

Département de l'Indre et Loire

Commune de Cormery



DOSSIER P. I. U. U.
"PUBLIC"

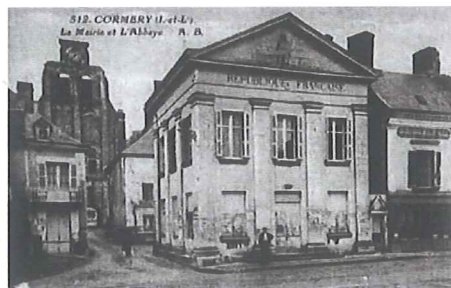
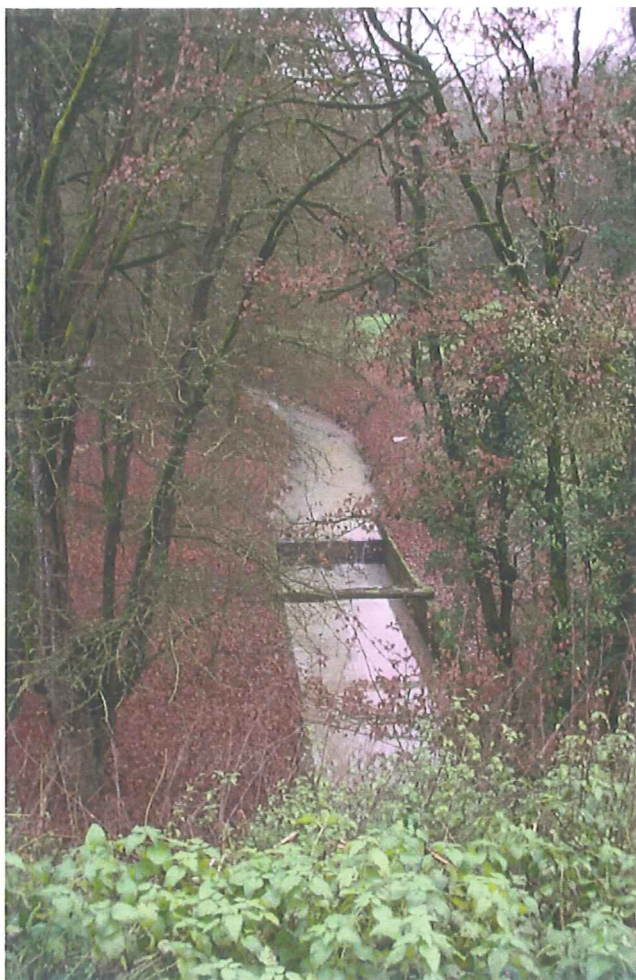
MODIFICATION N°1

PLAN LOCAL D'URBANISME

REÇU LE :

26 SEP. 2011

Préfecture d'Indre-et-Loire



DÉLIBÉRATIONS

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil
Municipal du 15/09/2011

Le Maire,
A. CAMPAGNE



CORMERY

Séance ordinaire du 15 Septembre 2011

Date de convocation : 09/09/2011

L'an deux mil onze, le quinze septembre à vingt heures, le Conseil Municipal de la commune s'est assemblé au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de M. Antoine CAMPAGNE, Maire.

Nombre de conseillers en exercice : 18

Votants : 17

Présents : 13

Antoine CAMPAGNE, Sébastien VENON, Sophie ROSSIGNOL, Julie DELAS, Jacqueline LEURENT, Michel HOURY, Pascal BOURDIER, Chantal LEFORESTIER, Annie BOUTET, Marina WINTERS, Christiane DESVERGNE, Maud HOFFMANN-ROGERIEUX, Gérard BLANCHET

Excusés ayant donné pouvoir :

Raphaël ALAIN à Antoine CAMPAGNE

David IMBERT à Julie DELAS

Véronique DELALANDE-SAMSON à Chantal LEFORESTIER

Yacine HOFFMANN à Sébastien VENON

Absente : Claudine JACNEAU



2011-08-60 Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme - Approbation

Vu la délibération du Conseil Municipal de CORMERY en date du 10 juillet 2006 approuvant le Plan Local d'Urbanisme,
Vu la délibération du Conseil Municipal de CORMERY en date du 21 octobre 2010 prescrivant la modification n°1 du PLU,
Vu le code de l'urbanisme et notamment l'article L.123-13 et R.123-19,
Vu l'arrêté du Maire en date du 17 mai 2011, prescrivant l'enquête publique de la modification n°1 du PLU,
Vu le rapport et les conclusions du Commissaire Enquêteur relatif à l'enquête publique qui s'est tenue du 31 mai au 30 juin 2011,
Considérant l'avis favorable émis par le commissaire enquêteur,

Il est proposé au Conseil Municipal d'approuver le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme tel qu'il est annexé à la présente délibération.

Le Conseil Municipal, à l'unanimité :

* APPROUVE le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme tel qu'il est annexé à la présente délibération

La présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois. Mention de cet affichage sera en outre insérée en caractère apparent dans un journal diffusé dans le département.

Le Maire,
Antoine CAMPAGNE



Séance ordinaire du 21 octobre 2010

Date de convocation : 12/10/2010

L'an deux mil dix, le vingt et un octobre à vingt heures, le Conseil Municipal de la commune s'est assemblé au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de M. Antoine CAMPAGNE, Maire.

Nombre de conseillers en exercice : 19

Votants : 18

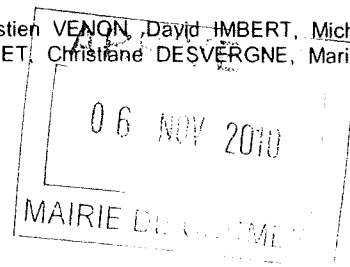
Présents : 15

Antoine CAMPAGNE, Raphaël ALAIN, Julie DELAS, Sophie ROSSIGNOL, Sébastien VENON, David IMBERT, Michel HOURY, Pascal BOURDIER, Yacine HOFFMANN, Chantal LE FORESTIER, Annie BOUTET, Christiane DESVÈRGNE, Marija WINTERS, Claudine JACNEAU, Gérard BLANCHET.

Excusés ayant donné pouvoir : 2

Jacqueline LEURENT à Annie BOUTET
Maud HOFFMANN-ROGERIEUX à Chantal LE FORESTIER
Véronique DELALANDE-SAMSON à David IMBERT

Absents : Marie-Christine RABARON.



2010-10-57 Modification du Plan Local d'Urbanisme

Le conseil municipal,

Vu le code de l'urbanisme,

Vu la délibération du conseil municipal en date du 10 juillet 2006 approuvant le plan local d'urbanisme ;

Entendu l'exposé de M. le maire, après en avoir délibéré,
LE CONSEIL MUNICIPAL, à l'unanimité ;

- Décide d'approuver la décision de M. le maire de modifier le plan local d'urbanisme.

Les modifications envisagées portant sur les points suivants :

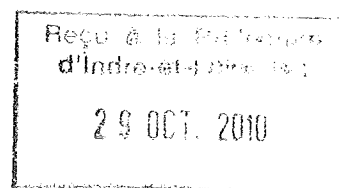
- Modifications mineures des règles portant sur l'aspect extérieur.
- Assouplissement des règles d'accès et d'implantation.
- Mise en conformité avec le PPRI pour l'extension des constructions existantes.
- Réparer quelques erreurs matérielles de rédaction
 - Décide de demander l'assistance des services de la direction départementale de l'équipement pour la mise en œuvre du dossier de modification.
 - Donne autorisation au maire pour signer toute convention qui serait nécessaire à la mise à disposition des services de l'Etat.

Fait et délibéré les jours, mois et an susdits et ont signé au registre les membres présents.

**Le maire,
Antoine CAMPAGNE**



Acte rendu exécutoire après dépôt à la Préfecture d'Indre-et-Loire
Le
Et publication ou notification du



Département de l'Indre et Loire

Commune de Cormery



Modification n°1

Plan Local d'Urbanisme

DOSSIER P.L.U.
"PUBLIC"



Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil
Municipal du 15/09/2011

Le Maire,

A. CAMPAGNE



Rapport de présentation

CORMERY



SOMMAIRE

1. <u>PRESENTATION</u>	p.3
1.1 – Rappel	
1.2. – Cadre général des modifications	p.3
2. <u>MOTIFS DE LA MODIFICATION DU PLU</u>	
2.1 –Ajustements nécessaires pour corriger des éléments mineurs du règlement du PLU	p.6
2.2 – Améliorations apportées au règlement permettant de régler certaines difficultés d’application	p.7
2.3 – Mise en adéquation avec le PPRI	p.7
2.4 – Mise à jour des annexes	p.8
3. <u>CONTENU ET PORTÉE DES MODIFICATIONS</u>	
3.1 – Modifications mineures des règles en zone UA et UB portant sur les toitures et fenêtres	p.10
3.2 – Modifications en vue d'une redéfinition des règles d’implantation des constructions » et assouplissement des règles d’accès et de voirie en zone UA et UB	p.14
3.3 – Modification de l’article 2 secteur NI du PLU pour mise en adéquation avec le PPRI zone A3	p.16
3.4 – Mise à jour des pièces annexes au PLU	P.16
4. – <u>INCIDENCE DES MODIFICATIONS SUR L'ENVIRONNEMENT</u>	
4.1 – Modifications mineures des règles en zone UA et UB	p.18
4.2 – Modifications en vue d'une redéfinition des règles d’implantation des constructions et assouplissement des règles d’accès et de voirie en zone UA et UB	p.19
4.3 – Modification de l’article 2 secteur NI pour mise en adéquation avec le PPRI zone A3	p.19
5. – <u>TABLEAU COMPARATIF "AVANT / APRÈS" DES MODIFICATIONS APPORTÉES AU PLU</u>	p.20

1. – PRÉSENTATION

1.1 – Rappels

La Ville de Cormery est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) révisé, approuvé le 10 juillet 2006.

Pour assurer son développement cohérent et équilibré, la Commune a décidé de fixer un certain nombre d'orientations générales d'urbanisme et d'aménagement reprises dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), élément majeur du dossier du PLU.

Parmi ces orientations, on peut citer :

Développer un parc de logement équilibré dans sa forme, son occupation et son insertion.

Cette volonté répond aux objectifs suivants :

- Accroître les possibilités de constructions répondant aux demandes communales et locales.
- Gérer la croissance de la commune.
- Diversifier le parc de logement en conservant une qualité architecturale.
- Inscrire les projets résidentiels dans une vision d'ensemble respectueux des caractéristiques locales et du cadre de vie.

1.2 – Cadre général des modifications

La Commune s'est engagée dans la mise en œuvre de ces orientations.

Cette mise en œuvre nécessite cependant un ajustement dans la rédaction de certaines règles et définitions qui se sont révélées difficilement applicables dans le cadre de la délivrance des autorisations d'occupation des sols.

- Modification mineures de règles portant sur l'aspect extérieur.
- Zone UA et UB, assouplissement des règles d'accès et d'implantation.
- Zone 1AUz, favoriser l'intégration des directives du Grenelle II de l'environnement.

De même, une mise en adéquation des règles du PPRI et celles du PLU est nécessaire.

- Mise en conformité du PLU avec le PPRI pour l'extension des constructions existantes,
- Enfin réparer quelques erreurs matérielles de rédaction.

Les modifications ainsi apportées sont destinées à rendre plus cohérentes encore les dispositions réglementaires du PLU avec les orientations d'urbanisme définies dans le PADD.

Un Plan Local d'Urbanisme peut être modifié à condition que la modification ne porte pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection éditée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels et ne comporte pas de graves risques de nuisance (article L. 123-13 du Code de l'Urbanisme).

Les changements partiels et limités apportés par ces modifications ne portent pas atteinte à l'économie générale du PADD, ne réduisant aucun espace, zone ou protection visés à l'article L.123-13 du Code de l'Urbanisme et ne comportent pas de graves risques de nuisance.

La procédure de modification peut donc être employée.

PRESENTATION DES PRINCIPAUX POINTS DE LA MODIFICATION

AJUSTEMENT DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

Zone UA

Zone UB

Zone UX

Zone 1AU, 1AUa, 1AUz

Zone N, NI

2. – MOTIFS DE LA MODIFICATION DU PLU :

2.1 –Ajustements nécessaires pour corriger des éléments mineurs du règlement du PLU concernant l’aspect architectural

Certaines règles sont apparues au cours de l’instruction des demandes d’autorisation d’occupation du sol, trop difficiles à interpréter et à appliquer. Il s’est avéré nécessaire, afin de supprimer des blocages, de les réécrire afin de faciliter leur application et permettre le maintien de la qualité des constructions sur le territoire communal.

Ce constat invite à modifier ou compléter certaines règles dans les zones urbaines ou zones à urbaniser où cela s’est avéré nécessaire :

Zones UA, UB, UX et 1AUa, 1AUX, 1AUX1, 1AUz :

Adapter le règlement aux nouvelles normes liées au développement durable notamment en intégrant l’architecture contemporaine permet l’amélioration énergétique du bâti. Le Grenelle II nous invite à favoriser l’éclairage naturel, le captage gratuit des calories apportées par l’énergie solaire, l’exposition judicieuse des ouvertures favorisent le respect de l’environnement.

Ce constat nous invite à :

- adapter les proportions des ouvertures,
- autoriser les toitures terrasse.

La commune a démarré une réflexion de fond conjointement à la réalisation d’une ZPPAUP. L’harmonie et l’unité d’une rue peuvent être favorisées par la diversité de couleurs de l’ensemble des menuiseries. Le blanc monochrome appauvrit la qualité architecturale d’une rue, d’un quartier.

Ce constat nous invite à :

- adapter les règles de couleur des menuiseries aux connaissances actuelles du bâti ancien.

Deux propriétés, mitoyennes, mais appartenant à un zonage distinct peuvent se retrouver avec une difficulté dans le choix des clôtures si les règles sont distinctes en fonction du zonage. Il apparaît important d’harmoniser ces règles.

Ce constat nous invite à :

- harmoniser les règles de clôture entre les zones.

2.2 – Améliorations apportées au règlement permettant de régler certaines difficultés d'application

Il s'agit des rectifications, mises à jour et améliorations ponctuelles qu'il est apparu nécessaire d'apporter au règlement du Plan Local d'Urbanisme, pour répondre aux difficultés rencontrées lors de l'application de ce document.

- Zone UA, UB, UX et 1AUa, 1AUX, 1AUX1, 1AUz :

La superficie maximale des annexes et leurs règles d'implantation s'avèrent trop contraignantes.

Ce constat nous invite à :

- Modifier la superficie maximale des annexes et leurs règles d'implantation en zone UB et 1AUz.

Les règles générales d'implantation appliquées aux piscines entraînent des difficultés pour permettre une implantation à l'arrière des habitations ; ces règles s'avèrent souvent inadaptées à la réalité des terrains.

Ce constat nous invite à :

- Permettre une implantation libre par rapport aux voies et emprises publiques des piscines à l'arrière des constructions existantes.

Il existe actuellement une ambiguïté dans l'interprétation du terme « unité logement » présent dans le PLU.

Ce constat nous invite à :

- Remplacer le terme « unité logement » par « logement crée ».

2.3 – Mise en cohérence avec le PPRI

Le plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation de la vallée de l'Indre annexé au PLU de Cormery le 28 avril 2005 s'applique sans préjudice des autres législations et réglementations en vigueur.

En cas de différence entre les règles d'un Plan Local d'Urbanisme et celles d'un PPR, les plus contraignantes des deux s'appliquent. Les PPRI s'imposent au PLU lorsque les règles de ce dernier sont plus souples. Dans le cas contraire ce sont les règles du plus contraignant qui s'appliquent. Les règles actuelles du PLU sont plus contraignantes que les règles du PPRI.

- Zone NI :

- Article 2 : Modifier la limite de 20% de son emprise au sol pour une extension en l'alignant sur le PPRI.

2.4 – Mise à jour des annexes

Les annexes au PLU ont besoin d'être mise à jour :

- Pièces 5a, emplacement réservé : un emplacement réservé existe rue de la gare. Cet emplacement était destiné à la réalisation d'un parking. Ce parking est réalisé, la réserve foncière ci-dessus énoncée n'a donc plus lieu d'être et est abrogée.
- Pièces 5b, liste des opérations déclarées d'utilité publique : Le 30 mars 2009 a été déclaré d'utilité publique l'acquisition de parcelles de terrains nécessaires à la création de la ZAC multisites du Chaumenier et du Coteau. L'arrêté sera joint aux annexes.
- Pièces 5d, listes et plans, risques technologiques : La société BAYER CROPSCIENCE, classée SEVESO II seuil haut a cessé ses activités depuis le 30 juin 2007. Suite à l'enquête réalisée le 6 décembre 2007 par l'inspecteur des installations classées de la direction régionale de l'industrie, de la recherche et de l'environnement, la préfecture d'Indre et Loire a pris acte le 22 janvier 2009 de la cessation définitive d'activité de la société BAYER. Les risques technologiques liés à l'activité de BAYER CROPSCIENCE et les servitudes en découlant sont donc abrogés.

CONTENUE ET PORTEE DE LA MODIFICATION

MODIFICATION DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

Zone UA

Zone UB

Zone UX

Zone 1AU, 1AUa, 1AUz

Zone N, NI

3.- CONTENU ET PORTÉE DES MODIFICATIONS

Nous constatons donc qu'il est apparu nécessaire d'apporter au règlement une mise à jour et des améliorations ponctuelles pour répondre aux difficultés rencontrées lors de l'application de ce document et intégrer les nouveaux enjeux du Grenelle II. Enfin, la commune de Cormery débute actuellement la mise en place d'une ZPPAUP/AVAP. Les réflexions engendrées par l'étude préalable, nous amènent à améliorer d'ores et déjà notre Plan Local d'Urbanisme.

Une liste récapitulative figure dans le tableau "avant/après" des modifications, ci-annexé.

Elles peuvent être résumées ainsi :

3.1. Modifications mineures des règles section 2

➤ **En zone UA uniquement :**
ARTICLE 11 aspect extérieur

L'erreur matérielle affectant la numérotation de l'article 11 est rectifiée.
La numérotation se décompose en 9 sous sections au lieu des 7 actuelles :

Article 11	Ancienne numérotation	Nouvelle numérotation
	1 Généralités	1 Généralités
	2 Renovation du bati ancien	2 Renovation du bati ancien
	3 Façades	3 Façades
	3 Ouvertures	4 Ouvertures
	4 Menuiseries	5 Menuiseries
	5 Toitures	6 Toitures
	5 Ouvertures sur Toitures	7 Ouvertures sur Toitures
	6 Vérandas	8 Vérandas
	7 Clotures	9 Clotures

➤ **En zones UA-UB-1AUz**
- ARTICLE 11 aspect extérieur

L'architecture contemporaine peut être judicieusement intégrée dans le bâti ancien par conséquent il sera rajouté une exception pour les architecture qui de par leur qualité novatrice ou urbaine peuvent au contraire valoriser le bâti ancien.

Il sera rajouté : « certaines des règles de l'article 11 ne s'appliquent pas aux constructions ou extensions d'architecture contemporaine .

Parmi ces exceptions nous citerons, les ouvertures, les menuiseries. De plus pour ces bâtiments, les toitures de conception nouvelle tant par les matériaux utilisés que par la forme peuvent être autorisées ».

➤ **En zone UA UB- 1 AUa-1AUz**

- ARTICLE 11 aspect extérieur sous section 3 relatif aux façades :

La qualité d'éclairage et l'exposition contribuent aux économies d'énergie. Les grandes baies vitrées sont souvent plus larges que hautes.

Afin d'autoriser ce type d'ouverture tout en conservant les règles pour les baies donnant sur la voie publique une exception est rajoutée : « les percements doivent être plus hauts que larges » (à l'exception des vitrines commerciales, des portes de garage, des baies vitrées d'une hauteur minimale de 1m80 non situées sur la façade principale visible de la rue...)

➤ **En zones UA uniquement**

- ARTICLE 11 aspect extérieur sous section 3 ouvertures modifiée en sous section 4, autres ouvertures :

De même, que précédemment et toujours afin de favoriser par la qualité d'éclairage et l'exposition les économies d'énergie, les grandes baies vitrées plus larges que hautes seront autorisées. Cependant, la Zone UA correspondant à un secteur ancien et le plus souvent composé de bâtiments de belle qualité architecturale, pour respecter ce caractère architecturale ancien du centre du village, et le rythme des bâtiments d'une rue, ces baies ne seront pas autorisées en façade si celles-ci donnent directement sur l'espace public ; afin donc d'autoriser ce type d'ouverture une exception est rajoutée « les percements doivent être plus hauts que larges » (à l'exception des vitrines commerciales, des portes de garage, des baies vitrées d'une hauteur minimale de 1m80 non situées sur la façade principale visible de la rue...)

➤ **En zones UA uniquement**

- ARTICLE 11 aspect extérieur sous section 4 menuiseries modifiée en sous section 5.

La majorité de la section UA est située en zone de protection des 500 mètres dû aux abords de bâtiments classés. Les couleurs traditionnelles de la Touraine sont une déclinaison de gris, gris/bleu, rouge/brun. Les couleurs vives ne font pas partie de nos traditions locales.

La sous section menuiserie est modifiée pour tenir compte des prescriptions et recommandations de l'architecte des bâtiments de France « la couleur blanche ou tons clairs des fenêtres et volets » est supprimée, remplacée par « le choix des menuiseries et des couleurs devront s'harmoniser aux matériaux locaux traditionnels et contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant en respectant l'ambiance chromatique traditionnelle de la commune. Les couleurs vives et le blanc pur sont interdits ».

« Pour les portes d'entrée sont autorisées, les portes de teintes sombres en harmonie avec la façade du bâti. Les couleurs vives et le blanc pur sont interdits ».

➤ **En zones UB-1AUa**

- ARTICLE 11 Aspect extérieur sous section menuiseries

Pour les mêmes raisons que précédemment et afin d'harmoniser les règles applicables aux menuiseries à l'ensemble des zones, la sous section menuiserie est modifiée « la couleur blanche ou tons clairs des fenêtres et volets » est supprimée, remplacée par « le choix des menuiseries et des couleurs devront s'harmoniser aux matériaux locaux traditionnels et contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage en respectant l'ambiance chromatique traditionnelle de la commune. Les couleurs vives et le blanc pur sont interdits ».

« Pour les portes d'entrée sont autorisées, les portes de teintes sombres en harmonie avec la façade du bâti. Les couleurs vives et le blanc pur sont interdits ».

➤ **En zones UA uniquement**

- ARTICLE 11 Aspect extérieur sous section 6 modifié en sous section 8, Vérandas

La majorité de la section UA est située aux abords de bâtiments protégés au titre des Monuments Historiques.

La sous section Vérandas est modifiée pour permettre une harmonie entre le bâtiment principal, la véranda et l'environnement.

La couleur des ossatures de vérandas ne sera plus réglementée étant entendu que « les vérandas seront autorisées si elles ne dénaturent pas le caractère du bâtiment et ou si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux. Les couleurs vives et le blanc pur sont interdits ».

➤ **En zones UB-1AUa -1AUz**

- ARTICLE 11 Aspect extérieur sous section Vérandas

Afin d'harmoniser les règles applicables aux vérandas à l'ensemble des zones la sous section véranda est modifiée. La couleur des ossatures de vérandas ne sera plus réglementée étant entendu que « les vérandas seront autorisées si elles ne dénaturent pas le caractère du bâtiment et ou si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux. Les couleurs vives et le blanc pur sont interdits ».

➤ **En zones UA-UB-1AUa**

- ARTICLE 11 Aspect extérieur sous section Clôture

Expression de la règle : pour tenir compte de l'exigüité de certains terrains en zone urbaine, il est ajouté à la liste des clôtures en limites séparatives la possibilité d'ériger une clôture d'occultation en bois d'une hauteur maximale de 2 m sans qu'il soit nécessaire d'y adjoindre une haie vive. Ces pares-vues ou palissades légères doivent être réalisés en éléments naturels (avec possibilité d'un muret de 0,80 m sous le dispositif pare-vue). La hauteur totale de l'ensemble ne doit pas dépasser 2m de haut et 5m de long.

De même afin de permettre une harmonisation entre deux zones, des murs pleins, de même structure et même aspect que les murs traditionnels anciens, peuvent être autorisés lorsqu'il s'agit de continuer un mur existant ou de s'harmoniser avec le mur voisin.

3.2. Modification en vue d'une redéfinition des règles d'implantation des constructions et assouplissement des règles d'accès et de voirie

➤ En zones UA –UB- 1AUa- AUz

- ARTICLE 2 Occupation et utilisation du sol autorisés sous conditions

Afin de clarifier la lecture des autorisations d'occupations du sol, il est précisé au troisième alinéa des occupations du sol autorisés que les piscines ne sont pas soumises aux mêmes règles que les annexes à l'habitation. Sont seules autorisées « Les annexes à l'habitation exceptées les piscines d'une superficie maximale de 30 m² et les abris de jardins d'une superficie maximale de 6m² ».

En zone 1AUa, la superficie maximale des annexes est supprimée et la superficie maximale des abris de jardin est portée à 12 m². Cette dernière modification étant toujours encadrée par l'article 9 emprise au sol limitée à 50 % de l'assiette foncière, l'environnement sera respectée.

➤ En zones : en zone UA –UB-1AUa

- ARTICLE 3 Accès et voirie sous section 1 accès

Expression de la règle. Le deuxième point traite du retrait des portails par rapport à l'alignement de la voie. La configuration des terrains et notamment les pentes peuvent rendre impossible cette obligation de retrait du portail de 5 mètre minimum par rapport à l'alignement de la voie. D'autre part, le retrait de 5 m systématique, crée des mitages dans les vues urbaines. Cette règle est donc abandonnée.

Cette modification doit permettre sans remettre en cause des cas particuliers d'axes à grandes circulation, de s'adapter aux configurations de terrains et aligner les façades de rues de façon plus harmonieuse.

➤ En zones - 1AUz

- ARTICLE 4 - Desserte par les réseaux

L'eau est une ressource précieuse. Le Grenelle II préconise de développer la lutte contre les gaspillages, favoriser les systèmes efficaces de récupération et développer l'utilisation des eaux pluviales. Il sera donc rajouté « des dispositions seront prises pour favoriser l'infiltration des eaux de pluie sur le terrain du projet où sa récupération pour l'arrosage et certains usages domestiques ».

Cette incitation est préconisée en zone 1AUz, cette zone correspondant a un ensemble en cour d'urbanisation.

➤ **En zones UB uniquement**

- ARTICLE 5 Caractéristiques des terrains.

La particularité du centre bourg ancien, quant à l'article 5, est apparue au cours de l'instruction des autorisations d'urbanisme trop restrictif pour prendre en compte la diminution des surfaces des terrains préconisées par le Grenelle II. Cependant afin d'éviter de favoriser une façade de rue composée uniquement de porte de garage, il nous semble important de conserver cette règle mais en réduisant la limite. Il est précisé en zone UB article 5, expression de la règle : Pour être constructible, la parcelle devra présenter une largeur minimale sur la voie publique de 12 m. Cette limite sera ramenée à 10 m.

➤ **En zones UB uniquement**

- ARTICLE 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Une distinction existe quant à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques en fonction des zones pour tenir compte des spécificités de chaque zone. Néanmoins dans chaque zone des particularités de configuration de terrain peuvent demander des exceptions.

Il est précisé en zone UB , article 6, expression de la règle : les constructions nouvelles doivent être implantées dans une bande comprise entre 5 et 30 m de la voie publique.

Il sera précisé « si le terrain présente une géométrie particulière rendant l'implantation de la construction principale difficile dans cette bande, l'implantation des constructions nouvelles peut être située au delà des 30 mètres ».

Cette modification doit permettre, sans remettre en cause la règle générale, de s'adapter aux configurations de terrain.

De plus une précision est apporté à l'article : le terme « constructions nouvelles » sera remplacé par « constructions principales». Cette modification a pour but de permettre une implantation à l'arrière des maisons, des abris de jardin et piscines.

➤ **En zones UA – UB- 1AUa**

- ARTICLE 12 Stationnement

Afin de clarifier la lecture des autorisations la rédaction de l'article 12 est rectifiée :

Le texte est modifié comme suit : le terme « unité logement » est remplacé par « logement créé », le reste est inchangé.

3.3 -Modification de l'article 2 secteur Naturel Inondable pour mise en adéquation avec le PPRI

Les règles figurant au PPRI étant moins restrictives que les règles énoncées dans le PLU, cela nécessite une mise en adéquation de ces deux documents.

Pour les constructions existantes à la date de prescription du PPRI (28 Avril 2005), ayant une existence juridique, les extensions attenantes ou non pourront être admises dans les limites qui sont modifiées conformément au PPRI :

- 50 m² d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation, annexes comprises, l'extension de l'emprise des pièces d'habitation ne pouvant dépasser 25 m².
- 30 % de l'emprise au sol existante pour les bâtiments a usage d'activités économiques, industrielles, artisanales, commerciales ou de services, annexes comprises dans la limite de 150 m² d'emprise au sol.

L'emprise au sol est la projection verticale de la totalité de la construction à l'exception des éléments de saillie et de modénature (balcons, terrasse, débord de toiture, marquise auvent).

Sont considérés comme des annexes les garages, remises, ateliers, abris de jardin, abris de piscines.

3.4 – Mise à jour des annexes

Les annexes au PLU sont mises à jour :

- Pièces 5a, emplacement réservé : un emplacement réservé existe rue de la gare. Cet emplacement était destiné à la réalisation d'un parking. Ce parking est réalisé, la réserve foncière ci dessus énoncée n'a donc plus lieu d'être. Il est procédé à la levée de l'emplacement réservé conformément à l'article L123-9 du code de l'urbanisme.
- Pièces 5b, liste des opérations déclarées d'utilité publique : le 30 mars 2009 a été déclaré d'utilité publique l'acquisition de parcelles de terrains nécessaires à la création de la ZAC multisites du Chaumenier et du Coteau. L'arrêté sera joint aux annexes.
- Pièces 5d, listes et plans , risques technologiques : La société BAYER CROPSCIENCE, classée SEVESO II seuil haut a cessé ses activités depuis le 30 juin 2007. Suite à l'enquête réalisée le 6 décembre 2007 par l'inspecteur des installations classées de la direction régionale de l'industrie, de la recherche et de l'environnement, la préfecture d'Indre et Loire a pris acte le 22 janvier 2009 de la cessation définitive d'activité de la société BAYER. Les risques technologiques liés à l'activité de BAYER CROPSCIENCE et les servitudes en découlant sont donc abrogés.

IMPACTS DE LA MODIFICATION DANS LE CONTENU DU DOSSIER DE PLU

Incidence des modifications sur l'environnement

Zone UA

Zone UB

Zone UX

Zone 1AU, 1AUa, 1AUz

Zone N, NI

4.- INCIDENCE DES MODIFICATIONS SUR L'ENVIRONNEMENT :

Les modifications apportées au PLU sont de nature soit à apporter une amélioration à l'environnement urbain en proposant des règles adaptées à une meilleure insertion des différents projets, ou sont sans incidence sur l'environnement comme constituant des rectifications ou des mises à jour du document d'urbanisme :

4.1.Modification mineures des règles section 2 article 11

Certaines règles sont apparues au cours de l'instruction des demandes d'autorisation d'occupation du sol, trop difficiles à interpréter et à appliquer. Il s'est avéré nécessaire, afin de supprimer des blocages, de les réécrire afin de faciliter leur application et permettre le maintien de la qualité des constructions sur le territoire communal.

Ces modifications doivent être regardées comme apportant une amélioration en ce qui concerne leur incidence sur l'environnement.

La mise en place d'une ZPPAUP, les études et réflexions que cela engendre permettent d'améliorer la connaissance de Cormery. Les modifications permettant une harmonisation des couleurs des menuiseries, portes et ossatures de vérandas comportent une incidence sur l'environnement.

Dans le bâti ancien et les constructions nouvelles s'inspirant de cette architecture, l'Architecte des Bâtiments de France demande un respect des teintes traditionnelles de la Touraine et plus particulièrement de Cormery, à savoir l'utilisation de teintes plus sombres pour le bâti médiéval et de teintes un peu plus claires (gris/bleu, gris/vert) pour les constructions du XVIIème siècle au XIXème siècle ainsi que celle plus récentes du XXème et XXIème y faisant référence.

Or le règlement actuel ne permet pas le respect de ces préconisations.

La modification présente donc une amélioration de l'environnement de l'habitat traditionnel concerné.

Dans le cadre du développement durable, l'apparition de nouveaux matériaux plus écologiques et la nécessité d'un bâti plus économe en énergie est parfois incompatible avec le règlement actuel.

Créer des exceptions pour autoriser une architecture contemporaine de qualité, rendre possible une prise en compte de ces nouveaux critères, permettront ainsi une meilleure prise en compte de l'environnement.

En conséquence, aucun effet négatif ne peut résulter de la modification envisagée.

Bien au contraire, elle favorise une parfaite insertion des constructions dans un environnement de qualité.

4.2 -Modification de l'article 2 secteur NI pour mise en adéquation avec le PPRI

Le secteur Ni correspond à la partie du val inondable classé en zone A3 et A4 dans le plan de prévention des risques naturels prévisibles (zone inondable à préserver de toute urbanisation nouvelle d'aléa fort).

Les dispositions réglementaires ont pour objet de prendre en compte les risques naturels prévisibles. Les règles figurant au PPRI étant moins restrictives que les règles énoncées dans le PLU, cela nécessite une mise en adéquation de ces deux documents.

A cette fin, il s'agit d'autoriser dans ce secteur une extension pour les bâtiments ayant une existence juridique, dans les limites qui sont modifiées conformément au PPRI.

Tel est bien l'objectif de la modification.

**TABLEAU COMPARATIF « AVANT / APRES » DES MODIFICATIONS
APPORTEES A U PLU**

<p align="center">PLU APPROUVE LE 10 Juillet 2006</p>	<p align="center">MODIFICATIONS DU PLU</p>
<p align="center">ARTICLE 2 EN ZONE UA-UB-1AUA</p> <p align="center">OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES SOUS CONDITIONS</p>	<p align="center">ARTICLE 2 EN ZONE UA-UB-1AUA</p> <p align="center">OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES SOUS CONDITIONS</p>
<p>Rappels :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Les démolitions sont soumises à autorisation. ▪ L'édification de clôture est soumise à déclaration conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du code de l'urbanisme. ▪ Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation conformément aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme. ▪ En application de l'article R.111.3.2 du code de l'urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. ▪ En application de la loi du 31 décembre 1992 sur le bruit et de l'arrêté préfectoral du 17 avril 2001, les autorisations d'urbanisme peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales (mesures particulières d'isolation acoustique). ▪ En application du l'arrêté préfectoral du 28 avril 2005, les dispositions réglementaires du PPRi s'appliquent en sus des dispositions spécifiques de la zone (voir pièce 5^e du présent dossier). <p>Sont seules autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve d'être compatibles avec le caractère résidentiel du secteur et de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages urbains et naturels :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Les constructions à usage d'habitation et leur extension. 	<p>Rappels :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Les démolitions sont soumises à autorisation. ▪ L'édification de clôture est soumise à déclaration conformément aux articles L.421-1 et R.421-12 et suivants du code de l'urbanisme. ▪ Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation conformément aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme. ▪ En application de l'article R.111-4 du code de l'urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. ▪ En application de la loi du 31 décembre 1992 sur le bruit et de l'arrêté préfectoral du 17 avril 2001, les autorisations d'urbanisme peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales (mesures particulières d'isolation acoustique). ▪ En application du l'arrêté préfectoral du 28 avril 2005, les dispositions réglementaires du PPRi s'appliquent en sus des dispositions spécifiques de la zone (voir pièce 5^e du présent dossier). <p>Sont seules autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve d'être compatibles avec le caractère résidentiel du secteur et de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages urbains et naturels :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Les constructions à usage d'habitation et leur extension.

<ul style="list-style-type: none"> ▪ L'aménagement, l'extension, et le changement de destination des bâtiments existants à l'exception de constructions d'activités nuisantes pour le voisinage. ▪ Les annexes à l'habitation d'une superficie maximale de 30 m² et les abris de jardins d'une superficie maximale de 6 m². ▪ Les piscines sous réserve d'être implantées à au moins 3 m des limites séparatives. ▪ Les installations classées sous réserve d'être soumises au régime de la déclaration et d'être nécessaires au fonctionnement d'un centre urbain. ▪ Les constructions à usage d'activité et notamment à usage commercial, de bureaux sous réserve d'être nécessaire au fonctionnement d'un pôle urbain et si des dispositions sont prises pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage. ▪ Les constructions à usage hôtelier ou de restauration. ▪ Les reconstructions après sinistres. ▪ Les constructions à usage d'équipements collectifs ou à usage d'infrastructure. ▪ Les équipements publics et d'intérêt général et les installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics liés aux divers réseaux. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ L'aménagement, l'extension, et le changement de destination des bâtiments existants à l'exception de constructions d'activités nuisantes pour le voisinage. ▪ Les annexes à l'habitation excepté les piscines d'une superficie maximale de 30 m² et les abris de jardins d'une superficie maximale de 6 m². ▪ Les piscines sous réserve d'être implantées à au moins 3 m des limites séparatives. ▪ Les installations classées sous réserve d'être soumises au régime de la déclaration et d'être nécessaires au fonctionnement d'un centre urbain. ▪ Les constructions à usage d'activité et notamment à usage commercial, de bureaux sous réserve d'être nécessaire au fonctionnement d'un pôle urbain et si des dispositions sont prises pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage. ▪ Les constructions à usage hôtelier ou de restauration. ▪ Les reconstructions après sinistres. ▪ Les constructions à usage d'équipements collectifs ou à usage d'infrastructure. ▪ Les équipements publics et d'intérêt général et les installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics liés aux divers réseaux.
--	---

<p>activités agricoles.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>En secteur Ni</u>, seront seules admises les occupations et utilisations du sol autorisées au PPRI. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Les aires de stationnement liées et nécessaires aux activités agricoles. ▪ <u>En secteur Ni</u>, seront seules admises les occupations et utilisations du sol autorisées au PPRI.
<p>ARTICLE 3 EN ZONE UA -UB</p>	<p>ARTICLE 3 EN ZONE UA-UB</p>
<p>ACCÈS ET VOIRIE</p>	<p>ACCÈS ET VOIRIE</p>
<p>Définition</p> <p>Un accès est le point de passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.</p> <p><i>Expression de la règle</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Pour être constructibles, les terrains doivent disposer d'un accès sur une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte). ▪ De façon à ne générer aucune gêne à la circulation, le portail devra respecter un retrait minimum de 5 m par rapport à l'alignement de la voie. ▪ 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 cet 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. ▪ 	<p>Définition</p> <p>Un accès est le point de passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.</p> <p><i>Expression de la règle</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Pour être constructibles, les terrains doivent disposer d'un accès sur une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte). ▪ De façon à ne générer aucune gêne à la circulation, le portail devra respecter un retrait minimum de 5 m par rapport à l'alignement de la voie, ▪ 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 cet 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.

<p>ARTICLE 4 - EN ZONE 1UAz</p> <p>DESSERTE PAR LES RÉSEAUX</p> <p>1 - EAU POTABLE</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour comme de nuit au travail, repos ou à l'agrément doivent être alimentés en eau potable, par raccordement au réseau public de distribution. <p>2 - ASSAINISSEMENT</p> <p><i>Eaux usées</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Toutes les eaux usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement. ▪ L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire. <p><i>Eaux pluviales</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Les aménagements réalisés sur tous les terrains doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif existant ou réalisé dans le cadre de l'aménagement de la ZAC sous forme de busage enterré ou de fossés. ▪ Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie (eau d'infiltration) est soumis à autorisation et doit être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur. 	<p>ARTICLE 4 – EN ZONE 1AUz</p> <p>DESSERTE PAR LES RÉSEAUX</p> <p>1 - EAU POTABLE</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour comme de nuit au travail, repos ou à l'agrément doivent être alimentés en eau potable, par raccordement au réseau public de distribution. <p>2 - ASSAINISSEMENT</p> <p><i>Eaux usées</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Toutes les eaux usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement. ▪ L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire. <p><i>Eaux pluviales</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Les aménagements réalisés sur tous les terrains doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif existant ou réalisé dans le cadre de l'aménagement de la ZAC sous forme de busage enterré ou de fossés. ▪ Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie (eau d'infiltration) est soumis à autorisation et doit être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur. ▪ Des dispositions seront prises pour favoriser l'infiltration des eaux de pluie sur le terrain du projet où sa récupération pour l'arrosage et certains usages domestiques.
<p>ARTICLE 5 EN ZONE UB</p> <p>CARACTERISTIQUES DES TERRAINS</p>	<p>ARTICLE 5 EN ZONE UB</p> <p>CARACTERISTIQUES DES TERRAINS</p>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Pour être constructible, la parcelle devra présenter une largeur minimale sur la voie publique de 12 m. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Pour être constructible, la parcelle devra présenter une largeur minimale sur la voie publique de 10 m.

ARTICLE 6 EN ZONE UB IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	ARTICLE 6 EN ZONE UB IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
<p><i>Expression de la règle</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Les constructions nouvelles doivent être implantées dans une bande comprise entre 5 et 30 m de la voie publique. ▪ Les extensions de bâtiments existant doivent soit : <ul style="list-style-type: none"> - être implantés à l'alignement du bâtiment existant ; - respecter un retrait minimum de 5 m par rapport à la voie. ▪ Les abris de jardins doivent être implantés à l'arrière de la construction. <p><i>Exceptions pour</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ les lotissements et les ensembles de bâtiments réalisés sur un même terrain par un même constructeur, si le parti urbanistique et architectural de l'opération le justifie, ▪ les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...) : implantation libre. 	<p><i>Expression de la règle</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Les constructions principales, doivent être implantées dans une bande comprise entre 5 et 30 m de la voie publique. ▪ Les extensions de bâtiments existant doivent soit : <ul style="list-style-type: none"> - être implantés à l'alignement du bâtiment existant ; - respecter un retrait minimum de 5 m par rapport à la voie. ▪ Les abris de jardins doivent être implantés à l'arrière de la construction. <p><i>Exceptions pour</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ les lotissements et les ensembles de bâtiments réalisés sur un même terrain par un même constructeur, si le parti urbanistique et architectural de l'opération le justifie, ▪ les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...) : implantation libre. ▪ Si le terrain présente une géométrie particulière rendant l'implantation de la construction principale difficile dans cette bande l'implantation des constructions nouvelles peut être située au delà des 30 mètres.

<p>ARTICLE 7 –EN ZONE 1AUZ</p> <p>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES</p> <hr/> <p><i>Expression de la règle</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ les constructions nouvelles doivent être édifiées sur une limite séparative latérale sur une profondeur de 15 mètres à partir de l'alignement ou du recul imposé par l'article 6 ou par un plan d'ensemble approuvé par l'autorité compétente à une distance supérieure ou égale à 3 m de la dite limite. ▪ Les extensions, les annexes et abris de jardin doivent être réalisées : <ul style="list-style-type: none"> - soit en limite(s) séparative(s), si leur hauteur totale au droit de la limite est inférieure à 3.50 m. - soit à 3 m des dites limites. - ▪ Les piscines doivent s'implanter à au moins 3 m de toute limite séparative. <p><i>Exceptions pour</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...) : implantation libre. 	<p>ARTICLE 7 –EN ZONE 1AUZ</p> <p>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES</p> <hr/> <p><i>Expression de la règle</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Sur une profondeur de 15 mètres à partir de l'alignement ou du recul imposé par l'article 6 ou par un plan d'ensemble approuvé par l'autorité compétente les constructions nouvelles doivent être édifiées : <ul style="list-style-type: none"> - Soit sur une limite séparative latérale sur une profondeur de 15 mètres à partir de l'alignement ou du recul imposé par l'article 6 ou par un plan d'ensemble approuvé par l'autorité compétente. - Soit à une distance supérieure ou égale à 3 m de la dite limite. ▪ En dehors de cette profondeur de 15 m les extensions, les annexes et abris de jardin doivent être réalisées : <ul style="list-style-type: none"> - soit en limite(s) séparative(s), si leur hauteur totale au droit de la limite est inférieure à 3.50 m. - soit à 3 m des dites limites. ▪ Les piscines doivent s'implanter à au moins 3 m de toute limite séparative. ▪ Les abris de jardin pourront être implantés à un mètre de la limite séparative pour permettre la création ou le maintien d'une haie de clôture. <p><i>Exceptions pour</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...) : implantation libre.
<p>ARTICLE 9 – EN ZONE 1 AUA ET AUZ</p> <p>EMPRISE AU SOL</p> <hr/> <ul style="list-style-type: none"> ▪ L'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de l'assiette foncière constructible. 	<p>ARTICLE 9 - EN ZONE 1 AUA ET AUZ</p> <p>EMPRISE AU SOL</p> <hr/> <ul style="list-style-type: none"> ▪ L'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de l'assiette foncière constructible.

<p>ARTICLE 10 –ZONE 1AUZ</p> <p>HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS</p> <hr/> <p><i>Définition</i></p> <p>La hauteur des constructions est mesurée au faîtage et au point le plus bas du terrain initial au droit de ces constructions.</p> <p><i>Expression de la règle</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ La hauteur maximale des constructions principales est de 9 m au faîtage. ▪ La hauteur maximale des annexes est de 6 m au faîtage. ▪ La hauteur maximale des abris de jardin est de 2.5 m au faîtage. <p><i>Exceptions</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ La règle précédente ne s'applique pas pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...). 	<p>ARTICLE 10 –ZONE 1AUZ</p> <p>HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS</p> <hr/> <p><i>Définition</i></p> <p>La hauteur des constructions est mesurée au faîtage et au point le plus bas du terrain initial au droit de ces constructions.</p> <p><i>Expression de la règle</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ La hauteur maximale des constructions principales est de 9 m au faîtage. ▪ La hauteur maximale des annexes (construites au-delà de la profondeur de 15 m défini à l'article 7) est de 6 m au faîtage. ▪ La hauteur maximale des abris de jardin est de 2.5 m au faîtage. <p><i>Exceptions</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ La règle précédente ne s'applique pas pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...).
<p style="text-align: center;">ARTICLE 11</p> <p style="text-align: center;">ASPECT EXTÉRIEUR</p>	<p style="text-align: center;">ARTICLE 11</p> <p style="text-align: center;">ASPECT EXTÉRIEUR</p> <p style="text-align: center;">REPRISE DE LA NUMEROTATION</p>
<p style="text-align: center;">ARTICLE 11 ZONES UA-UB</p> <p style="text-align: center;">GENERALITE</p>	<p style="text-align: center;">ARTICLE 11 ZONES UA-UB</p> <p style="text-align: center;">GENERALITE</p>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Compte tenu du caractère ancien des constructions, en aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. ▪ Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, en harmonie avec les constructions avoisinantes. ▪ Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble, doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnance architecturale des constructions voisines. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Compte tenu du caractère ancien des constructions, en aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. ▪ Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, en harmonie avec les constructions avoisinantes. ▪ Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble, doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnance architecturale des constructions voisines.

<ul style="list-style-type: none"> ▪ Toute architecture typique étrangère à la région est interdite. ▪ Les surélévations et sous élévation de terrains sont autorisées sous réserve de se limiter au niveau de la voirie et de tenir compte tout particulièrement de l'ordonnancement des constructions voisines. ▪ Les extensions de bâtiments existants doivent de part leur forme, volume et matériaux correspondre aux caractéristiques de la construction principale. ▪ Les bâtiments annexes isolés à une pente sont interdits sauf s'ils sont implantés avec faîtage sur la limite séparative et si leur hauteur ne dépasse pas 3,50 m. Cette règle de hauteur ne s'applique pas si la construction est accolée à un bâtiment déjà existant. ▪ Les bâtiments annexes à une pente sont autorisés sous réserve d'être accolés à un bâtiment principal 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Toute architecture typique étrangère à la région est interdite. ▪ Les surélévations et sous élévation de terrains sont autorisées sous réserve de se limiter au niveau de la voirie et de tenir compte tout particulièrement de l'ordonnancement des constructions voisines. ▪ Les extensions de bâtiments existants doivent de part leur forme, volume et matériaux correspondre aux caractéristiques de la construction principale. ▪ Les bâtiments annexes isolés à une pente sont interdits sauf s'ils sont implantés avec faîtage sur la limite séparative et si leur hauteur ne dépasse pas 3,50 m. Cette règle de hauteur ne s'applique pas si la construction est accolée à un bâtiment déjà existant. ▪ Les bâtiments annexes à une pente sont autorisés sous réserve d'être accolés à un bâtiment principal
---	---

<p>ARTICLE 11 – ZONE 1AUZ</p> <p>GÉNÉRALITÉS</p>	<p>ARTICLE 11 – ZONE 1AUZ</p> <p>GÉNÉRALITÉS</p>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. ▪ Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, en harmonie avec les constructions avoisinantes. ▪ Les constructions à édifier ou à modifier intégrées dans un ensemble, doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnance architecturale des constructions voisines. ▪ Toute architecture typique étrangère à la région est interdite. ▪ Une architecture contemporaine est admise sous réserve d'une parfaite intégration dans le site. ▪ Les surélévations et sous élévation de terrains sont autorisées sous réserve de se limiter au niveau de la voirie et de tenir compte tout particulièrement de l'ordonnancement des constructions voisines. ▪ Les extensions de bâtiments existants doivent de part leur forme, volume et matériaux correspondre aux caractéristiques de la construction principale. ▪ Les bâtiments annexes isolés à une pente sont interdits sauf s'ils sont implantés avec faitage sur la limite séparative et si leur hauteur ne dépasse pas 3,50 m. Cette règle de hauteur ne s'applique pas si la construction est accolée à un bâtiment déjà existant. ▪ Les bâtiments annexes à une pente sont autorisés sous réserve d'être accolés à un bâtiment principal. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. ▪ Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, en harmonie avec les constructions avoisinantes. ▪ Les constructions à édifier ou à modifier en extension d'une construction existante ou intégrées dans un ensemble, doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnance architecturale des constructions voisines. ▪ Toute architecture typique étrangère à la région est interdite. ▪ Une architecture contemporaine est admise sous réserve d'une parfaite intégration dans le site. ▪ Les surélévations et sous élévation de terrains sont autorisées sous réserve de se limiter au niveau de la voirie et de tenir compte tout particulièrement de l'ordonnancement des constructions voisines. ▪ Les extensions de bâtiments existants doivent de part leur forme, volume et matériaux correspondre aux caractéristiques de la construction principale. ▪ Les bâtiments annexes isolés à une pente sont interdits sauf s'ils sont implantés avec faitage sur la limite séparative et si leur hauteur ne dépasse pas 3,50 m. Cette règle de hauteur ne s'applique pas si la construction est accolée à un bâtiment déjà existant. ▪ Les bâtiments annexes à une pente sont autorisés sous réserve d'être accolés à un bâtiment principal. ▪ D'une manière générale le volume des constructions et la composition de leur façade devront s'inspirer des caractéristiques du bâti traditionnel régional, ce qui n'exclut pas une architecture contemporaine prenant en compte des matériaux et des dispositions liés à une réflexion sur le développement durable.

<p style="text-align: center;">ARTICLE 11 ZONES UA-UB-</p> <p style="text-align: center;">FACADE</p>	<p style="text-align: center;">ARTICLE 11 ZONES UA-UB</p> <p style="text-align: center;">FACADE</p>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ 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, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings, etc... ..) est interdit. ▪ Les percements doivent être plus hauts que larges (à l'exception des vitrines commerciales, des portes de garage, ...) et reprendre les proportions et le rythme de l'architecture locale. ▪ Toute imitation de matériaux (fausse pierre, fausse brique, faux bois) et notamment les façons et décors de moellons traités en enduits est interdite 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 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, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings, etc... ..) est interdit. ▪ Les percements doivent être plus hauts que larges (à l'exception des vitrines commerciales, des portes de garage, des baies vitrées d'une hauteur minimale de 1m80 non situées sur la façade principale vue de la rue) et reprendre les proportions et le rythme de l'architecture locale. ▪ Toute imitation de matériaux (fausse pierre, fausse brique, faux bois) et notamment les façons et décors de moellons traités en enduits est interdite
<p style="text-align: center;">ARTICLE 11 ZONE 1AUZ</p> <p style="text-align: center;">2- FAÇADES</p>	<p style="text-align: center;">ARTICLE 11 ZONE 1AUZ</p> <p style="text-align: center;">2- FAÇADES</p>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ 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, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings, etc... ..) est interdit. ▪ Les percements doivent être plus hauts que larges (à l'exception des vitrines commerciales, des portes de garage, ...) et reprendre les proportions et le rythme de l'architecture locale. ▪ La couleur blanche est interdite pour les enduits. ▪ Les teintes des enduits extérieurs devront se rapprocher des teintes traditionnelles pratiquées dans la région (la couleur blanche est interdite). ▪ Les joints doivent être de la couleur de la pierre utilisée et être exécutés au nu de cette pierre. ▪ Les annexes devront présenter le même aspect que le bâtiment principal. Néanmoins, l'utilisation du bois peut être admise. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 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, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings, etc... ..) est interdit. ▪ Les percements doivent être plus hauts que larges (à l'exception des vitrines commerciales, des portes de garage, ...) et reprendre les proportions et le rythme de l'architecture locale. ▪ La couleur blanche est interdite pour les enduits. ▪ Les teintes des enduits extérieurs devront se rapprocher des teintes traditionnelles pratiquées dans la région (la couleur blanche est interdite). ▪ Les joints doivent être de la couleur de la pierre utilisée et être exécutés au nu de cette pierre. ▪ Les annexes devront présenter le même aspect que le bâtiment principal. Néanmoins, l'utilisation du bois peut être admise.

<p style="text-align: center;">ARTICLE 11 ZONES UA-UB-1AUA- OUVERTURES</p>	<p style="text-align: center;">ARTICLE 11 ZONES UA-UB-1AUA- OUVERTURES</p>
<p><u>Vitrines :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ La vitrine ainsi que les bandeaux enseignes doivent être placés en retrait entre jambage par rapport au nu de la façade d'origine. ▪ Les façades commerciales doivent être établies dans la seule hauteur du rez-de-chaussée. ▪ Les glaces réfléchissantes sont à exclure. ▪ Les stores doivent avoir la longueur de la vitrine. ▪ Pour les menuiseries, sont autorisées, soit : <ul style="list-style-type: none"> - Les couleurs douces si les encadrements de vitrine sont larges. - Les couleurs vives si l'encadrement est inférieur à 3cm de large. - L'utilisation du bois à l'état brut est autorisée. <p><u>Autres ouvertures :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Les percements doivent être plus hauts que larges (à l'exception des vitrines commerciales, des portes de garage, ...) et reprendre les proportions et le rythme de l'architecture locale. ▪ En façade sur rue, les ouvertures comporteront des petits bois reprenant ainsi la découpe traditionnelle des fenêtres. ▪ La pose de volet roulant en façade sur rue est interdite. 	<p><u>Vitrines :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ La vitrine ainsi que les bandeaux enseignes doivent être placés en retrait entre jambage par rapport au nu de la façade d'origine. ▪ Les façades commerciales doivent être établies dans la seule hauteur du rez-de-chaussée. ▪ Les glaces réfléchissantes sont à exclure. ▪ Les stores doivent avoir la longueur de la vitrine. ▪ Pour les menuiseries, sont autorisées, soit : <ul style="list-style-type: none"> - Les couleurs douces si les encadrements de vitrine sont larges. - Les couleurs vives si l'encadrement est inférieur à 3cm de large. - L'utilisation du bois à l'état brut est autorisée. <p><u>Autres ouvertures :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Les percements doivent être plus hauts que larges (à l'exception des vitrines commerciales, des portes de garage, des baies vitrées d'une hauteur minimale de 1m80 non situées sur la façade principale ...) et reprendre les proportions et le rythme de l'architecture locale. ▪ En façade sur rue, les ouvertures comporteront des petits bois reprenant ainsi la découpe traditionnelle des fenêtres. ▪ La pose de volet roulant en façade sur rue est interdite.
<p style="text-align: center;">ARTICLE 11 ZONES UA-UB-1AUA-1AUZ MENUISERIE</p>	<p style="text-align: center;">ARTICLE 11 ZONES UA-UB-1AUA-1AUZ MENUISERIE</p>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Les menuiseries des fenêtres et volets doivent être de couleur blanche ou dans les tons clairs. ▪ Pour les portes d'entrée sont autorisés le bois brut ou les peintures de teintes foncées. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Les menuiseries des fenêtres et volets doivent être de couleur blanche ou dans les tons clairs. ▪ Le choix des menuiseries et des couleurs devront s'harmoniser aux matériaux locaux traditionnels et contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage en respectant l'ambiance chromatique de la commune Les couleurs vives et le blanc pur sont interdits. ▪ Pour les portes d'entrée sont autorisés le bois brut ou les peintures de teintes foncées.

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Pour les portes d'entrée sont autorisées les portes de couleurs sombres en harmonie avec la façade du bâti. Les couleurs vives et le blanc pur sont interdits.
<p style="text-align: center;">ARTICLE 11 ZONES 1AUZ</p> <p style="text-align: center;">TOITURES</p> <hr/> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Les toitures devront être réalisées à au moins deux pans avec des pentes comprises entre 35 et 45 degrés. La pente de toit des bâtiments annexes ne doit pas être inférieure à 30 degrés. ▪ La couverture des bâtiments annexes sera réalisée avec le même matériau que celui utilisé pour le bâtiment principal. <p><i>Pour la couverture, seules sont autorisées :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ L'ardoise naturelle ou assimilée. ▪ Pour les annexes, l'ardoise artificielle de teinte bleu-schiste de dimensions similaires à l'ardoise naturelle. ▪ La tuile plate de ton brun rouge respectant la densité suivante : 60 à 75 par m². <ul style="list-style-type: none"> ▪ En cas d'extension, le matériau d'origine pourra être autorisé sauf s'il s'agit de tôle ondulée. ▪ Pour les bâtiments publics ou d'intérêt collectif et pour les constructions contemporaines, des couvertures différentes et de conception nouvelle sont admises, tant par les matériaux utilisés que par la forme 	<p style="text-align: center;">ARTICLE 11 ZONES 1AUZ</p> <p style="text-align: center;">TOITURES</p> <hr/> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Les toitures devront être réalisées à au moins deux pans avec des pentes comprises entre 40° et 55° degrés degrés. Des parties de toiture moins pentues pourront prolonger les versants principaux pour couvrir des volumes annexes. ▪ La couverture des bâtiments annexes sera réalisée avec le même matériau que celui utilisé pour le bâtiment principal. ▪ Des terrasses pourront être admises pour la couverture de volume secondaire (sous l'égout de la toiture principale). <p><i>Pour la couverture, seules sont autorisées :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ L'ardoise naturelle ou assimilée. ▪ Pour les annexes, l'ardoise artificielle de teinte bleu-schiste de dimensions similaires à l'ardoise naturelle. ▪ La tuile plate de ton brun rouge respectant la densité suivante : 60 à 75 par m². les pentes et le module traditionnel. ▪ La couverture des bâtiments annexes sera réalisée avec le même matériau que celui utilisé pour le bâtiment principal. ▪ En cas d'extension, le matériau d'origine pourra être autorisé sauf s'il s'agit de tôle ondulée. ▪ Pour les bâtiments publics ou d'intérêt collectif et pour les constructions contemporaines, des couvertures différentes et de conception nouvelle sont admises, tant par les matériaux utilisés que par la forme.

<p style="text-align: center;">ARTICLE 11 ZONES 1AUZ</p> <p style="text-align: center;">OUVERTURES SUR TOITURE</p> <hr/> <p>Généralités</p> <p>Les lucarnes et châssis de toiture ne doivent pas, par leurs proportions et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture.</p> <p>Les lucarnes rampantes et les lucarnes dites « en chien assis » sont interdites.</p> <p>Lucarnes</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Les lucarnes doivent être conçues selon le type traditionnel local avec une couverture à 2 pans et reprendre le même matériau que celui utilisé pour la toiture. ▪ Le fronton et les tympans doivent être en bois, maçonnerie ou pierre. ▪ Les ouvertures doivent affecter la forme rectangulaire plus haut que large de dimension inférieure aux fenêtres éclairant les pièces principales de la construction <p>Châssis de toiture</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Les châssis de toiture doivent être réalisés en encastré dans le pan de la toiture et doivent présenter un format maximum de 78 de large par 98 de haut. 	<p style="text-align: center;">ARTICLE 11 ZONES 1AUZ</p> <p style="text-align: center;">OUVERTURES SUR TOITURE</p> <hr/> <p>Généralités</p> <p>Les lucarnes et châssis de toiture ne doivent pas, par leurs proportions et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture.</p> <p>Les lucarnes rampantes et les lucarnes dites « en chien assis » sont interdites.</p> <p>Lucarnes</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Les lucarnes doivent être conçues selon le type traditionnel local avec une couverture à 2 pans et reprendre le même matériau que celui utilisé pour la toiture. ▪ Le fronton et les tympans doivent être en bois, maçonnerie ou pierre. ▪ Les ouvertures doivent affecter la forme rectangulaire plus haut que large de dimension inférieure aux fenêtres éclairant les pièces principales de la construction de l'étage inférieur. ▪ Le volume des lucarnes ne devra pas avoir une hauteur supérieure à la moitié de celle du versant de toiture correspondant. <p>Châssis de toiture</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Les châssis de toiture doivent être réalisés en encastré dans le pan de la toiture et doivent présenter un format maximum de 78 de large par 98 de haut.
<p style="text-align: center;">ARTICLE 11 ZONES UA-UB-1AUA-1AUZ</p> <p style="text-align: center;">VERANDAS</p>	<p style="text-align: center;">ARTICLE 11 ZONES UA-UB-1AUA-1AUZ</p> <p style="text-align: center;">VERANDAS</p>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Seules sont autorisées les vérandas qui ne sont pas visibles de la voie ou du monument historique et si elles ne dénaturent pas le caractère du bâtiment sur lequel elles doivent s'appuyer. ▪ Elles doivent être dans les mêmes tons que les menuiseries des fenêtres. ▪ Lors de la création d'un bâtiment, la véranda est autorisée si elle est partie intégrante du projet. ▪ Elles doivent être accolées à la construction principale. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Les vérandas seront autorisées si elles ne dénaturent pas le caractère du bâtiment et ou si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux. ▪ Les couleurs vives et le blanc pur sont interdits. ▪ Lors de la création d'un bâtiment, la véranda est autorisée si elle est partie intégrante de la composition du projet. ▪ Elles doivent être accolées à la construction principale. ▪ Sur les constructions existantes elle devra s'intégrer de façon discrète en tenant compte des qualités architecturales du bâtiment ; elles pourront être interdites sur la façade principale.

<p style="text-align: center;">ARTICLE 11 ZONES UA-UB-1AUA</p> <p style="text-align: center;">CLOTURE</p>	<p style="text-align: center;">ARTICLE 11 ZONES UA-UB-1AUA</p> <p style="text-align: center;">CLOTURE</p>
<p>DISPOSITIONS GENERALES :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Les murs traditionnels ou les haies, lorsqu'ils existent en limite de propriété, ne doivent pas être détruits à l'occasion d'une construction nouvelle. Leur maintien, en totalité ou en partie, doit être au contraire recherché. ▪ Clôtures et portails doivent être traités avec simplicité et harmonie. ▪ Les poteaux en béton et les plaques béton sont interdits. ▪ Dans le cadre d'une réfection d'un mur plein constitué de meulières et de moellons, celui-ci ne doit pas être recouvert, mais réalisé à joints beurrés. ▪ La démolition d'une clôture traditionnelle existante est interdite sauf si : <ul style="list-style-type: none"> - un accès est réalisé, - un bâtiment est édifié à l'alignement. <p><i>Expression de la règle</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Les clôtures sur rue devront être réalisées soit : <ul style="list-style-type: none"> - d'un mur plein en pierre ou enduit à la chaux, d'une hauteur maximale de 2 mètres, - d'un mur bahut en pierre ou enduit à la chaux, d'une hauteur maximale d'1 mètre, surmonté d'une grille ou d'un grillage doublé d'une haie vive. ▪ Les clôtures en limites séparatives devront être réalisées d'un grillage doublé d'une haie vive composée d'essences locales, d'une hauteur ne pouvant excéder 2 mètres. 	<p>DISPOSITIONS GENERALES :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Les murs traditionnels ou les haies, lorsqu'ils existent en limite de propriété, ne doivent pas être détruits à l'occasion d'une construction nouvelle. Leur maintien, en totalité ou en partie, doit être au contraire recherché. ▪ Clôtures et portails doivent être traités avec simplicité et harmonie. ▪ Les poteaux en béton et les plaques béton sont interdits. ▪ Dans le cadre d'une réfection d'un mur plein constitué de meulières et de moellons, celui-ci ne doit pas être recouvert, mais réalisé à joints beurrés. ▪ La démolition d'une clôture traditionnelle existante est interdite sauf si : <ul style="list-style-type: none"> - un accès est réalisé, - un bâtiment est édifié à l'alignement. <p><i>Expression de la règle</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Les clôtures sur rue devront être réalisées soit : <ul style="list-style-type: none"> - d'un mur plein en pierre ou enduit à la chaux, d'une hauteur maximale de 2 mètres, - d'un mur bahut en pierre ou enduit à la chaux, d'une hauteur maximale d'1 mètre, surmonté d'une grille ou d'un grillage doublé d'une haie vive. ▪ Les clôtures en limites séparatives devront être réalisées soit : <ul style="list-style-type: none"> - d'un grillage doublé d'une haie vive composée d'essences locales, d'une hauteur ne pouvant excéder 2 mètres. - d'une clôture d'occultation en bois d'une hauteur maximale de 2 m sans qu'il soit nécessaire d'y adjoindre une haie vive. Ces pare-vue ou palissades légères doivent être réalisés en éléments naturels (avec possibilité d'un muret de 0,80 m sous le dispositif pare-vue). La hauteur totale de l'ensemble ne doit pas dépasser 2m de haut et 5 m de long.

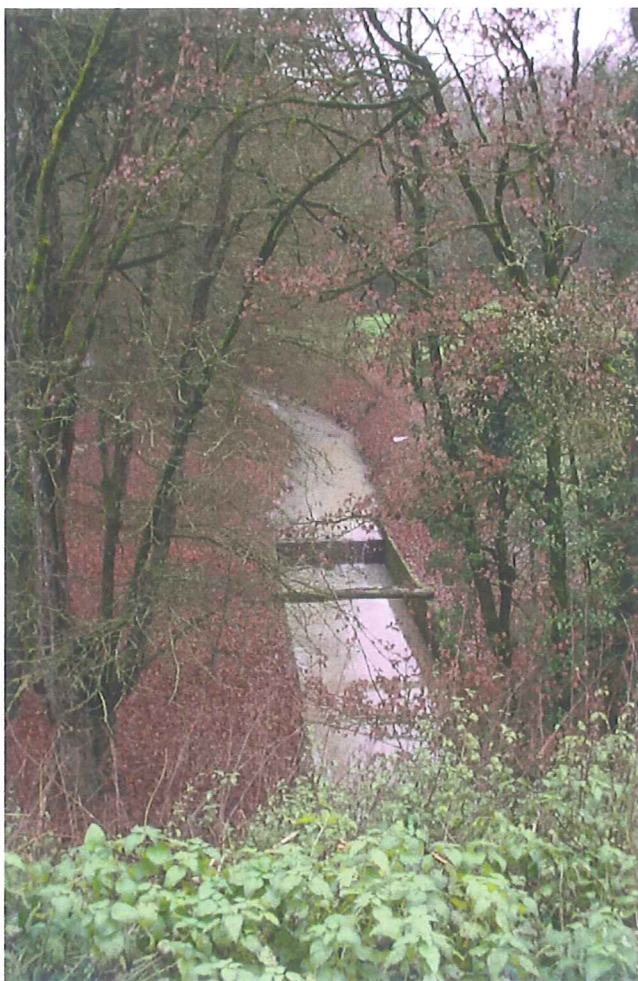
<p align="center">ARTICLE 11 ZONE 1AUz – CLOTURES</p>	<p align="center">ARTICLE 11 ZONE 1AUz – CLOTURES</p>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Le long des voies existantes et des voies de desserte internes des îlots constructibles ainsi qu'en limites des espaces verts, les clôtures seront constituées de haies doublées ou non d'un grillage non apparent (implanté en arrière de celle-ci à au moins 50 cm de la limite de parcelle). ▪ Le long des placettes de desserte et des chemins piétons ainsi qu'en limites séparatives de lots, les clôtures peuvent être constituées soit d'un mur d'une hauteur comprise entre 1,20 et 2,00 m (réalisé en pierres de pays ou enduits comme la construction), soit d'une haie doublée ou non d'un grillage non apparent (implanté en arrière de celle-ci à au moins 50 cm de la limite de parcelle) ▪ Les portails doivent être traités avec simplicité et être constitués d'un seul matériau (hors ferrures). ▪ Les murs traditionnels ou les haies, lorsqu'ils existent en limite de propriété, ne doivent pas être détruits à l'occasion d'une construction nouvelle. Leur maintien, en totalité ou en partie, doit être au contraire recherché. ▪ Dans le cadre d'une réfection ou construction d'un mur plein constitué de meulières et de moellons, celui-ci ne doit pas être recouvert, mais réalisé à joints beurrés. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Le long des voies existantes et des voies de desserte internes des îlots constructibles ainsi qu'en limites des espaces verts, les clôtures seront constituées de haies doublées ou non d'un grillage non apparent (implanté en arrière de celle-ci à au moins 50 cm de la limite de parcelle). ▪ Le long des placettes de desserte et des chemins piétons ainsi qu'en limites séparatives de lots, les clôtures peuvent être constituées soit d'un mur d'une hauteur comprise entre 1,20 et 2,00 m (réalisé en pierres de pays ou enduits comme la construction), soit d'une haie doublée ou non d'un grillage non apparent (implanté en arrière de celle-ci à au moins 50 cm de la limite de parcelle) ▪ Les portails doivent être traités avec simplicité et être constitués d'un seul matériau (hors ferrures). ▪ Les murs traditionnels ou les haies, lorsqu'ils existent en limite de propriété, ne doivent pas être détruits à l'occasion d'une construction nouvelle. Leur maintien, en totalité ou en partie, doit être au contraire recherché. ▪ Dans le cadre d'une réfection ou construction d'un mur plein constitué de meulières et de moellons, celui-ci ne doit pas être recouvert, mais réalisé à joints beurrés (ou pierres vues). ▪ Une clôture minérale d'une hauteur maximale de 2,5 mètres pourra être autorisée sur une longueur de 5 mètres pour protéger l'intimité d'une terrasse (en prolongement d'une construction).
<p align="center">ARTICLE 12 ZONES UA-UB-1AUa- STATIONNEMENT</p>	<p align="center">ARTICLE 12 ZONES UA-UB-1AUa- STATIONNEMENT</p>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Le stationnement des véhicules correspondant à la destination, l'importance et la localisation des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique. ▪ En cas de division d'une construction existante ou en cas de changement de destination d'un bâtiment existant en logement, il sera exigé au moins un stationnement par unité logement. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Le stationnement des véhicules correspondant à la destination, l'importance et la localisation des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique. ▪ En cas de division d'une construction existante ou en cas de changement de destination d'un bâtiment existant en logement, il sera exigé au moins un stationnement par logement crée.

Département de l'Indre et Loire
Commune de Cormery



DOSSIER P.L.U.
"PUBLIC"

MODIFICATION N°1
PLAN LOCAL D'URBANISME



RÈGLEMENT

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil
Municipal du 15/09/2011

Le Maire,
A. CAMPAGNE



SOMMAIRE

LES DISPOSITIONS GÉNÉRALES	p 2 à 4
ZONES URBAINES	p 5 à 46
Zone UA	p 6
Zone UB	p 18
Zone UE	p 30
Zone UX	p 37
ZONES À URBANISER	p 47 à 76
Zone 1AUa	p 48
Zones 1AUX et 1AUX1	p 58
Zone 1AUz	p 67
ZONE AGRICOLE	p 77 à 84
Zone A	p 78
ZONE NATURELLE ET FORESTIÈRE	p 85 à 93
Zone N	p 86

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123.1 et suivants, et R.123.21 et suivants du code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le Plan Local d'Urbanisme dont fait partie le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la Commune de Cormery, située dans le département de l'Indre-et-Loire.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT ET DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont 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, R.111-3-2, R.111-4, R.111-14-2, R.111-15, R.111-21, R.111.1-4
- 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,
- relatives aux Servitudes d'Utilité Publique,
- relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement,
- relatives à la domanialité publique (Code Voirie Routière),
- relatives à l'environnement,
- relatives aux lotissements,
- relatives au classement des infrastructures de transport terrestre (arrêté préfectoral du 17 avril 2001),
- relatives au Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de l'Indre approuvé le 28 avril 2005,
- relatives à l'arrêté ministériel du 29 juillet 1998.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire communal est divisé en zones et secteurs délimités sur les documents graphiques à l'échelle 1/5000^{ème} (pour la totalité de la commune) et 1/2000^{ème} pour le centre ville.

LA ZONE URBAINE :

- UA et son secteur UAi,
- UB et son secteur UB_i,
- UE,
- UX et ses secteurs UX_i, UX1 et UX1*

LES ZONES A URBANISER :

- 1AUa,
- 1AUz,
- 1AUX,
- 1AUX1.

LA ZONE AGRICOLE :

- A.

LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE :

- N et ses secteurs Ni, Ne et Nei.

La destination de chaque zone est définie dans le présent règlement. La délimitation correspondante est reportée sur les documents graphiques dits « plans de zonage ».

Outre les dispositions ci-dessus relatives à la délimitation des zones et secteurs, les plans de zonage font apparaître :

LES ESPACES BOISES CLASSES :

Ces espaces sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du code de l'urbanisme. Ce classement interdit tout changement ou tout mode d'utilisation du sol de nature à compromettre la conservation ou la protection des boisements.

LES EMPLACEMENTS RESERVES :

Ces emplacements sont destinés à la réalisation d'équipements ou d'ouvrages publics (voies, installations d'intérêt général, espaces verts, ...) auxquels s'appliquent les dispositions des articles L.123-2 et R.123-17 du code de l'urbanisme.

Ils sont matérialisés sur les plans de zonage par un dessin spécifique, et sont en outre énumérés sur une liste spéciale.

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 et le caractère des constructions avoisinantes.

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

ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 : ZONE UA

TISSU AGGLOMERE ANCIEN

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UA correspond au bourg ancien de Cormery.

Le bourg ancien est totalement couvert par des périmètres de protection de monuments historiques (bâtiments classés et inscrits), et comprend les commerces, équipements et services d'un cœur de village.

La zone UA comprend un secteur UA_i qui, localisé dans le val inondable de l'Indre, est soumis au risque d'inondation. Ce risque est identifié par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de l'Indre, approuvé par arrêté préfectoral le 28 avril 2005.

Le PPRI est une Servitude d'Utilité Publique annexée en pièce 5e du PLU. A ce titre, les dispositions réglementaires du PPRI s'appliquent en sus des dispositions spécifiques de la zone.

DESTINATION DE LA ZONE

La zone UA est destinée prioritairement à l'habitat ainsi qu'aux activités et services nécessaires au fonctionnement d'un centre urbain.

Elle doit pouvoir évoluer progressivement en s'appuyant sur la trame bâtie existante.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Toutes les constructions et occupations du sol non mentionnées à l'article 2.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Rappels :

- *Les démolitions sont soumises à autorisation.*
- *L'édification de clôture est soumise à déclaration conformément aux articles L.421-1 et R.421-12 et suivants du code de l'urbanisme.*
- *En application de l'article R.111-4 du code de l'urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.*
- *En application de la loi du 31 décembre 1992 sur le bruit et de l'arrêté préfectoral du 17 avril 2001, les autorisations d'urbanisme peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales (mesures particulières d'isolation acoustique).*
- *En application de l'arrêté préfectoral du 28 avril 2005, les dispositions réglementaires du PPRi s'appliquent en sus des dispositions spécifiques de la zone (voir pièce 5^e du présent dossier).*

Sont seules autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve d'être compatibles avec le caractère résidentiel du secteur et de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages urbains et naturels :

- Les constructions à usage d'habitation et leur extension.
- L'aménagement, l'extension, et le changement de destination des bâtiments existants à l'exception de constructions d'activités nuisantes pour le voisinage.
- Les annexes à l'habitation exceptées les piscines d'une superficie maximale de 30 m² et les abris de jardins d'une superficie maximale de 6 m².
- Les piscines sous réserve d'être implantées à au moins 3 m des limites séparatives.

- Les installations classées sous réserve d'être soumises au régime de la déclaration et d'être nécessaires au fonctionnement d'un centre urbain.
- Les constructions à usage d'activité et notamment à usage commercial, de bureaux sous réserve d'être nécessaire au fonctionnement d'un pôle urbain et si des dispositions sont prises pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage.
- Les constructions à usage hôtelier ou de restauration.
- Les reconstructions après sinistres.
- Les constructions à usage d'équipements collectifs ou à usage d'infrastructure.
- Les équipements publics et d'intérêt général et les installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics liés aux divers réseaux.

SECTION 2 : CONDITION DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 3 - ACCÈS ET VOIRIE

1 – ACCES

Définition

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

Expression de la règle

- Pour être constructibles, les terrains doivent 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 cet 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.

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, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et de ramassage scolaire avec une largeur minimale des voies de 4 m.
- Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, de façon à permettre aux véhicules précités de faire aisément demi-tour.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 - EAU POTABLE

- Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour comme de nuit au travail, repos ou à l'agrément doivent être alimentés en eau potable, par raccordement au réseau public de distribution.

2 - ASSAINISSEMENT***Eaux usées***

- Toutes les eaux usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.
- L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur tous les terrains doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif existant.
- En l'absence de réseau collectif, un épandage sur la parcelle doit être prévu.
- Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie (eau d'infiltration) est soumis à autorisation et doit être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux de piscines

- Les eaux de vidange ou de débordement des piscines contenant des éléments chlorés seront traitées par des dispositifs appropriés avant leur rejet dans le réseau d'eaux pluviales ou dans le milieu naturel.

3.- AUTRES RÉSEAUX (ÉLECTRICITÉ, TÉLÉPHONE, ...)

- Les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés.

4 – ANTENNES, ANTENNES PARABOLIQUES ET CLIMATISEURS

- Les antennes et les antennes paraboliques, destinées à la réception d'émissions radios ou télévisuelles, ainsi que les climatiseurs doivent être dissimulés pour n'être que très peu visibles depuis le domaine public. Dans les opérations d'immeubles collectifs, une installation collective est obligatoire.

ARTICLE 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

- Article non réglementé.

ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**Expression de la règle**

- Les constructions doivent être édifiées soit :
 - à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.
 - à l'alignement de l'une des deux constructions voisines. Dans ce dernier cas, si une clôture est réalisée, il peut être imposé qu'elle soit implantée à l'alignement du domaine public.

Exceptions pour,

- les annexes et abris de jardins : implantation libre ;
- les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...) : implantation libre.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**Expression de la règle**

- Les constructions nouvelles doivent être édifiées sur au moins une limite séparative latérale.
- Si la construction n'est pas édifiée de limite en limite, le retrait exigé par rapport à l'autre limite séparative latérale est d'au moins trois mètres.
- Les extensions, les annexes et abris de jardin doivent être réalisées :
 - soit en limite(s) séparative(s),
 - soit à 3 m des dites limites.
- Les piscines doivent s'implanter à au moins 3 m de toute limite séparative.

Exceptions pour

- les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...) : implantation libre.

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- L'implantation des bâtiments et installations doit être conçue de manière à ce que les exigences de la sécurité (incendie, protection civile) et de la salubrité (ensoleillement) publique soient assurées.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

- Article non réglementé.

ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Expression de la règle

- La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à R + 2 + C.
- La hauteur maximale des annexes est de 6 m au faîtage.
- La hauteur maximale des abris de jardin est de 2.5 m au faîtage.
- La hauteur maximale des bâtiments d'activité est de 10 m au faîtage.

Exceptions pour

- les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...) : hauteur libre.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

1 - GENERALITES

- Compte tenu du caractère ancien des constructions, en aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble, doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnance architecturale des constructions voisines.
- Toute architecture typique étrangère à la région est interdite.
- Les surélévations et sous élévation de terrains sont autorisées sous réserve de se limiter au niveau de la voirie et de tenir compte tout particulièrement de l'ordonnancement des constructions voisines.
- Les extensions de bâtiments existants doivent de part leur forme, volume et matériaux correspondre aux caractéristiques de la construction principale.
- Les bâtiments annexes isolés à une pente sont interdits sauf s'ils sont implantés avec faîtage sur la limite séparative et si leur hauteur ne dépasse pas 3,50 m. Cette règle de hauteur ne s'applique pas si la construction est accolée à un bâtiment déjà existant.
- Les bâtiments annexes à une pente sont autorisés sous réserve d'être accolés à un bâtiment principal.
- Certaines des règles de l'article 11 ne s'appliquent pas aux constructions ou extensions d'architecture contemporaine. Parmi ces exceptions nous citerons la proportion des ouvertures, les menuiseries. Pour ces bâtiments les toitures de conception nouvelle tant par les matériaux utilisés que par la forme peuvent être autorisés

2 – RENOVATION DU BATI ANCIEN

- On assurera la conservation des éléments d'architecture locale qui font la qualité du bâtiment.
- Le choix des matériaux et des couleurs devra s'harmoniser aux matériaux locaux traditionnels.
- Les consolidations ou reconstructions des murs réalisés en béton, parpaings ou briques creuses devront être doublées de pierres ou enduites (couleurs utilisées traditionnellement).

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, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings, etc. ...) est interdit.
- Les percements doivent être plus hauts que larges (à l'exception des vitrines commerciales, des portes de garage, des baies vitrées d'une hauteur minimale de 1m80 non situées sur la façade principale vue de la rue) et reprendre les proportions et le rythme de l'architecture locale.
- Toute imitation de matériaux (fausse pierre, fausse brique, faux bois) et notamment les façons et décors de moellons traités en enduits est interdite.

Structure :

- Pierre : sur les murs en pierre de Taille, l'enduit est interdit. Le placage ou les matériaux de substitution sont autorisés s'ils respectent, par l'aspect, la forme, la couleur, la structure d'origine.
- Moellons et meulières :
 - Les murs en moellons et meulières doivent être enduits.
 - Les enduits à réaliser doivent être à joints beurrés ou doivent reprendre la structure, l'aspect, la couleur et la forme des enduits traditionnels à la chaux.
 - Les enduits en ciments purs sont interdits.
 - Le bardage en tôle ou plastique est interdit.
 - La couleur des enduits doit être beige ou crème, de nuance claire.
- La couleur blanche est interdite pour les enduits.
- L'emploi de la tôle pure ondulée pure ou tôle de zinc et des bacs aciers est interdit.

Sont autorisés pour tous les bâtiments

- Les enduits talochés, riflés, coupés ou « ribés », de teinte beige sable selon la dominante locale (bâtiments principaux et annexes).
- Les parements en pierre de taille apparente respectant les proportions régionales notamment dans leur hauteur. 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.
- Si les constructions sont édifiées en pierre de taille, elles devront, autant que possible, être conservés et, en tant que de besoin, être restaurés dans leur état d'origine.

- Les annexes et abris de jardin doivent être enduits. L'enduit sera identique à celui de la construction principale. Néanmoins pour les abris de jardin, l'utilisation du bois peut être admise dans la mesure où elle est compatible avec l'habitat ainsi que les espaces environnants.
- En cas d'extension ou de restauration, les matériaux d'origine pourront être utilisés, à l'exception de tout matériau métallique, tôle ou tout autre matériau d'aspect brillant.

Sont interdits pour les bâtiments d'activité :

- Les peintures et les revêtements colorés de façon vive,
- Les bardages en tôle ondulée, matière plastique et fibrociment.
- La couleur blanc pur pour les enduits.

4- OUVERTURES

Vitrines :

- La vitrine ainsi que les bandeaux enseignes doivent être placés en retrait entre jambage par rapport au nu de la façade d'origine.
- Les façades commerciales doivent être établies dans la seule hauteur du rez-de-chaussée.
- Les glaces réfléchissantes sont à exclure.
- Les stores doivent avoir la longueur de la vitrine.
- Pour les menuiseries, sont autorisées, soit :
 - Les couleurs douces si les encadrements de vitrine sont larges.
 - Les couleurs vives si l'encadrement est inférieur à 3cm de large.
 - L'utilisation du bois à l'état brut est autorisée.

Autres ouvertures :

- Les percements doivent être plus hauts que larges (à l'exception des vitrines commerciales, des portes de garage, des baies vitrées d'une hauteur minimale de 1m80 non situées sur la façade principale vue de la rue) et reprendre les proportions et le rythme de l'architecture locale.
- En façade sur rue, les ouvertures comporteront des petits bois reprenant ainsi la découpe traditionnelle des fenêtres.
- La pose de volet roulant en façade sur rue est interdite.

5 - MENUISERIES

- Le choix des menuiseries et des couleurs devront s'harmoniser aux matériaux locaux traditionnels et contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage en respectant l'ambiance chromatique traditionnelle de la commune. Les couleurs vives et le blanc pur sont interdits.
- Pour les portes d'entrée sont autorisées les portes de couleurs sombres en harmonie avec la façade du bâti. Les couleurs vives et le blanc pur sont interdits.

6- TOITURES

- Les toitures devront être réalisées à deux pans avec des pentes minimales de 45 degrés.
- La pente de toit des bâtiments annexes ne doit pas être inférieure à 30 degrés.

- La couverture des bâtiments annexes sera réalisée avec le même matériau que celui utilisé pour les bâtiments à usage d'habitation.

Pour la couverture, seules sont autorisées :

- L'ardoise naturelle tendant au format 22 X 32 pose droite.
- Pour les annexes, l'ardoise artificielle de teinte bleu-schiste de dimensions similaires à l'ardoise naturelle.
- La tuile plate de ton brun rouge respectant la densité suivante : de 60 à 75 par m².
- En cas d'extension, le matériau d'origine pourra être autorisé sauf s'il s'agit de tôle ondulée.
- Pour les bâtiments publics ou d'intérêt collectif, des couvertures différentes sont admises, et des couvertures de conception nouvelle tant par les matériaux utilisés que par la forme peuvent éventuellement être autorisées.

7 – OUVERTURES SUR TOITURE

Généralités

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

Les lucarnes rampantes et les lucarnes dites « en chien assis » sont interdites.

Lucarnes

- Les lucarnes doivent être conçues selon le type traditionnel local avec une couverture à 2 pans et reprendre le même matériau que celui utilisé pour la toiture.
- Le fronton et les tympans doivent être en bois, maçonnerie ou pierre.
- Les ouvertures doivent affecter la forme rectangulaire 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 encastré dans le pan de la toiture et doivent présenter un format maximum de 78 de large par 98 de haut.

8 - VERANDAS

- Les vérandas seront autorisées si elles ne dénaturent pas le caractère du bâtiment et ou si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux.
- Les couleurs vives et blanc pur sont interdits.
- Lors de la création d'un bâtiment, la véranda doit faire partie intégrante de la composition du projet.
- Sur les constructions existantes elle devra s'intégrer de façon discrète en tenant compte des qualités architecturales du bâtiment ; elles pourront être interdites sur la façade principale.

9 - CLOTURES

Dispositions générales :

- Les murs traditionnels ou les haies, lorsqu'ils existent en limite de propriété, ne doivent pas être détruits à l'occasion d'une construction nouvelle. Leur maintien, en totalité ou en partie, doit être au contraire recherché.

- Clôtures et portails doivent être traités avec simplicité et harmonie.
- Les poteaux en béton et les plaques béton sont interdits.
- Dans le cadre d'une réfection d'un mur plein constitué de meulières et de moellons, celui-ci ne doit pas être recouvert, mais réalisé à joints beurrés.
- La démolition d'une clôture traditionnelle existante est interdite sauf si :
 - un accès est réalisé,
 - un bâtiment est édifié à l'alignement.

Expression de la règle

- Les clôtures sur rue devront être réalisées soit :
 - d'un mur plein en pierre ou enduit à la chaux, d'une hauteur maximale de 2 mètres,
 - d'un mur bahut en pierre ou enduit à la chaux, d'une hauteur maximale d'1 mètre, surmonté d'une grille ou d'un grillage doublé d'une haie vive.
- Les clôtures en limites séparatives devront être réalisées soit :
 - d'un grillage doublé d'une haie vive composée d'essences locales, d'une hauteur ne pouvant excéder 2 mètres
 - d'une clôture d'occultation en bois d'une hauteur maximale de 2 m sans qu'il soit nécessaire d'y adjoindre une haie vive. Ces pare-vue ou palissades légères doivent être réalisés en éléments naturels (avec possibilité d'un muret de 0,80 m sous le dispositif pare-vue). La hauteur totale de l'ensemble ne doit pas dépasser 2m de haut et 5 m de long.

ARTICLE 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.
- En cas de division d'une construction existante ou en cas de changement de destination d'un bâtiment existant en logement, il sera exigé au moins un stationnement par logement créé.

ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les espaces laissés libres sont à aménager et à paysager : plantation d'arbres, d'arbustes, de vivace ou engazonnement.
- Les surfaces du domaine public réservées au stationnement devront faire l'objet d'un accompagnement paysager : plantation d'arbres, d'arbustes, de vivaces et engazonnement.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Article non réglementé.

CHAPITRE 2 : ZONE UB

TISSU A DOMINANTE PAVILLONNAIRE

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UB correspond à l'extension urbaine du bourg ancien. Elle est desservie en assainissement collectif.

En terme d'occupation du sol, le tissu pavillonnaire est pour partie couvert par des périmètres de protection de monuments historiques, et comprend des poches d'équipements et d'espaces naturels à préserver.

La zone UB comprend un sous secteur UB_i qui, localisé dans le val inondable de l'Indre, est soumis au risque d'inondation.

Ce risque est identifié par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de l'Indre, approuvé par arrêté préfectoral le 28 avril 2005.

Le PPRi est une Servitude d'Utilité Publique annexée en pièce 5e du PLU. A ce titre, les dispositions réglementaires du PPRi s'appliquent en sus des dispositions spécifiques de la zone.

DESTINATION DE LA ZONE

La zone UB est destinée prioritairement à l'habitat ainsi qu'aux activités et services nécessaires au fonctionnement d'un centre urbain.

Elle doit pouvoir évoluer progressivement en s'appuyant sur la trame bâtie existante.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Toutes les constructions et occupations du sol non mentionnées à l'article 2.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Rappels :

- *Les démolitions sont soumises à autorisation.*
- *L'édification de clôture est soumise à déclaration conformément aux articles L.421-1 et R.421-12 et suivants du code de l'urbanisme.*
- *En application de l'article R.111-4 du code de l'urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.*
- *En application de la loi du 31 décembre 1992 sur le bruit et de l'arrêté préfectoral du 17 avril 2001, les autorisations d'urbanisme peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales (mesures particulières d'isolation acoustique).*
- *En application de l'arrêté préfectoral du 28 avril 2005, les dispositions réglementaires du PPRi s'appliquent en sus des dispositions spécifiques de la zone (voir pièce 5^e du présent dossier).*

Sont seules autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve d'être compatibles avec le caractère résidentiel du secteur et de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages urbains et naturels :

- Les constructions à usage d'habitation et leur extension.
- L'aménagement, l'extension, et le changement de destination des bâtiments existants à l'exception de constructions d'activités nuisantes pour le voisinage.
- Les annexes à l'habitation exceptées les piscines d'une superficie maximale de 30 m² et les abris de jardins d'une superficie maximale de 6 m².
- Les piscines sous réserve d'être implantées à au moins 3 m des limites séparatives.

- Les constructions à usage commercial, de bureaux sous réserve d'être nécessaire au fonctionnement d'un pôle urbain.
- Les reconstructions après sinistres.
- Les constructions à usage d'équipements collectifs ou à usage d'infrastructure.
- Les équipements publics et d'intérêt général et les installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics liés aux divers réseaux.

SECTION 2 : CONDITION DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 3 - ACCÈS ET VOIRIE

1 – ACCES

Définition

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

Expression de la règle

- Pour être constructibles, les terrains doivent 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 cet 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.

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, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et de ramassage scolaire avec une largeur minimale des voies de 4 m.
- Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, de façon à permettre aux véhicules précités de faire aisément demi-tour.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 - EAU POTABLE

- Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour comme de nuit au travail, repos ou à l'agrément doivent être alimentés en eau potable, par raccordement au réseau public de distribution.

2 - ASSAINISSEMENT***Eaux usées***

- Toutes les eaux usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.
- L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur tous les terrains doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif existant.
- En l'absence de réseau collectif, un épandage sur la parcelle doit être prévu.
- Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie (eau d'infiltration) est soumis à autorisation et doit être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux de piscines

- Les eaux de vidange ou de débordement des piscines contenant des éléments chlorés seront traitées par des dispositifs appropriés avant leur rejet dans le réseau d'eaux pluviales ou dans le milieu naturel.

3.- AUTRES RÉSEAUX (ÉLECTRICITÉ, TÉLÉPHONE, ...)

- Les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés.

4 – ANTENNES, ANTENNES PARABOLIQUES ET CLIMATISEURS

- Les antennes et les antennes paraboliques, destinées à la réception d'émissions radios ou télévisuelles, ainsi que les climatiseurs doivent être dissimulés pour n'être que très peu visibles depuis le domaine public. Dans les opérations d'immeubles collectifs, une installation collective est obligatoire.

ARTICLE 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

- Pour être constructible, la parcelle devra présenter une largeur minimale sur la voie publique de 10 m.

ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**Expression de la règle**

- Les constructions principales doivent être implantées dans une bande comprise entre 5 et 30 m de la voie publique.
- Les extensions de bâtiments existant doivent soit :
 - être implantés à l'alignement du bâtiment existant ;
 - respecter un retrait minimum de 5 m par rapport à la voie.
- Les abris de jardins doivent être implantés à l'arrière de la construction.

Exceptions pour

- les lotissements et les ensembles de bâtiments réalisés sur un même terrain par un même constructeur, si le parti urbanistique et architectural de l'opération le justifie,
- les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...) : implantation libre.
- Si le terrain présente une géométrie particulière rendant l'implantation de la construction principale difficile dans cette bande l'implantation des constructions nouvelles peut être située au delà des 30 mètres.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**Expression de la règle**

- Les constructions nouvelles doivent être édifiées soit :
 - sur une limite séparative latérale;
 - à une distance supérieure ou égale à 3 m de la dite limite.
- Les extensions, les annexes et abris de jardin doivent être réalisées :
 - soit en limite(s) séparative(s),
 - soit à 3 m des dites limites.
- Les piscines doivent s'implanter à au moins 3 m de toute limite séparative.

Exceptions pour

- les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...) : implantation libre.

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- L'implantation des bâtiments et installations doit être conçue de manière à ce que les exigences de la sécurité (incendie, protection civile) et de la salubrité (ensoleillement) publique soient assurées.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de l'assiette foncière constructible.

ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS***Expression de la règle***

- La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à R + 1 + C.
- La hauteur maximale des annexes est de 6 m au faîtage.
- La hauteur maximale des abris de jardin est de 2.5 m au faîtage.

Exceptions pour

- La règle précédente ne s'applique pas pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...) : hauteur libre.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR**1 - GENERALITES**

- Compte tenu du caractère ancien des constructions, en aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble, doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnance architecturale des constructions voisines.
- Toute architecture typique étrangère à la région est interdite.

- Une architecture contemporaine est admise sous réserve d'une parfaite intégration dans le site.
- Les surélévations et sous élévation de terrains sont autorisées sous réserve de se limiter au niveau de la voirie et de tenir compte tout particulièrement de l'ordonnancement des constructions voisines.
- Les extensions de bâtiments existants doivent de part leur forme, volume et matériaux correspondre aux caractéristiques de la construction principale.
- Les bâtiments annexes isolés à une pente sont interdits sauf s'ils sont implantés avec faitage sur la limite séparative et si leur hauteur ne dépasse pas 3,50 m. Cette règle de hauteur ne s'applique pas si la construction est accolée à un bâtiment déjà existant.
- Les bâtiments annexes à une pente sont autorisés sous réserve d'être accolés à un bâtiment principal.
- Certaines des règles de l'article 11 ne s'appliquent pas aux constructions ou extensions d'architecture contemporaine. Parmi ces exceptions nous citerons la proportion des ouvertures, les menuiseries. Pour ces bâtiments les toitures de conception nouvelle tant par les matériaux utilisés que par la forme peuvent être autorisés.

2 – RENOVATION DU BATI ANCIEN

- On assurera la conservation des éléments d'architecture locale qui font la qualité du bâtiment.
- Le choix des matériaux et des couleurs devra s'harmoniser aux matériaux locaux traditionnels.
- Les consolidations ou reconstructions des murs réalisés en béton, parpaings ou briques creuses devront être doublées de pierres ou enduites (couleurs utilisées traditionnellement).

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, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings, etc. ...) est interdit.
- Les percements doivent être plus hauts que larges (à l'exception des vitrines commerciales, des portes de garage, des baies vitrées d'une hauteur minimale de 1m80 non situées sur la façade principale vue de la rue) et reprendre les proportions et le rythme de l'architecture locale.
- La couleur blanche est interdite pour les enduits.
- Les teintes des enduits extérieurs devront se rapprocher des teintes traditionnelles pratiquées dans la région (teinte beige sable).
- Les joints doivent être de la couleur de la pierre utilisée et être exécutés au nu de cette pierre.
- Les imitations de matériaux tels que faux appareillages de pierres, fausses briques, faux pans de bois sont interdits.
- Pour les annexes, la couleur de l'enduit sera identique à celle de l'habitation. Néanmoins, l'utilisation du bois peut être admise pour les abris de jardin.

4 - MENUISERIES

- Le choix des menuiseries et des couleurs devront s'harmoniser aux matériaux locaux traditionnels et contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage en respectant l'ambiance chromatique de la commune. Les couleurs vives et le blanc pur sont interdits. .
- Pour les portes d'entrée sont autorisées les portes de couleurs sombres en harmonie avec la façade du bâti. Les couleurs vives et le blanc pur sont interdits.

5- TOITURES

- Les toitures devront être réalisées à au moins deux pans avec des pentes comprises entre 35 et 45 degrés degrés.
- La pente de toit des bâtiments annexes ne doit pas être inférieure à 30 degrés.
- La couverture des bâtiments annexes sera réalisée avec le même matériau que celui utilisé pour les bâtiments à usage d'habitation.

Pour la couverture, seules sont autorisées :

- L'ardoise naturelle ou assimilée.
- Pour les annexes, l'ardoise artificielle de teinte bleu-schiste de dimensions similaires à l'ardoise naturelle.
- La tuile plate de ton brun rouge respectant la densité suivante : de 60 à 75 par m².
- En cas d'extension, le matériau d'origine pourra être autorisé sauf s'il s'agit de tôle ondulée.
- Pour les bâtiments publics ou d'intérêt collectif et pour les constructions contemporaines, des couvertures différentes et de conception nouvelle sont admises, tant par les matériaux utilisés que par la forme.

6 – OUVERTURES SUR TOITURE

Généralités

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

Les lucarnes rampantes et les lucarnes dites « en chien assis » sont interdites.

Lucarnes

- Les lucarnes doivent être conçues selon le type traditionnel local avec une couverture à 2 pans et reprendre le même matériau que celui utilisé pour la toiture.
- Le fronton et les tympans doivent être en bois, maçonnerie ou pierre.
- Les ouvertures doivent affecter la forme rectangulaire 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 encastré dans le pan de la toiture et doivent présenter un format maximum de 78 de large par 98 de haut.

7 - VERANDAS

- Les vérandas seront autorisées si elles ne dénaturent pas le caractère du bâtiment et ou si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux.
- Les couleurs vives et blanc pur sont interdits.
- Lors de la création d'un bâtiment, la véranda doit faire partie intégrante de la composition du projet.
- Sur les constructions existantes elle devra s'intégrer de façon discrète en tenant compte des qualités architecturales du bâtiment ; elles pourront être interdites sur la façade principale.

8 - CLOTURES

Dispositions générales :

- Les murs traditionnels ou les haies, lorsqu'ils existent en limite de propriété, ne doivent pas être détruits à l'occasion d'une construction nouvelle. Leur maintien, en totalité ou en partie, doit être au contraire recherché.
- Clôtures et portails doivent être traités avec simplicité et harmonie.
- Dans le cadre d'une réfection d'un mur plein constitué de meulières et de moellons, celui-ci ne doit pas être recouvert, mais réalisé à joints beurrés.
- La démolition d'une clôture traditionnelle existante est interdite sauf si un accès est réalisé ou si un bâtiment est édifié à l'alignement.
- Les poteaux en béton et les plaques béton sont interdits.

Expression de la règle

- Les clôtures sur rue devront être réalisées soit :
 - d'un grillage doublé d'une haie vive composée d'essences locales, d'une hauteur ne pouvant excéder 2 mètres,
 - d'un mur bahut en pierre ou enduit à la chaux, d'une hauteur maximale d'1 mètre, surmonté d'une grille ou d'un grillage doublé d'une haie vive.
 - Les clôtures en limites séparatives devront être réalisées soit :
 - * d'un grillage doublé d'une haie vive composée d'essences locales, d'une hauteur ne pouvant excéder 2 mètres
 - * d'une clôture d'occultation en bois » d'une hauteur maximale de 2 m sans qu'il soit nécessaire d'y adjoindre une haie vive. Ces pare-vue ou palissades légères doivent être réalisés en éléments naturels (avec possibilité d'un muret de 0,80 m sous le dispositif pare-vue). La hauteur totale de l'ensemble ne doit pas dépasser 2m de haut et 5 m de long.

ARTICLE 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.
- Chaque construction nouvelle devra prévoir un minimum de deux emplacements de stationnements par logement créée sur sa parcelle.

- En cas de division d'une construction existante ou en cas de changement de destination d'un bâtiment existant en logement, il sera exigé au moins un stationnement par logement créé.

ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les espaces laissés libres sont à aménager et à paysager : plantation d'arbres, d'arbustes, de vivace ou engazonnement.
- Les surfaces du domaine public réservées au stationnement devront faire l'objet d'un accompagnement paysager : plantation d'arbres, d'arbustes, de vivaces et engazonnement.

SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Article non réglementé.

CHAPITRE 3 : ZONE UE

ZONE D'EQUIPEMENT

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UE correspond aux principaux équipements pédagogiques, éducatifs sportifs, culturels et de loisirs de Cormery. Elle identifie particulièrement le pôle primaire, rue des Roches et le Collège, rue du Collège.

DESTINATION DE LA ZONE

La zone UE est exclusivement destinée à l'extension et la réalisation d'équipements à vocation éducative, pédagogiques, de loisirs, sportive ou culturelle.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Toutes les constructions et occupations du sol non mentionnées à l'article 2.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Rappels :

- *Les démolitions sont soumises à autorisation.*
- *L'édification de clôture est soumise à déclaration conformément aux articles L.421-1 et R.421-12 et suivants du code de l'urbanisme.*

Sont seules autorisées

Les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve d'être compatibles avec le caractère résidentiel du secteur et de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages urbains et naturels :

- Les constructions, occupations du sol, aménagements et installations à usage d'équipement liées et nécessaires au fonctionnement d'un pôle éducatif, pédagogique, sportif et de loisirs ou culturel, ainsi que leur extension.
- Les constructions à usage d'habitation nécessaires au logement des personnes dont la présence est indispensable pour assurer le bon fonctionnement et le gardiennage des installations implantées sur le terrain. Les locaux d'habitation devront être inclus dans l'un des bâtiments autorisés.
- Les annexes accolées ou non au bâtiment principal.
- Les affouillements et exhaussement du sol uniquement liés au fonctionnement d'ouvrages techniques ou d'intérêt général.
- Les aires de stationnement ouvertes au public.
- Les équipements publics et d'intérêt général et les installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics liés aux divers réseaux.

SECTION 2 : CONDITION DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 3 - ACCÈS ET VOIRIE

1 – ACCES

Définition

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

Expression de la règle

- Pour être constructibles, les terrains doivent 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 cet 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.

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, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et de ramassage scolaire avec une largeur minimale des voies de 4 m.
- Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, de façon à permettre aux véhicules précités de faire aisément demi-tour.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 - EAU POTABLE

- Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour comme de nuit au travail, repos ou à l'agrément doivent être alimentés en eau potable, par raccordement au réseau public de distribution.

2 - ASSAINISSEMENT***Eaux usées***

- Toutes les eaux usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.
- L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur tous les terrains doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif existant.
- En l'absence de réseau collectif, un épandage sur la parcelle doit être prévu.
- Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie (eau d'infiltration) est soumis à autorisation et doit être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux de piscines

- Les eaux de vidange ou de débordement des piscines contenant des éléments chlorés seront traitées par des dispositifs appropriés avant leur rejet dans le réseau d'eaux pluviales ou dans le milieu naturel.

3.- AUTRES RÉSEAUX (ÉLECTRICITÉ, TÉLÉPHONE, ...)

- Les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés.

4 – ANTENNES, ANTENNES PARABOLIQUES ET CLIMATISEURS

- Les antennes et les antennes paraboliques, destinées à la réception d'émissions radios ou télévisuelles, ainsi que les climatiseurs doivent être dissimulés pour n'être que très peu visibles depuis le domaine public. Dans les opérations d'immeubles collectifs, une installation collective est obligatoire.

ARTICLE 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

- Article non réglementé.

ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**Expression de la règle**

- Les constructions doivent être édifiées en respectant un recul minimal de 5 m de l'alignement des voies.

Exceptions pour :

- les extensions, aménagements de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas la règle précédente : implantation libre,
- les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...) : implantation libre sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité et salubrité publique.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**Expression de la règle**

- Les constructions peuvent s'implanter :
 - sur une limite séparative sous réserve du respect des règles de sécurité,
 - ou à une distance minimale de 5 m des limites séparatives.

Exceptions

- La règle précédente ne s'applique pas (implantation libre) :
 - Dans les zones limitrophes aux habitations, les aires de stationnement devront respecter un retrait de 2 m par rapport à la limite séparative.
 - pour la réalisation d'une extension, qui ne respecte pas les règles précédentes,
 - pour la reconstruction après sinistre,
 - pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...).

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- L'implantation des bâtiments et installations doit être conçue de manière à ce que les exigences de la sécurité (incendie, protection civile) et de la salubrité (ensoleillement) publique soient assurées.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

- Article non réglementé.

ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage et au point le plus bas du terrain initial au droit de ces constructions.

Expression de la règle

- La hauteur maximale des constructions est de 13 m au faîtage.
- La hauteur maximale des annexes est de 8 m au faîtage.

Exceptions pour

- les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...) : hauteur libre.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

1 - GENERALITES

- En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.
- Les extensions de bâtiments existants doivent de part leur forme, volume et matériaux correspondre aux caractéristiques de la construction principale.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- Une architecture contemporaine peut être admise sous réserve d'une parfaite insertion dans le paysage et l'environnement urbain.
- Toute architecture typique étrangère à la région est interdite.

2 – ABORDS DES BATIMENTS

- Il sera apporté une attention spéciale à l'aménagement des aires de stationnement afin que celles-ci ne nuisent pas à la qualité de l'environnement urbain ou naturel.

3 - FACADE

- Les enduits s'inspireront, pour la teinte et les matériaux, des enduits de la région.
- Le béton apparent, dont la mise en œuvre permet d'être laissé brut, le bois et le métal sont autorisés si ces éléments rentrent dans une construction d'un apport architectural significatif.

Sont interdits :

- les bardages en tôle ondulée, matière plastique et fibrociment.
- La couleur blanche est interdite pour les enduits.

4 – TOITURES

- Les toitures devront s'harmoniser avec les façades et respecter des colorations plutôt neutres (fibrociment de teinte sombre, bacs aciers prélaqués de couleur sombre).
- Des couvertures différentes sont admises et des couvertures de conception nouvelle tant par les matériaux utilisés que par la forme peuvent éventuellement être autorisées.

5 - CLOTURES

- Les clôtures devront 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 poteaux en béton et les plaques béton sont interdits.
- D'une hauteur maximale de 2 m, elles devront être réalisées d'un grillage de couleur sombre sur piquets métalliques sombres.
- Elles pourront être doublées d'une haie vive.

ARTICLE 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.
- Dans les zones limitrophes aux habitations, les aires de stationnement devront respecter un retrait de 2 m par rapport à la limite séparative. Le retrait pourra être planté.
- Les aires de stationnement, par leur implantation, leur localisation et leur organisation doivent s'intégrer à leur environnement.

ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les plantations existantes seront conservées. Chaque sujet abattu sera replanté.
- Les espaces laissés libres sont à aménager et à paysager : plantation d'arbres, d'arbustes, de vivaces et engazonnement.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Article non réglementé

CHAPITRE 4 : ZONE UX

ZONE D'ACTIVITÉS

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UX correspond au tissu économique (industriel et artisanal) de Cormery. Cette zone est équipée de tous les réseaux de viabilité, à l'exception du secteur UX1* non raccordé au réseau collectif d'assainissement.

En grande partie située le long de la RN 143, elle comprend plusieurs secteurs :

- Le secteur UX1 : correspondant au site économique ancien,
- Le secteur UX1*, en continuité du précédent, mais non raccordé au réseau collectif d'assainissement et accueillant actuellement une installation classée au titre des risques technologiques (voir pièce 5d),

Enfin, la zone UX identifie également le site en continuité du bourg accueillant une entreprise et pour partie concernée par le risque d'inondation (secteur UXi). Ce risque est identifié par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de l'Indre, approuvé par arrêté préfectoral le 28 avril 2005.

Le PPRi est une Servitude d'Utilité Publique annexée en pièce 5e du PLU. A ce titre, les dispositions réglementaires du PPRi s'appliquent en sus des dispositions spécifiques de la zone.

DESTINATION DE LA ZONE

La zone UX dont ses secteurs, est destinée à l'accueil d'installation à caractère commercial ou artisanal ainsi qu'aux bureaux, entrepôts et activités supports.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Toutes les constructions et occupations du sol non mentionnées à l'article 2.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Rappels :

- *L'édification de clôture est soumise à déclaration conformément aux articles L.442-1 et R.421-12 et suivants du code de l'urbanisme.*
- *En application de la loi du 31 décembre 1992 sur le bruit et de l'arrêté préfectoral du 17 avril 2001, les autorisations d'urbanisme peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales (mesures particulières d'isolation acoustique).*
- *En application de l'arrêté préfectoral du 28 avril 2005, les dispositions réglementaires du PPRI s'appliquent en sus des dispositions spécifiques de la zone (voir pièce 5^e du présent dossier).*

Sont seules autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve de :

- ***ne présenter aucun danger, ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels,***
- ***rester compatible, dans leur conception et leur fonctionnement, avec les infrastructures publiques existantes, sans remettre en cause le fonctionnement de celles-ci ou leurs capacités, ni porter atteinte à la sécurité publique,***
- ***respecter les différentes réglementations en vigueur (hygiène publique, ...)***
- ***présenter des qualités architecturales et paysagères aptes à assurer une bonne intégration dans le site.***

En zone UX et en secteur UXi sous réserve des prescriptions du PPRI.

- Les activités commerciales, artisanales, tertiaires, de service.
- Les extensions des bâtiments existants.
- Les annexes accolées ou non au bâtiment principal.
- Les aires de stationnement.

- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires au fonctionnement de la zone.
- Les équipements publics et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

En secteurs UX1 et UX1*

- Les activités commerciales, artisanales, industrielles, tertiaires, de service.
- Les annexes accolées ou non au bâtiment principal.
- L'extension des constructions existantes, sous réserve qu'elle n'ajoute pas de nuisances supplémentaires à l'environnement, aux habitations et que toutes les précautions soient prises pour réduire ces dernières.
- La modification des installations classées existantes ou futures sous réserve qu'elle n'ajoute pas de nuisances supplémentaires à l'environnement, aux habitations et que toutes les précautions soient prises pour réduire ces dernières.
- Les constructions à usage d'habitation nécessaires au logement des personnes dont la présence est indispensable pour assurer le bon fonctionnement et le gardiennage des installations implantées sur le terrain. Les locaux d'habitation devront être inclus dans l'un des bâtiments autorisés à raison d'une unité par entreprise.
- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires au fonctionnement de la zone.
- Les bureaux et bâtiments d'équipement collectif liés au fonctionnement de la zone.
- Les installations de sports et loisirs annexées aux entreprises.
- Les lotissements à usage d'activités.
- Les abris couverts destinés au stockage sous réserve qu'ils ne génèrent pas de nuisance à l'environnement immédiat.
- Les aires de stationnement.
- Les équipements publics et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

SECTION 2 : CONDITION DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 3 - ACCÈS ET VOIRIE

1 – ACCES

Définition

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

Expression de la règle

- Pour être constructibles, les terrains doivent 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 cet 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.

De plus, en secteurs UX1, UX1*

- Tout accès nouveau individuel depuis la RN 143 est interdit.

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 et aux besoins de circulation du secteur.
- Les voies nouvelles doivent présenter une emprise minimale de 10 m et une chaussée minimale de 6 m.
- Les voies de desserte en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...) de faire aisément demi-tour.

ARTICLE 4 - DESSERTÉ PAR LES RÉSEAUX

1 - EAU POTABLE

- Toute construction qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

2 - ASSAINISSEMENT***Eaux usées***

- Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert, en respectant ses caractéristiques.
- Le déversement d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable et peut être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.
- Le rejet des eaux non traitées dans les ouvrages d'eaux pluviales est strictement interdit.

En secteur UX1*

- En l'absence de réseau public d'assainissement, les eaux et matières usées doivent être dirigées vers des dispositifs individuels de traitement et de rejet respectant la réglementation en vigueur.
- Ces dispositifs doivent être conçus de façon à pouvoir se raccorder ultérieurement au réseau collectif dès réalisation de celui-ci.

Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur tous les terrains doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif existant.
- Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie (eau d'infiltration) est soumis à autorisation et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.
- L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilité des sols et d'assurer en quantité et qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur.

3.- AUTRES RÉSEAUX (ÉLECTRICITÉ, TÉLÉPHONE, ...)

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

4 – ANTENNES, ANTENNES PARABOLIQUES ET CLIMATISEURS

- Les antennes, antennes paraboliques, treillis, ..., destinés à la réception d'émissions radios ou télévisuelles, ainsi que les climatiseurs doivent être dissimulés pour n'être que très peu visibles depuis le domaine public.

ARTICLE 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**En zone UX et secteurs UXi, UX1**

- Article non réglementé.

En secteur UX1*

- Les terrains doivent présenter une superficie suffisante permettant de réaliser un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES***Expression de la règle*****En zone UX et secteur UXi**

- Les constructions principales doivent être implantées à au moins :
 - 15 m de l'axe du CD 17,
 - et 7 m de l'alignement des voies de desserte interne ou des placettes de retournement.
- Les autres constructions et ou extensions peuvent s'implanter à une distance minimale de 5m de l'alignement de la voie, sous réserve d'aucune gêne de visibilité des accès à la voirie.

En secteurs UX 1, UX 1*

- Les constructions principales doivent être implantées à au moins :
 - 31 m de l'axe de la RN 143,
 - et 7 m de l'alignement des voies de desserte interne ou des placettes de retournement.
- Dans la marge de recul de la RN 143, aucune construction, dépôts, stockage, expositions de matériel, matériaux et stationnement n'est admis.
- Pour toutes les voies, à l'exception de la RN 143, les autres constructions peuvent être implantées à une distance minimale de 5 m par rapport à l'alignement des voies, sous réserve d'aucune gêne de visibilité des accès à la voirie.

Exceptions

- Les ouvrages ou constructions techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux publics : implantation libre.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES***Expression de la règle***

- Les constructions à usage d'activités doivent être implantées à au moins 5 m des limites séparatives.
- Les autres bâtiments peuvent s'implanter en limite séparative après mise en œuvre des mesures particulières de sécurité contre l'incendie.

Exceptions pour

- les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...) : implantation libre.

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- L'implantation des bâtiments et installations doit être conçue de manière à ce que les exigences de la sécurité (incendie, protection civile) et de la salubrité (ensoleillement) publique soient assurées.

Exception pour

- Les ouvrages ou constructions techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux publics : implantation libre.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL**Expression de la règle**

- L'emprise maximum est fixée à 50 % de l'assiette foncière constructible.

Exception

- Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les équipements publics, ouvrages ou constructions techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux publics.

ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**Définition**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel au point le plus défavorable jusqu'au faitage.

Expression de la règle

- La hauteur maximale des bâtiments d'activités est de 10 m au faitage. Des possibilités de dépassement peuvent être autorisées pour des raisons techniques justifiées.
- La hauteur maximale des annexes isolées est de 6 m au faitage.

Exceptions

- Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :
 - pour les installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, cheminées, châteaux d'eau, etc.),
 - pour les équipements publics, ouvrages ou constructions techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux publics.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

1 - GENERALITES

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

2 - VOLUMES ET TERRASSEMENTS

- Les constructions nouvelles, ainsi que les aménagements et extensions de bâtiments devront présenter une simplicité de volume s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.

3 – FACADES

- Les constructions nouvelles, ainsi que les réaménagements et extensions doivent présenter une unité et une qualité de matériaux utilisés.
- Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver, de manière permanente, un aspect satisfaisant.
- Il ne sera pas mis en œuvre plus de quatre matériaux de type inoxydable ou auto lavable de couleurs différentes sur le bâtiment.

Sont interdits

- Les matériaux non protégés qui peuvent se dégrader.
- Les enduits au ciment pur.
- Les parpaings non enduits,
- et de manière générale à l'état brut, tous les matériaux qui doivent être normalement protégés.
- La couleur blanc pur.

4 – PARTIES SUPERIEURES DES CONSTRUCTIONS – TOITURES - TERRASSES

- Il n'est pas fixé de pente minimale de toiture.
- En cas de toiture terrasse, il sera imposé un acrotère ou une autre disposition constructive qui permette de donner à l'ouvrage un aspect satisfaisant.

5 - CLOTURES

- La clôture n'est pas obligatoire.
- Si elle est réalisée, elle doit présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.
- Elle sera constituée soit par :
 - un grillage sur support métallique, doublé ou non d'une haie.
 - un muret enduit ou en pierre jointoyée. Le muret peut être surmonté d'une lisse horizontale, ou d'un grillage, ou doublé d'une haie.
- La hauteur maximum des clôtures ne doit pas excéder 2 m par rapport au niveau de la voie publique, pour la partie implantée en bordure de cette voie et par rapport au terrain naturel pour les parties implantées sur les autres limites.

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

En zone UX et secteur UXi

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par l'usage des constructions doit être assuré par des équipements adaptés à ces besoins.
- Il est exigé des aires de stationnement suffisantes pour :
 - les véhicules de livraison et de services,
 - les véhicules du personnel à raison d'une place au moins par emploi et par logement,
 - les véhicules des visiteurs.

En secteurs UX1, UX1*

- L'aménagement des aires de stationnement devra s'intégrer dans une démarche d'organisation soignée de l'espace.
- Le stationnement de tout type est interdit dans la marge de recul de la RN 143 (31 m de l'axe).
- Le stationnement est prévu soit sur la voie publique, soit hors des voies publiques. Dans ce cas, il doit répondre à la destination, à l'importance et à la localisation du projet et aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.
- Le nombre de places, à raison de 25 m² par place de parking, doit être conforme aux prescriptions suivantes :
 - 50 % de la Surface Hors Œuvre Nette (SHON) pour les bureaux.
 - 30 % de la SHON pour les équipements hôteliers.
 - 10 % de la SHON pour les autres activités.
- Le stationnement dans les parcelles privées devra comprendre une surface de stationnement adaptée aux poids lourds de l'entreprise ou de livraison.

ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les arbres et plantations existants doivent être préservés au maximum.
- Sur les parcelles qui reçoivent une construction, les délaissés des aires de stationnement, les espaces qui ne sont pas construits ou qui ne sont pas réservés à la circulation sont à aménager : plantation d'arbres, d'arbustes, de vivaces et engazonnement.
- Les haies devront présenter une variété d'essences locales (charmes, noisetiers, néfliers, églantier, cornouiller sanguin, bourdaine, chèvrefeuille, ...). Les haies composées exclusivement de thuyas ou de lauriers-palmes sont interdites.
- Les aires de stationnement doivent être arborées à raison d'un arbre de haute tige pour 6 places de stationnement.
- Les voies nouvelles seront arborées et végétalisées.
- Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 à L.130-6 et R.130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Article non réglementé.

ZONES À URBANISER

CHAPITRE 5 : ZONE 1AUa

ZONE D'URBANISATION FUTURE A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1AUa est une zone à urbaniser, identifiant le secteur de la Route des Quarts, en continuité de la zone urbaine pavillonnaire de la rue des Quarts.

La commune y envisage de se développer à court terme.

DESTINATION DE LA ZONE

La zone 1AUa est destinée prioritairement à l'habitat ainsi qu'aux commerces et services nécessaires au fonctionnement d'un futur quartier aggloméré.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Toutes les constructions et occupations du sol non mentionnées à l'article 2.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Rappels :

- *Les démolitions sont soumises à autorisation.*
- *L'édification de clôture est soumise à déclaration conformément aux articles L.421-1 et R.421-12 et suivants du code de l'urbanisme.*
- *En application de l'article R.111-4 du code de l'urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.*

Sont seules autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve :

- **de respecter les orientations d'aménagement inscrits à la pièce 2c du dossier de PLU,**
 - **d'être compatibles avec le caractère résidentiel du secteur,**
 - **et de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages urbains et naturels :**
- Les constructions à usage d'habitation et leur extension.
 - Les annexes (accolées ou non) au bâtiment principal sous réserve de présenter une toiture à deux pans et une hauteur maximale au faîtage de 4.50 mètres.
 - Les annexes accolées au bâtiment principal devront s'implanter dans le prolongement de la construction existante.
 - Les annexes non accolées au bâtiment principal devront s'implanter à l'arrière de la parcelle.
 - Les lotissements et ensembles de constructions groupées à usage principal d'habitation.
 - Les piscines sous réserve d'être implantées à au moins 3 m des limites séparatives.

- Les constructions à usage commercial, de bureaux sous réserve d'être nécessaire au fonctionnement du quartier urbain.
- Les reconstructions après sinistres.
- Les équipements publics et d'intérêt général et les installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics liés aux divers réseaux.

SECTION 2 : CONDITION DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 3 - ACCÈS ET VOIRIE

1 – ACCÈS

Définition

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

Expression de la règle

- Pour être constructibles, les terrains doivent 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 cet 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.
- Les accès directs routiers sur la rue des Quarts sont interdits.

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, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et de ramassage scolaire avec une largeur minimale des voies de 4 m.
- Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, de façon à permettre aux véhicules précités de faire aisément demi-tour.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 - EAU POTABLE

- Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour comme de nuit au travail, repos ou à l'agrément doivent être alimentés en eau potable, par raccordement au réseau public de distribution.

2 - ASSAINISSEMENT***Eaux usées***

- Toutes les eaux usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.
- L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur tous les terrains doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif existant.
- En l'absence de réseau collectif, un épandage sur la parcelle doit être prévu.
- Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie (eau d'infiltration) est soumis à autorisation et doit être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux de piscines

- Les eaux de vidange ou de débordement des piscines contenant des éléments chlorés seront traitées par des dispositifs appropriés avant leur rejet dans le réseau d'eaux pluviales ou dans le milieu naturel.

3.- AUTRES RÉSEAUX (ÉLECTRICITÉ, TÉLÉPHONE, ...)

- Les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés.

4 – ANTENNES, ANTENNES PARABOLIQUES ET CLIMATISEURS

- Les antennes et les antennes paraboliques, destinées à la réception d'émissions radios ou télévisuelles, ainsi que les climatiseurs doivent être dissimulés pour n'être que très peu visibles depuis le domaine public. Dans les opérations d'immeubles collectifs, une installation collective est obligatoire.

ARTICLE 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

- Article non réglementé.

ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**Expression de la règle**

- Les constructions principales doivent être implantées soit :
 - à l'alignement de la voie
 - en respectant un retrait minimum de 5 m par rapport à la voie.
- Les abris de jardins doivent être implantés à l'arrière de la construction.

Exceptions pour,

- les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...) : implantation libre.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**Expression de la règle**

- Les constructions principales doivent être édifiées soit :
 - sur une limite séparative latérale;
 - à une distance supérieure ou égale à 3 m de la dite limite.
- Les extensions, les annexes et abris de jardin doivent être réalisées :
 - soit en limite(s) séparative(s),
 - soit à 3 m des dites limites.
- Les piscines doivent s'implanter à une distance minimale de 3 m de toute limite séparative.

Exceptions pour

- les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...) : implantation libre.

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- L'implantation des bâtiments et installations doit être conçue de manière à ce que les exigences de la sécurité (incendie, protection civile) et de la salubrité (ensoleillement) publique soient assurées.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de l'assiette foncière.

ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Expression de la règle

- La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à R + 1 + C.
- La hauteur maximale des annexes est de 6 m au faîtage.
- La hauteur maximale des abris de jardin est de 2.5 m au faîtage.

Exceptions

- La règle précédente ne s'applique pas pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...).

ARTICLE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

1 - GENERALITES

- Les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble, doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnance architecturale des constructions voisines.
- Toute architecture typique étrangère à la région est interdite.
- Une architecture contemporaine est admise sous réserve d'une parfaite intégration dans le site.
- Les surélévations et sous élévation de terrains sont autorisées sous réserve de se limiter au niveau de la voirie et de tenir compte tout particulièrement de l'ordonnancement des constructions voisines.
- Les extensions de bâtiments existants doivent de part leur forme, volume et matériaux correspondre aux caractéristiques de la construction principale.
- Les bâtiments annexes isolés à une pente sont interdits sauf s'ils sont implantés avec faîtage sur la limite séparative et si leur hauteur ne dépasse pas 3,50 m. Cette règle de hauteur ne s'applique pas si la construction est accolée à un bâtiment déjà existant.
- Les bâtiments annexes à une pente sont autorisés sous réserve d'être accolés à un bâtiment principal.

2- 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, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings, etc. ...) est interdit.
- Les percements doivent être plus hauts que larges (à l'exception des vitrines commerciales, des portes de garage, des baies vitrées d'une hauteur minimale de 1m80 non situées sur la façade principale vue de la rue) et reprendre les proportions et le rythme de l'architecture locale.
- La couleur blanche est interdite pour les enduits.
- Les teintes des enduits extérieurs devront se rapprocher des teintes traditionnelles pratiquées dans la région (teinte beige sable).
- Les joints doivent être de la couleur de la pierre utilisée et être exécutés au nu de cette pierre.
- Les imitations de matériaux tels que faux appareillages de pierres, fausses briques, faux pans de bois sont interdits.
- Pour les annexes, la couleur de l'enduit sera identique à celle de l'habitation. Néanmoins, l'utilisation du bois peut être admise pour les abris de jardin.

3 - MENUISERIES

- Le choix des menuiseries et des couleurs devront s'harmoniser aux matériaux locaux traditionnels et contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage en respectant l'ambiance chromatique de la commune. Les couleurs vives et le blanc pur sont interdits. .
- Pour les portes d'entrée sont autorisées les portes de couleurs sombres en harmonie avec la façade du bâti. Les couleurs vives et le blanc pur sont interdits.

4- TOITURES

- Les toitures devront être réalisées à au moins deux pans avec des pentes comprises entre 35 et 45 degrés degrés.
- La pente de toit des bâtiments annexes ne doit pas être inférieure à 30 degrés.
- La couverture des bâtiments annexes sera réalisée avec le même matériau que celui utilisé pour les bâtiments à usage d'habitation.

Pour la couverture, seules sont autorisées :

- L'ardoise naturelle ou assimilée.
- Pour les annexes, l'ardoise artificielle de teinte bleu-schiste de dimensions similaires à l'ardoise naturelle.
- La tuile plate de ton brun rouge respectant la densité suivante : de 60 à 75 par m².
- En cas d'extension, le matériau d'origine pourra être autorisé sauf s'il s'agit de tôle ondulée.
- Pour les bâtiments publics ou d'intérêt collectif et pour les constructions contemporaines, des couvertures différentes et de conception nouvelle sont admises, tant par les matériaux utilisés que par la forme.

5 – OUVERTURES SUR TOITURE

Généralités

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

Les lucarnes rampantes et les lucarnes dites « en chien assis » sont interdites.

Lucarnes

- Les lucarnes doivent être conçues selon le type traditionnel local avec une couverture à 2 pans et reprendre le même matériau que celui utilisé pour la toiture.
- Le fronton et les tympanes doivent être en bois, maçonnerie ou pierre.
- Les ouvertures doivent affecter la forme rectangulaire 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 encastré dans le pan de la toiture et doivent présenter un format maximum de 78 de large par 98 de haut.

6 - VERANDAS

- Les vérandas seront autorisées si elles ne dénaturent pas le caractère du bâtiment et ou si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux.
- Les couleurs vives et le blanc pur sont interdits.
- Lors de la création d'un bâtiment, la véranda doit faire partie intégrante de la composition du projet.
- Sur les constructions existantes elle devra s'intégrer de façon discrète en tenant compte des qualités architecturales du bâtiment ; elles pourront être interdites sur la façade principale.

7 - CLOTURES

Dispositions générales :

- Les murs traditionnels ou les haies, lorsqu'ils existent en limite de propriété, ne doivent pas être détruits à l'occasion d'une construction nouvelle. Leur maintien, en totalité ou en partie, doit être au contraire recherché.
- Clôtures et portails doivent être traités avec simplicité et harmonie.
- Dans le cadre d'une réfection d'un mur plein constitué de meulières et de moellons, celui-ci ne doit pas être recouvert, mais réalisé à joints beurrés.
- La démolition d'une clôture traditionnelle existante est interdite sauf si un accès est réalisé ou si un bâtiment est édifié à l'alignement.
- Les poteaux en béton et les plaques béton sont interdits.

Expression de la règle

- Les clôtures sur rue devront être réalisées soit :
 - d'un grillage doublé d'une haie vive composée d'essences locales, d'une hauteur ne pouvant excéder 2 mètres,
 - d'un mur bahut en pierre ou enduit à la chaux, d'une hauteur maximale d'1 mètre, surmonté d'une grille ou d'un grillage doublé d'une haie vive.
- Les clôtures en limites séparatives devront être réalisées soit :
 - d'un grillage doublé d'une haie vive composée d'essences locales, d'une hauteur ne pouvant excéder 2 mètres
 - d'une clôture d'occultation en bois d'une hauteur maximale de 2 m sans qu'il soit nécessaire d'y adjoindre une haie vive. Ces pare-vue ou palissades légères doivent être réalisés en éléments naturels (avec possibilité d'un muret de 0,80 m sous le dispositif pare-vue). La hauteur totale de l'ensemble ne doit pas dépasser 2m de haut et 5 m de long.

ARTICLE 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.
- Chaque construction nouvelle devra prévoir un minimum de deux emplacements de stationnements par unité logement sur sa parcelle.
- En cas de division d'une construction existante ou en cas de changement de destination d'un bâtiment existant en logement, il sera exigé au moins un stationnement par logement créé

ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les espaces laissés libres sont à aménager et à paysager : plantation d'arbres, d'arbustes, de vivace ou engazonnement.
- Les surfaces du domaine public réservées au stationnement devront faire l'objet d'un accompagnement paysager : plantation d'arbres, d'arbustes, de vivaces et engazonnement.
- La zone de plantations à réaliser figurant au plan, large de 10 mètres au droit de la rue des Quarts et de 20 mètres à l'extrémité Nord Est de la zone 1AUa, est à planter sous forme boisée.

SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Article non réglementé.

CHAPITRE 6 : ZONES 1AUX ET 1AUX1

ZONES D'URBANISATION FUTURE À VOCATION D'ACTIVITÉS

CARACTERE DE LA ZONE

Zone 1AUX

La zone 1AUX est une zone à urbaniser, identifiant le site de la Vallée du Poirier sur laquelle la Communauté de Communes Loches Développement, par le biais du PLU de Cormery, envisage à court moyen terme d'y développer un pôle économique.

L'aménagement de ce pôle est porté par la Communauté de Communes.

Zone 1AUX1

La zone 1AUX1 est une zone à urbaniser le long de la RN 143.

La commune de Cormery envisage de l'aménager afin d'accueillir des entreprises.

Cette zone est concernée par le périmètre de risque lié à une installation classée au titre des risques technologiques implantée en zone UX1*, c'est-à-dire en zone limitrophe (voir pièce 5d).

DESTINATION DE LA ZONE

Les zones 1AUX et 1AUX1 sont destinées à l'accueil d'activités économiques.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Toutes les constructions et occupations du sol non mentionnées à l'article 2.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Rappels :

- *L'édification de clôture est soumise à déclaration conformément aux articles L.421-1 et R.241-12 et suivants du code de l'urbanisme.*

Sont seules autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve de :

- **de respecter les orientations d'aménagement inscrits à la pièce 2c du dossier de PLU,**
 - **ne présenter aucun danger, ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels,**
 - **rester compatible, dans leur conception et leur fonctionnement, avec les infrastructures publiques existantes, sans remettre en cause le fonctionnement de celles-ci ou leurs capacités, ni porter atteinte à la sécurité publique,**
 - **respecter les différentes réglementations en vigueur (hygiène publique, ...)**
 - **être de taille compatible avec la zone,**
 - **présenter des qualités architecturales et paysagères aptes à assurer une bonne intégration dans le site.**
- Les activités commerciales, artisanales, industrielles, tertiaires, de service.
 - Les annexes accolées ou non au bâtiment principal.
 - L'extension des constructions existantes, sous réserve qu'elle n'ajoute pas de nuisances supplémentaires à l'environnement et que toutes les précautions soient prises pour réduire ces dernières.
 - La modification des installations classées existantes ou futures sous réserve qu'elle n'ajoute pas de nuisances supplémentaires à l'environnement et que toutes les précautions soient prises pour réduire ces dernières.

- Les constructions à usage d'habitation nécessaires au logement des personnes dont la présence est indispensable pour assurer le bon fonctionnement et le gardiennage des installations implantées sur le terrain. Les locaux d'habitation devront être inclus dans l'un des bâtiments autorisés à raison d'une unité par entreprise.
- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires au fonctionnement de la zone.
- Les bureaux et bâtiments d'équipement collectif liés au fonctionnement de la zone.
- Les installations de sports et loisirs annexées aux entreprises.
- Les lotissements à usage d'activités.
- Les abris couverts destinés au stockage sous réserve qu'ils ne génèrent pas de nuisance à l'environnement immédiat.
- Les aires de stationnement.
- Les équipements publics et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

SECTION 2 : CONDITION DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 3 - ACCÈS ET VOIRIE

1 – ACCES

Définition

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

Expression de la règle

- Pour être constructibles, les terrains doivent 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 cet 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.
- Tout accès nouveau individuel depuis la RN 143 est interdit.

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 et aux besoins de circulation du secteur.
- Les voies nouvelles doivent présenter une emprise minimale de 10 m et une chaussée minimale de 6 m.
- Les voies de desserte en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...) de faire aisément demi-tour.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 - EAU POTABLE

- Toute construction qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

2 - ASSAINISSEMENT***Eaux usées***

- Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert, en respectant ses caractéristiques.
- Le déversement d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable et peut être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.
- Le rejet des eaux non traitées dans les ouvrages d'eaux pluviales est strictement interdit.

Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur tous les terrains doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif existant.
- Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie (eau d'infiltration) est soumis à autorisation et doit être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.
- L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilité des sols et d'assurer en quantité et qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur.

3.- AUTRES RÉSEAUX (ÉLECTRICITÉ, TÉLÉPHONE, ...)

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

4 – ANTENNES, ANTENNES PARABOLIQUES ET CLIMATISEURS

- Les antennes, antennes paraboliques, treillis, ..., destinés à la réception d'émissions radios ou télévisuelles, ainsi que les climatiseurs doivent être dissimulés pour n'être que très peu visibles depuis le domaine public.

ARTICLE 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

- La surface du terrain doit permettre, outre l'implantation du bâtiment, le stationnement et les circulations nécessaires au fonctionnement de l'activité, ainsi que l'aménagement paysager de la parcelle, en évitant les délaissés à l'intérieur des ilots primaires.

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

Expression de la règle**En zone 1AUX**

- Les constructions principales doivent être implantées à au moins :
 - 31 m de l'axe de la RN 143,
 - et 7 m de l'alignement des voies de desserte interne ou des placettes de retournement.

De plus,

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 15 m de l'axe de la RD 82.

- Dans la marge de recul de la RN 143, aucune construction, dépôts, stockage, expositions de matériel, matériaux et stationnement n'est admis.
- Pour toutes les voies, à l'exception de la RN 143, les autres constructions peuvent être implantées à une distance minimale de 5 m par rapport à l'alignement des voies, sous réserve d'aucune gêne de visibilité des accès à la voirie.

En zone 1AUX1

- Les constructions principales doivent être implantées à au moins :
 - 31 m de l'axe de la RN 143,
 - et 7 m de l'alignement des voies de desserte interne ou des placettes de retournement.
- Dans la marge de recul de la RN 143, aucune construction, dépôts, stockage, expositions de matériel, matériaux et stationnement n'est admis.
- Pour toutes les voies, à l'exception de la RN 143, les autres constructions peuvent être implantées à une distance minimale de 5 m par rapport à l'alignement des voies, sous réserve d'aucune gêne de visibilité des accès à la voirie.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Expression de la règle

- Les constructions principales doivent être implantées à au moins 5 m des limites séparatives.
- Les autres bâtiments peuvent s'implanter en limite séparative après mise en œuvre des mesures particulières de sécurité contre l'incendie.

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- Les constructions non contiguës sur une même propriété doivent respecter une marge d'isolement au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus haut, avec un minimum de 6 m.

Exceptions pour

- les ouvrages ou constructions techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux publics : implantation libre.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

Expression de la règle

- L'emprise maximum est fixée à :
 - 40 % de l'assiette foncière constructible dans une bande comprise entre 31 et 100 m de l'axe de la RN 143,
 - 50 % de l'assiette foncière constructible au delà de 100 m de l'axe de la RN 143.

Exception

- Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les équipements publics, ouvrages ou constructions techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux publics.

ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel au point le plus défavorable jusqu'au faîtage.

Expression de la règle

- La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder :
 - 10 m au faîtage dans une bande comprise entre 31 et 100 m de l'axe de la RN 143,
 - 12 m au faîtage dans une bande comprise entre 100 et 200 m de l'axe de la RN 143,
 - 16 m au faîtage au delà de 200 m de l'axe de la RN 143.

Exception

- Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :
 - pour les installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, cheminées, châteaux d'eau, etc.),
 - pour les équipements publics, ouvrages ou constructions techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux publics.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

1 - GENERALITES

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

2 - VOLUMES ET TERRASSEMENTS

- Les constructions nouvelles, ainsi que les aménagements et extensions de bâtiments devront présenter une simplicité de volume s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.

3 – FACADES

- Les constructions nouvelles, ainsi que les réaménagements et extensions doivent présenter une unité et une qualité de matériaux utilisés.
- Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver, de manière permanente, un aspect satisfaisant.
- Il ne sera pas mis en œuvre plus de quatre matériaux de type inoxydable ou auto lavable de couleurs différentes sur le bâtiment.

Sont interdits

- Les matériaux non protégés qui peuvent se dégrader.
- Les enduits au ciment pur.
- Les parpaings non enduits, et de manière générale à l'état brut, tous les matériaux qui doivent être normalement protégés.
- La couleur blanc pur.

4 – PARTIES SUPERIEURES DES CONSTRUCTIONS – TOITURES - TERRASSES

- Il n'est pas fixé de pente minimale de toiture.
- En cas de toiture terrasse, il sera imposé un acrotère ou une autre disposition constructive qui permette de donner à l'ouvrage un aspect satisfaisant.

5 - CLOTURES

- La clôture n'est pas obligatoire.
- Si elle est réalisée, elle doit présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.
- Elle sera constituée soit par :
 - un grillage sur support métallique, doublé ou non d'une haie.
 - un muret enduit ou en pierre jointoyée. Le muret peut être surmonté d'une lisse horizontale, ou d'un grillage, ou doublé d'une haie.
- La hauteur maximum des clôtures ne doit pas excéder 2 m par rapport au niveau de la voie publique, pour la partie implantée en bordure de cette voie et par rapport au terrain naturel pour les parties implantées sur les autres limites.

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

- L'aménagement des aires de stationnement devra s'intégrer dans une démarche d'organisation soignée de l'espace.
- Le stationnement de tout type est interdit dans la marge de recul de la RN 143 (31 m de l'axe).
- Le stationnement est prévu soit sur la voie publique, soit hors des voies publiques. Dans ce cas, il doit répondre à la destination, à l'importance et à la localisation du projet et aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.
- Le nombre de places, à raison de 25 m² par place de parking, doit être conforme aux prescriptions suivantes :
 - 50 % de la Surface Hors Œuvre Nette (SHON) pour les bureaux.
 - 30 % de la SHON pour les équipements hôteliers.
 - 10 % de la SHON pour les autres activités.
- Le stationnement dans les parcelles privées devra comprendre une surface de stationnement adaptée aux poids lourds de l'entreprise ou de livraison.

ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés.
- La marge de recul de la RN 143 devra être traitée paysagèrement d'une façon sobre, avec une végétation basse et d'ampleur limitée.
- Les reculs par rapport à la RD 82 devront être traités en espace vert, à l'exception des accès éventuellement autorisés (notamment depuis la RD 82). La végétation sera maintenue basse lorsque la sécurité routière (cône de visibilité) le nécessite. Les reculs par rapport aux autres voies doivent être traités pour 60 % minimum en espaces verts.
- Les haies devront présenter une variété d'essences locales (charmes, noisetiers, néfliers, églantier, cornouiller sanguin, bourdaine, chèvrefeuille, ...). Les haies composées exclusivement de thuyas ou de lauriers-palmes sont interdites.
- Les aires de stationnement doivent être arborées à raison d'un arbre de haute tige pour 6 places de stationnement.
- Les voies nouvelles seront arborées et végétalisées.
- Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 à L.130-6 et R.130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Article non réglementé.

CHAPITRE 7 : ZONE 1AUZ

ZONE D'URBANISATION FUTURE A VOCATION D'HABITAT – ZAC MULTI-SITES

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1AUZ est une zone d'urbanisation future à vocation d'habitat, sur laquelle la commune envisage de se développer à court, moyen terme.

Identifiant, les secteurs du Chaumenier et du Coteau, l'aménagement de cette zone se réalise par le biais d'une Zone d'Aménagement Concerté.

DESTINATION DE LA ZONE

La zone 1AUZ est prioritairement destinée à recevoir l'extension résidentielle de la Commune, ainsi que les activités et services nécessaires au fonctionnement d'un pôle de vie.

Sur le site du Chaumenier, elle comprend un secteur identifié 1AUzn, exclusivement affecté à de l'espace vert et des équipements (exemple : extension de l'école à terme ou tout autre équipement rendu nécessaire par l'accroissement de la population).

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Toutes les constructions et occupations du sol non mentionnées à l'article 2.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Rappels :

- Les démolitions sont soumises à autorisation.
- L'édification de clôture est soumise à déclaration conformément aux articles L.421-1 et R.421-12 et suivants du code de l'urbanisme.
- En application de l'article R.111.4 du code de l'urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
- En application de la loi du 31 décembre 1992 sur le bruit et de l'arrêté préfectoral du 17 avril 2001, les autorisations d'urbanisme peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales (mesures particulières d'isolation acoustique).

Sont seules autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes réserves :

- de respecter le schéma de principes annexés aux pièces 2c et 4 du PLU arrêté,
- de n'entraîner aucune nuisance ou insalubrité pour le voisinage et de ne pas porter atteinte à la sécurité du milieu environnant, ainsi qu'aux paysages urbains et naturels.
- Les constructions à usage d'habitation et leur extension.
- L'aménagement, l'extension, et le changement de destination des bâtiments existants à l'exception de constructions d'activités nuisantes pour le voisinage.
- Les annexes à l'habitation et les abris de jardins d'une superficie maximale de 12 m².
- Les piscines sous réserve d'être implantées à au moins 3 m des limites séparatives.

- Les constructions à usage d'activité libérale, de bureau ou autre activité liée à l'habitation de celui qui l'exerce à condition qu'elle soit compatible (en terme de bruit, d'odeur, de stationnement, etc.) avec l'ambiance d'un quartier d'habitation.
- Les reconstructions après sinistres.
- Les affouillements et exhaussement du sol uniquement liés au fonctionnement d'ouvrages techniques ou d'intérêt général.
- Les aires de stationnement ouvertes au public.
- Les équipements publics et d'intérêt général et les installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics liés aux divers réseaux.

En secteur 1AUzn, sont seuls admis :

- Les constructions, aménagements et installations à usage d'équipement rendus nécessaires par l'accroissement de population ainsi que les traitements paysagers n'ayant pour vocation que la valorisation du site et de son environnement.
- Les annexes accolées ou non au bâtiment principal admis.
- Les affouillements et exhaussement du sol uniquement liés au fonctionnement d'ouvrages techniques ou d'intérêt général.
- Les aires de stationnement ouvertes au public liées à l'équipement.
- Les équipements publics et d'intérêt général et les installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics liés aux divers réseaux.

SECTION 2 : CONDITION DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 3 - ACCÈS ET VOIRIE

1 – ACCÈS

Définition

Un accès est le point de passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale déjà existant ou créé dans le cadre des travaux d'aménagement de la ZAC.

Expression de la règle

- Pour être constructibles, les terrains doivent disposer d'un accès sur une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte).
- Le long des voies mixtes et placettes de distribution intérieures des îlots constructibles et le long des chemins piétons et vélos, les constructions pourront être implantées dans les mêmes conditions que par rapport aux limites séparatives.
- 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 cet 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.

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, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et de ramassage scolaire avec une largeur minimale des voies de 4 m.
- Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, de façon à permettre aux véhicules précités de faire aisément demi-tour, si leur profondeur est supérieure à 60 m.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 - EAU POTABLE

- Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour comme de nuit au travail, repos ou à l'agrément doivent être alimentés en eau potable, par raccordement au réseau public de distribution.

2 - ASSAINISSEMENT***Eaux usées***

- Toutes les eaux usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.
- L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur tous les terrains doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif existant ou réalisé dans le cadre de l'aménagement de la ZAC sous forme de busage enterré ou de fossés.
- Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie (eau d'infiltration) est soumis à autorisation et doit être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.
- Des dispositions seront prises pour favoriser l'infiltration des eaux de pluie sur le terrain du projet où sa récupération pour l'arrosage et certains usages domestiques.

Eaux de piscines

- Les eaux de vidange ou de débordement des piscines contenant des éléments chlorés seront traitées par des dispositifs appropriés avant leur rejet dans le réseau d'eaux pluviales ou dans le milieu naturel.

3.- AUTRES RÉSEAUX (ÉLECTRICITÉ, TÉLÉPHONE, ...)

- Les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés.

4 – ANTENNES, ANTENNES PARABOLIQUES ET CLIMATISEURS

- Les antennes et les antennes paraboliques, destinées à la réception d'émissions radios ou télévisuelles, ainsi que les climatiseurs doivent être dissimulés pour n'être que très peu visibles depuis le domaine public. Dans les opérations d'immeubles collectifs, une installation collective est obligatoire.

ARTICLE 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

- Article non réglementé.

ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES***Expression de la règle***

- Les constructions principales ou leurs extensions doivent être implantées dans une bande comprise entre 5 et 20 m des voies publiques existantes et des voies de dessertes créées dans le cadre de la ZAC.
- Le long des voies mixtes et placettes de distribution intérieures des îlots constructibles et le long des chemins piétons et vélos, les constructions pourront être implantées dans les mêmes conditions que par rapport aux limites séparatives.
- Les abris de jardins doivent être implantés à l'arrière de la construction.
- **Exceptions pour,**
- les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...) : implantation libre.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES***Expression de la règle***

- Sur une profondeur de 15 mètres à partir de l'alignement ou du recul imposé par l'article 6 ou par un plan d'ensemble approuvé par l'autorité compétente les constructions nouvelles doivent être édifiées :
 - Soit sur une limite séparative latérale.
 - Soit à une distance supérieure ou égale à 3 m de la dite limite.
- En dehors de cette profondeur de 15 m les extensions, les annexes et abris de jardin doivent être réalisées :
 - soit en limite(s) séparative(s), si leur hauteur totale au droit de la limite est inférieure à 3.50 m.
 - soit à 3 m des dites limites.
- Les piscines doivent s'implanter à au moins 3 m de toute limite séparative.
- Les abris de jardin pourront être implantés à un mètre de la limite séparative pour permettre la création ou le maintien d'une haie de clôture.

Exceptions pour

- les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...) : implantation libre.

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- L'implantation des bâtiments et installations doit être conçue de manière à ce que les exigences de la sécurité (incendie, protection civile) et de la salubrité (ensoleillement) publique soient assurées.

▪

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de l'assiette foncière.

ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage et au point le plus bas du terrain initial au droit de ces constructions.

Expression de la règle

- La hauteur maximale des constructions principales est de 9 m au faîtage.
- La hauteur maximale des annexes (construites au-delà de la profondeur de 15 m défini à l'article 7) est de 6 m au faîtage.
- La hauteur maximale des abris de jardin est de 2.5 m au faîtage.

Exceptions

- La règle précédente ne s'applique pas pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...).

ARTICLE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

1 - GÉNÉRALITÉS

- Les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- Les constructions à édifier ou à modifier en extension d'une construction existante ou intégrées dans un ensemble, doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnance architecturale des constructions voisines.
- Toute architecture typique étrangère à la région est interdite.
- Une architecture contemporaine est admise sous réserve d'une parfaite intégration dans le site.
- Les surélévations et sous élévation de terrains sont autorisées sous réserve de se limiter au niveau de la voirie et de tenir compte tout particulièrement de l'ordonnancement des constructions voisines.
- D'une manière générale le volume des constructions et la composition de leur façade devront s'inspirer des caractéristiques du bâti traditionnel régional, ce qui n'exclut pas une architecture contemporaine prenant en compte des matériaux et des dispositions liés à une réflexion sur le développement durable.

2- 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.
- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings, etc. ...) est interdit.
- Les percements doivent reprendre les proportions et le rythme de l'architecture locale.
- Les teintes des enduits extérieurs devront se rapprocher des teintes traditionnelles pratiquées dans la région (la couleur blanche est interdite).
- En secteur 1AUzn, le béton apparent, dont la mise en œuvre permet d'être laissé brut, le bois et le métal sont autorisés si ces éléments rentrent dans une construction d'un apport architectural significatif.

3 - MENUISERIES

- Le choix des menuiseries et des couleurs devront s'harmoniser aux matériaux locaux traditionnels et contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage en respectant l'ambiance chromatique de la commune. Les couleurs vives et le blanc pur sont interdits. .
- Pour les portes d'entrée sont autorisées les portes de couleurs sombres en harmonie avec la façade du bâti. Les couleurs vives et le blanc pur sont interdits.

4- TOITURES

- Les toitures devront être réalisées à au moins deux pans avec des pentes comprises entre 40°et 55° degrés. Des parties de toiture moins pentues pourront prolonger les versants principaux pour couvrir des volumes annexes.
- Des terrasses pourront être admises pour la couverture de volume secondaire (sous l'égout de la toiture principale).

Pour la couverture, seules sont autorisées :

- L'ardoise naturelle ou assimilée.
- La tuile plate de ton brun rouge respectant les pentes et le module traditionnel.
- La couverture des bâtiments annexes sera réalisée avec le même matériau que celui utilisé pour le bâtiment principal.
- En cas d'extension, le matériau d'origine pourra être autorisé sauf s'il s'agit de tôle ondulée.
- Pour les bâtiments publics ou d'intérêt collectif et pour les constructions contemporaines, des couvertures différentes et de conception nouvelle sont admises, tant par les matériaux utilisés que par la forme.

5 – OUVERTURES SUR TOITURE

Généralités

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

Lucarnes

Les ouvertures doivent affecter la forme rectangulaire plus haut que large de dimension inférieure aux fenêtres éclairant les pièces de l'étage inférieur.

- Le volume des lucarnes ne devra pas avoir une hauteur supérieure à la moitié de celle du versant de toiture correspondant.

Châssis de toiture

- Les châssis de toiture doivent être réalisés en encastré dans le pan de la toiture et doivent présenter un format maximum de 78 de large par 98 de haut.

6 – VÉRANDAS ET SERRES

- Les vérandas seront autorisées si elles ne dénaturent pas le caractère du bâtiment et ou si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux.
- Les couleurs vives et le blanc pur sont interdits.
- Lors de la création d'un bâtiment, la véranda doit faire partie intégrante de la composition du projet.
- Sur les constructions existantes elle devra s'intégrer de façon discrète en tenant compte des qualités architecturales du bâtiment ; elles pourront être interdites sur la façade principale.

7 - CLOTURES

- Le long des voies existantes et des voies de desserte internes des îlots constructibles ainsi qu'en limites des espaces verts, les clôtures seront constituées de haies doublées ou non d'un grillage non apparent (implanté en arrière de celle-ci à au moins 50 cm de la limite de parcelle).
- Le long des placettes de desserte et des chemins piétons ainsi qu'en limites séparatives de lots, les clôtures peuvent être constituées soit d'un mur d'une hauteur comprise entre 1,20 et 2,00 m (réalisé en pierres de pays ou enduits comme la construction), soit d'une haie doublée ou non d'un grillage non apparent (implanté en arrière de celle-ci à au moins 50 cm de la limite de parcelle).
- Les portails doivent être traités avec simplicité et être constitués d'un seul matériau (hors ferrures).
- Les murs traditionnels ou les haies, lorsqu'ils existent en limite de propriété, ne doivent pas être détruits à l'occasion d'une construction nouvelle. Leur maintien, en totalité ou en partie, doit être au contraire recherché.
- Dans le cadre d'une réfection ou construction d'un mur plein constitué de meulières et de moellons, celui-ci ne doit pas être recouvert, mais réalisé à joints beurrés (ou pierres vues).
- Une clôture minérale d'une hauteur maximale de 2,5 mètres pourra être autorisée sur une longueur de 5 mètres pour protéger l'intimité d'une terrasse (en prolongement d'une construction).

ARTICLE 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.
- Chaque construction nouvelle devra prévoir un minimum de deux emplacements de stationnements par unité logement sur sa parcelle.
- Dans le cas de logements groupés, les places de stationnement pourront être aménagées sur des placettes attenantes.

ZONE AGRICOLE

CHAPITRE 8 : ZONE A

ZONE AGRICOLE

CARACTERE DE LA ZONE

La zone A est une zone naturelle constituée des parties du territoire communal, non équipées, ayant une vocation agricole. La valeur agronomique et biologique des sols la caractérise.

DESTINATION DE LA ZONE

Cette zone est à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou écologique des terres agricoles.

Elle est exclusivement destinée au monde agricole. Des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront y être admises.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Toutes les constructions et occupations du sol non mentionnées à l'article 2.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Rappels :

- *Les démolitions sont soumises à autorisation.*
- *L'édification de clôture est soumise à déclaration conformément aux articles L.421-1 et R.421-21 et suivants du code de l'urbanisme.*
- *Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation conformément aux 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 L130-1 du code de l'urbanisme) et figurant comme tels aux documents graphiques sont soumis à autorisation.*

Sont seules autorisées

les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve d'être compatibles avec le caractère résidentiel du secteur et de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages urbains et naturels :

- Les constructions et extensions des constructions à usage agricole.
- Les installations classées liées à l'exploitation agricole.
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient liées et nécessaires à l'exploitation agricole et qu'elles soient implantées à moins de 100 m des bâtiments d'activités.
- La reconstruction après sinistre.
- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires au bon fonctionnement de l'activité agricole.
- Les abris à animaux liés à l'activité agricole sous réserve d'être en bois et de présenter une Surface Hors Œuvre Brute (SHOB) ne dépassant pas 50 m². Leur hauteur ne devra pas dépasser 4 m au faîtage.
- L'extension, l'aménagement, le changement de destination des constructions existantes, ainsi que la construction d'annexe, à condition d'être strictement liés à l'activité de l'exploitation agricole ou en vue de les destiner à une vocation touristique ou de loisirs complémentaire à l'activité principale.
- Les piscines liées à une construction admise ou existante.

- Les aires de stationnement liées et nécessaires aux activités agricoles.
- Les équipements publics et d'intérêt général et les installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics liés aux divers réseaux.

SECTION 2 : CONDITION DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 3 - ACCÈS ET VOIRIE

1 – ACCÈS

Définition

Un accès est le point de passage aménagé en limite de 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 4 - DESSERTÉ PAR LES RÉSEAUX

1 - EAU POTABLE

- Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour comme de nuit au travail, repos ou à l'agrément doivent être alimentés en eau potable, par raccordement au réseau public de distribution.

2 - ASSAINISSEMENT***Eaux usées***

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif.
- En l'absence de réseau collectif, les constructions admises devront être équipée d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur. Celui-ci devra prendre en compte la nature du sol et de l'usage auquel il est destiné.
- Toute évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est strictement interdite.

Eaux pluviales

- En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil, en aucun cas, les aménagements réalisés sur un terrain, ne doivent faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
- Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et doit être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux de piscines

- Les eaux de vidange ou de débordement des piscines contenant des éléments chlorés seront traitées par des dispositifs appropriés avant leur rejet dans le réseau d'eaux pluviales ou dans le milieu naturel.

3.- AUTRES RÉSEAUX (ÉLECTRICITÉ, TÉLÉPHONE, ...)

- Les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés.

ARTICLE 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

- Pour chaque construction nécessitant la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome, les terrains doivent avoir une superficie suffisante pour permettre l'application d'un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**Expression de la règle**

- Les constructions doivent être édifiées en respectant un recul minimal de :
 - 75 m de l'axe de la route nationale 143,
 - 10 m des voies communales et chemins ruraux.

Exceptions pour :

- Les bâtiments d'exploitation agricole,
- les constructions ou installations liées aux infrastructures routières,
- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- les réseaux d'intérêts publics,
- les travaux d'adaptation, de réfection ou d'extension des constructions existantes.

Ces derniers pourront s'implanter à une distance minimale de :

- 15 m de l'emprise des routes nationales et départementales,
- 10 m des voies communales et chemins ruraux.
- Les extensions, aménagements de bâtiments existants peuvent être implantés différemment si leur implantation n'aggrave la situation existante.
- Les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, éoliennes...), peuvent ne pas respecter les règles précédentes sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité et salubrité publique.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**Expression de la règle**

- Sans observation.

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- L'implantation des bâtiments et installations doit être conçue de manière à ce que les exigences de la sécurité (incendie, protection civile) et de la salubrité (ensoleillement) publique soient assurées.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

- Article non réglementé.

ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage et au point le plus bas du terrain initial au droit de ces constructions.

Expression de la règle

- La hauteur maximale des constructions est de 10 m au faîtage.
- La hauteur maximale des annexes est de 8 m au faîtage.
- La hauteur maximale des abris à animaux est de 4 m au faîtage.

Exceptions

- La règle précédente ne s'applique pas pour les silos, constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...).

ARTICLE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

1 - GÉNÉRALITÉS

- En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, ou aux paysages naturels.
- Les extensions de bâtiments existants doivent de part leur forme, volume et matériaux correspondre aux caractéristiques de la construction principale.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- Une architecture contemporaine peut être admise sous réserve d'une parfaite insertion dans le paysage.
- Toute architecture typique étrangère à la région est interdite.
- Il sera apporté une attention spéciale à l'aménagement des aires de stationnement afin que celles-ci ne nuisent pas à la qualité de l'environnement urbain ou naturel.

2 – ABORDS DES BATIMENTS

- Il sera apporté une attention spéciale à l'aménagement des aires de stationnement afin que celles-ci ne nuisent pas à la qualité de l'environnement urbain ou naturel.

3 - FACADE

- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings, etc. ...) est interdit.
- Le parement extérieur des murs sera soit en pierre du pays, soit enduit. Les enduits s'inspireront, pour la teinte et les matériaux, des enduits de la région.

- Pour les bâtiments à usage agricole et leurs annexes, les bardages de couleur naturelle ou peints sont autorisés sous réserve d'une intégration dans l'environnement naturel. Néanmoins, l'utilisation du bois peut être admise dans la mesure où elle est compatible avec l'habitat ainsi que les espaces environnants.
- Les abris à animaux autorisés devront être en bois.
- Les peintures et les revêtements de couleur vive sont interdits.

4 – TOITURES

Constructions à usage d'habitation

- Les toitures doivent comporter au minimum 2 pans.
- Elles devront être recouvertes soit :
 - l'ardoise naturelle ou assimilée,
 - la tuile de couleur brune.

Constructions à usage activité et abris à animaux autorisés

- Pour les constructions destinées aux activités agricoles, les couvertures d'aspect brillant (tôle d'acier, fer galvanisé) sont interdites. Les teintes des toitures doivent être mates et participer à l'intégration dans l'environnement.

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules 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.

ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés (article L130-1 du code de l'urbanisme) et figurant comme tels aux documents graphiques sont soumis à autorisation.
- Les abris à animaux autorisés devront être accompagnés d'un traitement végétal favorisant leur insertion dans le paysage (haies champêtres).
- Les dépôts éventuels doivent être accompagnés d'un écran végétal épais d'essences locales.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Article non réglementé.

ZONE NATURELLE ET FORESTIÈRE

CHAPITRE 9 : ZONE N

ZONE NATURELLE ET FORESTIERE

CARACTERE DE LA ZONE

La zone N est une zone naturelle et forestière, comprenant les secteurs du territoire communal 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 activité forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

Cette zone identifie le val de l'Indre, et les espaces sensibles du sud du territoire (prairies).

La zone N comprend un secteur Ni qui, localisé dans le val inondable de l'Indre, est soumis au risque d'inondation. Ce risque est identifié par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de l'Indre, approuvé par arrêté préfectoral le 28 avril 2005.

Le PPRI est une Servitude d'Utilité Publique annexée en pièce 5e du PLU. A ce titre, les dispositions réglementaires du PPRI s'appliquent en sus des dispositions spécifiques de la zone.

DESTINATION DE LA ZONE

Cette zone est destinée à être protégée, dans la mesure où elle identifie des entités paysagères structurant le territoire communal et à ce titre méritant d'être préservées.

Les atouts paysagers et ambiances de ces espaces naturels sont à protéger.

Cette zone abrite plusieurs secteurs répondant à une vocation spécifique :

Dans les secteurs inondables, les constructions devront observer les dispositions les plus contraignantes issues du règlement du PLU du PPRI.

- Le secteur Ne caractérise les espaces naturels accueillant les équipements de loisirs, touristiques, sportifs de la commune et d'infrastructure (station d'épuration). Afin de respecter le caractère de ce secteur, seul ce type d'occupation et d'utilisation du sol sera admis.
- Le secteur Nei : identifie le secteur précédemment évoqué concerné en sus par la zone inondable de l'Indre.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Toutes les constructions et occupations du sol non mentionnées à l'article 2.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Rappels :

- *Les démolitions sont soumises à autorisation.*
- *L'édification de clôture est soumise à déclaration conformément aux articles L.421-1 et R.421-21 et suivants du code de l'urbanisme.*
- *Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés (article L130-1 du code de l'urbanisme) et figurant comme tels aux documents graphiques sont soumis à autorisation.*
- *En application de la loi du 31 décembre 1992 sur le bruit et de l'arrêté préfectoral du 17 avril 2001, les autorisations d'urbanisme peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales (mesures particulières d'isolation acoustique).*
- *En application du l'arrêté préfectoral du 28 avril 2005, les dispositions réglementaires du PPRI s'appliquent en sus des dispositions spécifiques de la zone (voir pièce 5^e du présent dossier).*

Sont seules autorisées

les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve d'être compatibles avec le caractère résidentiel du secteur et de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages urbains et naturels :

En zone N et secteur Ni

- Pour les constructions existantes à la date de prescription du PPRI (28 Avril 2005), ayant une existence juridique, les extensions attenantes ou non pourront être admise dans les limites qui sont modifiées conformément au PPR :
 - 50 m² d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation, annexes comprises, l'extension de l'emprise des pièces d'habitation ne pouvant dépasser 25 m².
 - 30 % de l'emprise au sol existante pour les bâtiments a usage d'activités économiques, industrielles, artisanales, commerciales ou de services, annexes comprises dans la limite de 150 m² d'emprise au sol.

L'emprise au sol est la projection verticale de la totalité de la construction à l'exception des éléments de saillie et de modénature (balcons, terrasse, débord de toiture, marquise auvent) ;

Sont considérés comme des annexes les garages, remises, ateliers, abris de jardin, abris de piscines.

- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires au fonctionnement d'une activité agricole.
- Le changement de destination des constructions existantes à condition de les destiner à une vocation d'habitat, de tourisme ou de loisirs.

- La construction d'annexes à condition d'être liée à une habitation existante ou à une activité agricole et de ne pas dépasser une superficie de 20 m² et une hauteur de 6 m au faitage.
- Les abris à animaux sous réserve de présenter une Surface Hors Œuvre Brute (SHOB) et de ne pas dépasser une superficie 50 m² et une hauteur de 4 m au faitage.
- Les piscines liées à une construction admise ou existante.
- Les équipements publics et d'intérêt général et les installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics liés aux divers réseaux.
- Les aires de stationnement liées et nécessaires aux activités agricoles.
- En secteur Ni, seront seules admises les occupations et utilisations du sol autorisées au PPRI.

En secteurs Ne et Nei

- Les constructions, installations, équipements liés et nécessaires au développement d'activités sportives, touristiques, pédagogiques et de loisirs.
- Les équipements publics et d'intérêt général et les installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics liés aux divers réseaux.
- En secteur NEi, seront seules admises les occupations et utilisations du sol autorisées au PPRI.

SECTION 2 : CONDITION DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 3 - ACCÈS ET VOIRIE

1 – ACCES

Définition

Un accès est le point de passage aménagé en limite de 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 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 - EAU POTABLE

- Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour comme de nuit au travail, repos ou à l'agrément doivent être alimentés en eau potable, par raccordement au réseau public de distribution.

2 - ASSAINISSEMENT

Eaux usées

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif.
- En l'absence de réseau collectif, les constructions admises devront être équipée d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur. Celui-ci devra prendre en compte la nature du sol et de l'usage auquel il est destiné.

- Toute évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est strictement interdite.

Eaux pluviales

- En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil, en aucun cas, les aménagements réalisés sur un terrain, ne doivent faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
- Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et doit être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux de piscines

- Les eaux de vidange ou de débordement des piscines contenant des éléments chlorés seront traitées par des dispositifs appropriés avant leur rejet dans le réseau d'eaux pluviales ou dans le milieu naturel.

3.- AUTRES RÉSEAUX (ÉLECTRICITÉ, TÉLÉPHONE, ...)

- Les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés.

ARTICLE 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

- Pour chaque construction nécessitant la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome, les terrains doivent avoir une superficie suffisante pour permettre l'application d'un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

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

Expression de la règle

- Les constructions doivent être édifiées en respectant un recul minimal de 75 m de l'axe de la route nationale 143.
- L'implantation des constructions par rapport aux voies communales et chemins ruraux est libre.

Exceptions pour :

- Le retrait de 75 m de l'axe de la RN 143 ne s'appliquent pas pour :
 - L'extension de bâtiments d'exploitation agricole,
 - les constructions ou installations liées aux infrastructures routières,
 - les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
 - les réseaux d'intérêts publics,
 - les travaux d'adaptation, de réfection ou d'extension des constructions existantes.

Ces derniers pourront s'implanter à une distance minimale de 31 m de l'axe de la RN 143.

- Peuvent ne pas respecter les règles précédentes sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité et salubrité publique :
 - Les extensions, aménagements de bâtiments existants.
 - Les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, éoliennes...).

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Expression de la règle

- Sans observation.

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- L'implantation des bâtiments et installations doit être conçue de manière à ce que les exigences de la sécurité (incendie, protection civile) et de la salubrité (ensoleillement) publique soient assurées.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

- Article non réglementé.

ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage et au point le plus bas du terrain initial au droit de ces constructions.

Expression de la règle

- La hauteur maximale des annexes est de 6 m au faîtage.
- La hauteur maximale des abris à animaux est de 4 m au faîtage.

Exceptions

- La règle précédente ne s'applique pas pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...).

ARTICLE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

1 - GÉNÉRALITÉS

- En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.
- Les extensions de bâtiments existants doivent de part leur forme, volume et matériaux correspondre aux caractéristiques de la construction principale.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- Une architecture contemporaine peut être admise sous réserve d'une parfaite insertion dans le paysage.
- Toute architecture typique étrangère à la région est interdite.
- Il sera apporté une attention spéciale à l'aménagement des aires de stationnement afin que celles-ci ne nuisent pas à la qualité de l'environnement urbain ou naturel.

2 – ABORDS DES BATIMENTS

- Il sera apporté une attention spéciale à l'aménagement des aires de stationnement afin que celles-ci ne nuisent pas à la qualité de l'environnement urbain ou naturel.

3 - FACADE

- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings, etc. ...) est interdit.
- Le parement extérieur des murs sera soit en pierre du pays, soit enduit. Les enduits s'inspireront, pour la teinte et les matériaux, des enduits de la région.
- Pour les annexes à usage agricole, les bardages de couleur naturelle ou peints sont autorisés sous réserve d'une intégration dans l'environnement naturel. Néanmoins, l'utilisation du bois peut être admise dans la mesure où elle est compatible avec l'habitat ainsi que les espaces environnants.
- Pour les annexes non agricoles, les façades devront être identiques à la construction principale.
- Les abris à animaux autorisés devront être en bois.
- Les peintures et les revêtements de couleur vive sont interdits.

4 – TOITURESConstructions à usage d'habitation

- Les toitures doivent comporter au minimum 2 pans.
- Elles devront être recouvertes soit :
 - d'ardoises naturelles ou assimilées,
 - de tuiles de couleur brune.

Constructions à usage activité et abris à animaux autorisés

- Les couvertures d'aspect brillant (tôle d'acier, fer galvanisé) sont interdites. Les teintes des toitures doivent être mates et participer à l'intégration dans l'environnement.

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules 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.

ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés (article L130-1 du code de l'urbanisme) et figurant comme tels aux documents graphiques sont soumis à autorisation.
- Les abris à animaux autorisés devront être accompagnés d'un traitement végétal favorisant leur insertion dans le paysage (haies champêtres).
- Les dépôts éventuels doivent être accompagnés d'un écran végétal épais d'essences locales.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Article non réglementé.