêt de Chanceaux).

Elle recouvre également des ensembles bâtis existants implantés en zone agricole mais n'ayant plus de liens avec l'activité agricole.

Un secteur Nl est créé entre le bourg et l'Ile Thimé pour permettre la valorisation du fond de vallée sous forme d'espace de détente et de loisirs (compléter les installations actuelles) tout en tenant compte du caractère inondable du site.

Un secteur Nv est créé au nord-est de la commune, à proximité de la RD 25, pour permettre l'aménagement d'une aire d'accueil des gens du voyage.

Par ailleurs, à l'intérieur de la zone N, il est possible de créer des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées au sein desquels des constructions peuvent être autorisées à condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Ainsi, il est créé **un secteur Nh** pour les hameaux des Besniers, de la Vinerie et de la Monnerie, situés au sein de la zone agricole (A) ou de la zone naturelle (N) et regroupant un bâti essentiellement ancien. Ces hameaux peuvent accueillir quelques constructions supplémentaires.

Un **sous-secteur Nhb** est créé pour les sites de l'Etang, Bissu et l'Epinay qui sont caractérisés par la présence d'un bâti à dominante pavillonnaire.

Destination :

La zone N à proprement parler étant une zone de protection, les occupations et utilisations du sol admises sont strictement encadrées ; seule l'évolution du bâti existant y est autorisée et notamment les changements de destination.

Au sein du **secteur Nh**, outre l'évolution du bâti existant, sont également autorisées les constructions nouvelles à vocation d'habitat.

Les secteurs Nl et Nv ayant chacun une vocation très spécifique, seuls y sont respectivement autorisés les constructions et installations légères à vocation de détente et de loisirs, et les constructions et installations nécessaires à l'aménagement d'une aire d'accueil des gens du voyage.

Objectifs des dispositions réglementaires :

Dans un souci de protection, les dispositions réglementaires applicables aux secteurs N1 et Nv et à la zone N sont extrêmement restrictives, notamment concernant les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières (article N2).

Dans le secteur N1, il convient notamment de rappeler que les installations et constructions autorisées doivent être compatibles avec le caractère inondable des terrains.

Dans le secteur Nh, afin d'assurer l'insertion des constructions autorisées dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le maintien du caractère naturel de la zone, le règlement prévoit les conditions de hauteur, d'implantation et de densité de ces constructions.

Dans ces hameaux à l'identité bâtie affirmée (bâti ancien), une attention particulière est apportée aux matériaux de couverture autorisés, ce qui justifie la création d'un ***sous-secteur Nhb*** pour les sites n'ayant pas cette spécificité (règles plus souples).

La zone N borde certaines sections de la RN 143 (voie classée à grande circulation). Elle est donc **soumise à l'application de l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme** relatif à la qualité de l'urbanisation aux abords des voies importantes qui impose en dehors des espaces urbanisés un recul de 75 mètres par rapport à l'axe des voies à grande circulation.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**ARTICLE N 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

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

**ARTICLE N 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES
CONDITIONS PARTICULIERES****I. Rappels :**

- 1 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux articles L. 441-1 et R. 441-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- 2 - Sont soumis à autorisation :
 - Les installations et travaux divers (articles L. 442-1 et R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).
 - Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés (article L.130-1 du Code de l'Urbanisme).
 - Les défrichements hors des espaces boisés classés (les défrichements dans les espaces boisés classés sont interdits).

II. Expression de la règle :

- **Sous réserve :**
 - *dans l'ensemble de la zone*, de n'entraîner aucune nuisance ou insalubrité importante et de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels ou bâtis,
 - *dans l'ensemble de la zone*, d'être compatible avec les équipements publics desservant le terrain,
 - *pour les terrains situés en zone inondable* (cf. trame zone inondable figurant au Règlement - Document graphique), de respecter les dispositions réglementaires pouvant être imposées par l'autorité compétente,
- **Ne sont admises dans le secteur Nh et le sous-secteur Nhb que les occupations et utilisations du sol suivantes :**
 - Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes.
 - L'extension des constructions existantes.
 - Le changement de destination des constructions existantes.
 - Les constructions nouvelles et les extensions, nécessaires à l'évolution de sièges d'exploitation agricole existants implantés dans la zone (à l'exception des bâtiments d'élevage).
 - Les constructions nouvelles et les extensions, nécessaires à l'évolution d'activités artisanales existantes implantées dans la zone.
 - Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaires pour la réalisation d'une opération autorisée dans la zone.
 - Les reconstructions à l'identique après sinistre.
 - Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs...).

- **Ne sont admises dans le secteur N1 que les occupations et utilisations du sol suivantes :**
 - Les installations et constructions légères à vocation de loisirs et de détente à usage collectif (kiosque, abris pour l'observation des animaux ...), ainsi que les installations et constructions nécessaires à leur fonctionnement (bloc sanitaire, aire de stationnement ...).
 - Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité ...).

- **Ne sont admises dans le secteur Nv que les occupations et utilisations du sol suivantes :**
 - Les constructions et installations nécessaires à l'aménagement d'une aire d'accueil des gens du voyage.
 - Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs...).

- **Ne sont admises dans le reste de la zone N que les occupations et utilisations du sol suivantes :**
 - Les constructions et installations nécessaires aux exploitations forestières.
 - Les constructions nouvelles et les extensions nécessaires à l'évolution d'un siège d'exploitation agricole existant implanté dans la zone.
 - Les constructions nouvelles et les extensions nécessaires à l'évolution d'un centre équestre existant implanté dans la zone.
 - L'extension mesurée (en construction neuve) des bâtiments existants à condition de respecter les quatre conditions suivantes :
 - . que l'augmentation soit inférieure à 40% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document,
 - . qu'elle soit compatible avec le caractère naturel de la zone,
 - . qu'elle n'entrave pas le développement des activités agricoles existantes selon la législation en vigueur,
 - . qu'elle conserve le caractère architectural du bâti existant.
 - Les annexes non accolées (en construction neuve) liées à une habitation existante sous réserve :
 - . que l'annexe soit implantée à proximité immédiate de l'habitation existante,
 - . que l'annexe ait une emprise maximale de 50 m².
 - Le changement de destination de bâtiments existants, sous réserve de respecter les deux conditions suivantes :
 - . de ne pas entraver le développement des activités agricoles existantes selon la législation en vigueur,
 - . de contribuer à la préservation et à la mise en valeur d'un patrimoine bâti de caractère.
 - La reconstruction « à l'identique » des bâtiments détruits après sinistre.
 - Les plans d'eau nécessaires à l'activité agricole ou réalisés pour la défense incendie.
 - Les abris pour animaux.
 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui ne remettent pas en cause le caractère de la zone (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, station d'épuration, station de pompage, aménagements hydrauliques ...).

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE N 3 ACCES ET VOIRIE

Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale, ou de desserte) dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :

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

En outre, dans le hameau de Bissu (sous-secteur Nhb), les accès automobiles à créer sur la RD25 pour desservir les parcelles n°97 et 98 doivent être regroupés. Ainsi l'accès à créer pour la parcelle n°97 doit-il se faire en limite avec la parcelle n°98 et inversement.

ARTICLE N 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert.

En l'absence de ce réseau, l'alimentation pourra être assurée par captage, forage ou puits particulier, apte à fournir de l'eau potable en quantité suffisante, conformément à la réglementation en vigueur. Cette disposition ne peut s'appliquer pour une activité générant un accueil du public.

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Conformément au plan du Zonage d'Assainissement, les constructions nécessitant un dispositif d'assainissement doivent être équipées à titre définitif d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

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

Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales sera assurée au maximum sur la parcelle et le pétitionnaire assure à sa charge :

- les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales,
- les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.
- les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage et la récupération des eaux pluviales. L'usage des eaux pluviales à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions devra se faire conformément à la réglementation en vigueur. Dans le cadre d'un usage des eaux pluviales, une séparation physique complète entre le réseau public d'alimentation en eau potable et le réseau relié à la citerne contenant les eaux pluviales devra être mise en place.

Lorsque ces aménagements ne sont pas réalisables en raison de la configuration, de la topographie ou de la surface de la parcelle, en raison de la nature du sol ou dans le cadre de surverse des systèmes de récupération des eaux pluviales, le constructeur pourra rejeter les eaux pluviales au réseau public d'eaux pluviales dès lors que ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

3 - Réseaux divers :

Les raccordements des constructions aux réseaux privés (ex : électricité, téléphone, gaz...) doivent être enterrés.

ARTICLE N 5 **CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Pour accueillir une construction ou installation requérant un assainissement, la superficie du terrain doit permettre la réalisation d'un système d'assainissement autonome respectant les normes en vigueur.

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

Au sein du secteur Nh,

Expression de la règle :

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies existantes, à élargir ou à créer s'il n'y a pas de risque en matière de sécurité routière,
- soit avec un retrait minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement de ces voies.

Ce retrait de 10 mètres ne s'applique pas à la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes qui sont possibles parallèlement à la voie, dans l'alignement des anciennes constructions ou en retrait de celles-ci.

Exceptions :

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

Au sein du reste de la zone N,

Par rapport à la RN 143 (voie classée à grande circulation) :

Expression de la règle :

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 75 mètres de l'axe de la voie.

Exceptions :

Cette règle ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- aux réseaux publics,
- à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

Par rapport aux autres voies :

Expression de la règle :

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement des autres voies.

Exceptions :

Ces retraits ne s'appliquent pas à la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes qui sont possibles parallèlement à la voie, dans l'alignement des anciennes constructions ou en retrait de celles-ci.

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

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

Expression de la règle :

Les constructions doivent être implantées :

- soit sur limite(s) séparative(s),
- soit en recul par rapport au(x) limite(s) séparative(s), avec une distance minimale de 3 mètres.

Exceptions :

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

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

Non réglementé.

ARTICLE N 9 **EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

ARTICLE N 10 **HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Définition :

La hauteur des constructions, si elle est exprimée en mètres, est mesurée à l'aplomb du point le plus haut du faîtage par rapport au point le plus bas du terrain naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

Les locaux techniques, les souches de cheminées et les antennes n'entrent pas dans le calcul de la hauteur.

Expression de la règle :

Pour les annexes non accolées, la hauteur maximale autorisée est de 6 mètres au faîtage.

Pour toutes les autres constructions, la hauteur maximale autorisée est de 8 mètres au faîtage avec un maximum de 2 niveaux (rez-de-chaussée + combles).

Lorsque la pente du terrain est supérieure à 12%, cette hauteur maximale est portée à 10 mètres avec un maximum de 3 niveaux (rez-de-jardin + rez-de-chaussée + combles).

Pour les constructions existantes qui ont une hauteur au faîtage supérieure à 8 mètres, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant.

Exceptions :

La hauteur des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à l'harmonie de hauteur des constructions voisines, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut ne pas respecter les règles précédentes.

ARTICLE N 11 ASPECT EXTERIEUR**1. Généralités.**

L'aspect extérieur des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains.

Sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, et aux paysages naturels ou urbains, et à condition que le parti architectural de la construction soit justifié (architecture contemporaine, architecture s'appuyant sur des innovations techniques), certaines prescriptions énoncées ci-dessous peuvent ne pas être appliquées.

Les éléments d'architecture étrangers à la région sont interdits.

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

2. Adaptation au sol.

Tout projet de construction doit s'adapter à la topographie du terrain.

Un mouvement de terre en pente très douce (5% maximum) pourra être autorisé s'il permet de contribuer à l'adaptation d'une construction au terrain naturel

Si la pente du terrain est inférieure à 5%, le niveau de plancher du rez-de-chaussée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction ne doit pas excéder 0,50 mètre.

3. Façades.

Les façades latérales et postérieures de la construction, visibles ou non depuis la voie publique, doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.

Une unité d'aspect doit caractériser le traitement des façades et des soubassements.

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

Seuls sont autorisés pour tous les bâtiments :

- les enduits de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels (aucune teinte dominante ne doit être plus claire que le sable de la région),
- les parements en pierre de taille plate apparente respectant les proportions régionales notamment dans leur hauteur (0,27 mètre à 0,33 mètre) ; les joints doivent être de la couleur de la pierre utilisée et être exécutés au nu de cette pierre,
- les murs en moellons de pierres locales avec un enduit à pierres vues.

Pour les annexes et les abris de jardin, sont également autorisés les bardages bois.

Pour les bâtiments à usage d'activités, sont également autorisés les bardages bois couleur naturelle sous réserve d'être teintés foncés.

Le bardage bois est également autorisé pour tous les types de constructions autorisées au sein des secteurs N1 et Nv.

Dans le cadre d'une restauration d'un bâtiment existant ou d'une extension de ce dernier, l'emploi pour le même usage d'un matériau existant dans la construction d'origine est autorisé même s'il ne figure pas dans la liste ci-dessus (ex. : appareillage en brique, etc.).

4. Toiture.

Les toitures doivent comporter au minimum 2 pans avec une pente principale de 40° minimum.

D'autres types de couverture (terrasse par exemple ...) ou des pentes différentes de celles autorisées pourront être admis, sous réserve d'une justification architecturale prenant en compte l'harmonie avec le site et les constructions avoisinantes :

- dans le cas d'un aménagement ou d'une extension d'un bâtiment existant, si aucune autre solution n'est possible,
- sur des parties limitées de bâtiments (auvent, véranda, appentis, ...).

Un seul niveau de comble est autorisé dans la toiture.

Pour les annexes, les toitures doivent avoir une pente minimale de 20°.

Pour la couverture, seuls sont autorisés, pour toutes les constructions, les matériaux suivants :

- la tuile plate de teinte brun-rouge respectant la densité minimale suivante : 65 tuiles minimum au m²*,
- l'ardoise ou tout matériau d'aspect similaire.

** Dans le secteur Nhb sont également autorisées les tuiles plates de teinte brun-rouge de densité comprise entre 20 et 65 tuiles au m², sauf en cas de restauration de constructions anciennes où les dispositions ci-dessus doivent être respectées.*

Les couvertures des annexes, abris de jardin et bâtiments à usage agricole doivent être de teinte similaire aux deux matériaux précités (ardoise ou tuile).

Dans les secteurs Nl et Nv, les couvertures doivent être de teinte ardoise.

5. Lucarnes et châssis de toiture.

Les lucarnes et châssis de toiture ne doivent pas, par leurs proportions et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture.

Lucarnes :

Les lucarnes doivent être conçues avec une couverture à 2 ou 3 pans et reprendre le même matériau que celui utilisé pour la toiture.

Les ouvertures doivent affecter la forme d'un rectangle plus haut que large de dimension inférieure aux fenêtres éclairant les pièces principales de la construction.

Châssis de toiture :

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

Les châssis de toiture et leurs systèmes éventuels de volets doivent être réalisés en harmonie avec la toiture et sa teinte.

6. Menuiseries.

La couleur des menuiseries peintes (portes, fenêtres, volets) doit s'harmoniser dans ses teintes (légères ou prononcées) avec les matériaux qui l'environnent (enduit des façades, couverture en tuile ou en ardoise, etc.) : tons pastel (blanc cassé, crème, beige, gris, gris-bleu), blanc.

Des coloris foncés (bleu, vert, rouge sang de bœuf) peuvent être utilisés ponctuellement pour les portes d'entrée et plus généralement pour la totalité des ouvertures d'une façade si la surface peinte reste limitée.

Les menuiseries en bois peuvent conserver leur teinte naturelle sous réserve d'être teintée foncée.

7. Vérandas.

L'ossature des vérandas doit être constituée d'éléments fins métalliques ou en bois (ou autre matériau de même aspect) de couleur s'harmonisant avec la teinte des façades et menuiseries de la construction.

8. Clôtures.

Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leur proportion. La recherche d'une conception sobre des clôtures conduit à interdire toutes les formes ou structures compliquées.

Les clôtures doivent être constituées :

- soit d'un grillage sur piquets métalliques fins ou bois d'une hauteur maximum de 1,50 mètre et doublé d'une haie constituée d'essences variées à caractère champêtre ou floral (les haies de conifères sont proscrites),
- soit de lisses en bois d'une hauteur maximum de 1,20 mètre.

Les clôtures peuvent également être constituées d'un mur lorsqu'elles s'inscrivent en continuité d'un mur existant. La hauteur maximale autorisée ainsi que la nature des matériaux à utiliser sera fonction des caractéristiques du mur existant.

L'ensemble de ces dispositions ne concerne pas les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière.

ARTICLE N 12 STATIONNEMENT

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

ARTICLE N 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1 - Espaces libres et plantations :

Tout volume construit doit comporter un programme de plantations assurant son insertion dans le site environnant (bosquets, arbres de haute tige...).

Les haies plantées en limite de propriété seront de préférence constituées d'essences variées à caractère champêtre ou floral. Les haies de conifères (ex. : thuyas) sont déconseillées.

2 - Espaces Boisés Classés :

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

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE N 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.