

COMMUNE DE CLION

Plan Local d'Urbanisme

Règlement



Cabinet Jean-Charles DAYOT

Géomètre-Expert

19, rue du Sapin Vert • 36500 BUZANCAIS

Tél. : 02 54 02 21 21 • Fax : 02 54 02 21 29

E-Mail : cabinet.dayot@dayot-geometre-expert.fr

Approuvé par DCM le 27 février 2012

Williams LAUERIERE
MAIRE DE CLION S/INDRE



TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 : Champ d'application territorial du plan

Le P.L.U. s'applique à l'ensemble du territoire de la Commune de CLION.

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

2.1. Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent aux règles générales d'utilisation du sol faisant l'objet des articles R 111.1 à R 111.26 du code de l'urbanisme. Toutefois, en application de l'article R 111.1 du code de l'urbanisme, demeurent applicables au territoire de la commune, les prescriptions définies dans les articles suivants de ce code (cf. texte en annexe– Titre VI).

Article R 111.2	atteinte à la salubrité et la sécurité publique
Article R 111.4	préservation ou mise en valeur d'un site archéologique
Article R 111.15	protection de l'environnement
Article R 111.21	respect des sites et paysages, intégration architecturale des bâtiments

2.2. - Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent aux règles de tout plan d'urbanisme antérieur applicable au même territoire.

2.3. – Servitudes d'utilité publique

Sont également applicables les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, créées ou susceptibles d'être créées ultérieurement en application de législations particulières. Ces servitudes sont matérialisées sur la liste et le plan des servitudes annexés au dossier du P.L.U.

Article 3 : Division du terrain en zones

Le territoire couvert par le PLU est divisé en :

- **Zones urbaines** : sous-secteurs Ua, Ub, Uy.

- **Zones à urbaniser** : sous-secteurs AU, AUy.

- **Zone agricole** : A, Ahp, Ahr, Ay

- **Zones naturelles** : sous-secteurs Nf, Nhp, Nhr, Nj, Ni, Nv.

Les documents graphiques présentent également des terrains classés par le P.L.U. : Espaces Boisés Classés, Emplacements Réservés, zones de protection des paysages et du patrimoine bâti.

Les éléments de paysage sont définis d'après l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme. Ils ont un rôle paysager, historique, culturel ou architectural notoire et sont destinés à être conservés et mis en valeur. Le règlement fixe les règles de leur gestion. La liste des éléments de paysage est annexée au dossier de P.L.U.

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

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

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

En vertu de l'article L.123-1 14°, ces adaptations mineures sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

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

Lorsque le Plan Local d'Urbanisme est approuvé, les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement cessent de s'appliquer au terme de 10 années à compter de la délivrance du permis d'aménager. Seules subsistent les règles du Plan Local d'Urbanisme à moins qu'une majorité de co-lotis n'ait demandé et obtenu le maintien de ces règles (art. R. 442-9 du Code de l'Urbanisme). Par majorité de co-lotis, il faut entendre les deux tiers des propriétaires détenant ensemble les trois quarts au moins de la superficie d'un lotissement ou les trois quarts des propriétaires détenant au moins les deux tiers de ladite superficie (art. L. 442-10 du Code de l'Urbanisme).

Article 6 : Protection des abords des Monuments historiques

Il est rappelé que l'article R. 425-1 du Code de l'Urbanisme stipule :

« Lorsque le projet est situé dans un champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit au titre des Monuments Historiques [...], le permis de construire, le permis d'aménager, le permis de démolir ou la décision prise sur la déclaration préalable tient lieu de l'autorisation prévue à l'article L. 621-31 du Code du Patrimoine dès lors que la décision a fait l'objet de l'accord de l'architecte des Bâtiments de France ».

Article 7 : Dispositions relatives au permis de démolir

Les démolitions sont soumises à permis de démolir (article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme) lorsqu'elles sont comprises dans le périmètre de protection des bâtiments historiques et qu'elles concernent les éléments bâtis identifiés par un astérisque sur les plans de zonage du P.L.U. au titre de l'article L. 123-1 7°.

Article 8 : Patrimoine archéologique

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.

A ce titre, et conformément au décret du 5 février 1986 relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique dans certaines procédures d'urbanisme, le Service Régional de l'Archéologie devra être obligatoirement consulté pour toutes les demandes d'autorisation situées sur ou aux abords des sites indiqués sur la liste et le plan annexés aux servitudes d'utilité publique (ex : ZAC ou lotissement d'une superficie supérieure à 3 hectares)

Aussi, il est obligatoire de déclarer des découvertes fortuites, conformément à l'article 14 de la loi du 27 septembre 1941 portant réglementation sur les fouilles.

Article 9 : Assainissement et eaux pluviales

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

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

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

La rubrique 2.1.5.0 de la loi sur l'eau a introduit la logique de bassin versant dans les problématiques d'évacuation des eaux pluviales afin de limiter les rejets dans le milieu récepteur. Ainsi, tout projet d'aménagement ayant une assise sur un bassin versant de plus d'un hectare doit donner lieu à la réalisation d'un dossier de déclaration. Les projets qui concernent un bassin versant supérieur à 20 hectares nécessitent quant à eux la réalisation d'un dossier d'autorisation.

Article 10 : Dispositions relatives à la règle de réciprocité par rapport aux bâtiments agricoles

L'article L. 111-3 (règle de réciprocité) du Code Rural, modifié par la loi sur le Développement des Territoires Ruraux du 23 février 2005 et la loi n° 2006-11 du 5 janvier 2006, précise :

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

« Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan d'occupation des sols [...]. »

« Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations. »

« Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa. »

« Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant dans les cas prévus par l'alinéa précédent. »

Article 11 : Espaces boisés classés

Le classement d'un espace boisé classé au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création d'un boisement. Il entraîne également de plein droit le rejet de toute demande de défrichement. Les coupes et abattages d'arbres ou de haies dans les espaces boisés classés sont soumis à déclaration préalable en Mairie (article L.421-23 g du Code de l'Urbanisme).

Article 12 : Protection d'éléments de paysage

La loi du 8 janvier 1993 sur la protection et la mise en valeur des paysages stipule que tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le P.L.U. en application de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en Mairie. Ces éléments de paysage sont identifiés sur le plan de zonage du P.L.U.

Article 13 : Édification de clôtures

En application de l'article R. 421-2 du Code de l'Urbanisme, les clôtures sont dispensées de toute formalité préalable, y compris les clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière.

Dans le périmètre des monuments historiques, les clôtures autres qu'agricoles, sont soumises obligatoirement à déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article R421-12 du Code de l'Urbanisme.

Article 14 : Le projet architectural du permis de construire

Le décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 (article L.431-2 du Code de l'Urbanisme) instaure le projet architectural dont le contenu est défini à l'article R. 431-8, ceci afin de définir par des plans et documents écrits, l'implantation des bâtiments, leur composition, leur organisation et l'expression de leur volume ainsi que les choix des matériaux et des couleurs.

Il précise, par des documents graphiques ou photographiques, l'insertion dans l'environnement et l'impact visuel des bâtiments ainsi que le traitement de leur accès et de leurs abords.

L'article R. 431-12 précise que ce document n'est pas exigé lorsque le projet est situé dans un périmètre ayant fait l'objet d'un permis d'aménager.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE U

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

Le **sous-secteur Ua** correspond au centre ancien du bourg. Il se caractérise par l'alignement des constructions sur la rue, par une urbanisation dense et la présence de bâtiments de style remarquable..

Le **sous-secteur Ub** correspond à une urbanisation plus diffuse. Il s'agit d'une part, de constructions récentes de type essentiellement pavillonnaire, et d'autre part, de constructions situées dans les hameaux devant conserver leur caractère rural.

Le **sous-secteur Uy** correspond aux parcelles sur lesquelles des activités artisanales et des entreprises sont déjà implantées, à l'entrée Est du Bourg.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS

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

Sont interdits dans les sous-secteurs Ua et Ub :

- les parcs d'attraction installés à titre permanent
- les terrains de camping et de caravanage.
- les caravanes isolées figurant à l'article R. 421-23d du Code de l'Urbanisme
- les carrières
- la création d'un parc résidentiel de loisir ou d'un village de vacance classé en hébergement léger prévu par l'article L. 325-1 du Code du Tourisme
- les bâtiments liés à l'activité agricole
- La démolition des éléments de paysage listés et indiqués au plan de zonage, ainsi que la démolition des constructions susceptibles de compromettre leur environnement.

Sont interdits dans le sous-secteur Uy :

- les habitations non liées et non nécessaires aux activités de la zone
- les parcs d'attraction installés à titre permanent
- les terrains de camping et caravaning
- la création d'un parc résidentiel de loisir ou d'un village de vacance classé en hébergement léger prévu par l'article L. 325-1 du Code du Tourisme
- les bâtiments liés à l'activité agricole

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

Sont autorisés dans les sous-secteurs Ua et Ub :

- les constructions à usage d'habitation
- les restaurations, les extensions, et les annexes à ces constructions

- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient d'intérêt public
- les constructions à usage commercial ou artisanal soumises ou non à la réglementation des installations classées à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances, de pollutions ou de risques incompatibles avec le voisinage
- Les équipements d'intérêt public

Sont autorisés dans le sous-secteur Uy :

- les habitations à conditions qu'elles soient liées et nécessaires à une activité de la zone
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient d'intérêt public
- les dépôts de véhicules
- les constructions à usage commercial ou artisanales soumises ou non à la réglementation des installations classées à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances, de pollutions ou de risques incompatibles avec le voisinage

RAPPEL :

** Est soumise à permis de démolir :*

- la démolition d'un des éléments bâtis situés dans le périmètre de protection des bâtiments historiques ou identifiés et localisés sur le plan de zonage au titre du 7° de l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme.

** Sont soumis à déclaration préalable:*

- tous travaux de type arrachage, dessouchage et arasement de talus sur les éléments de paysage forestier identifiés sur le plan de zonage (bandes boisées) au titre du 7° de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE U3 - Accès et voirie

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

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

La réalisation de tout projet peut être subordonnée :

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

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

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

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

ARTICLE U4 - Desserte par les réseaux

1- Eau potable

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

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

Pour éviter tout phénomène de retour d'eau dans un réseau public d'eau potable, les particuliers désirant utiliser un puit privé (usage pour le jardin) devront réaliser un réseau totalement distinct de celui de la distribution publique.

2- Assainissement

a- Eaux usées

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

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

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

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

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

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

b- Eaux pluviales

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

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

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

ARTICLE U5 - Caractéristiques des terrains

Aucune surface minimum n'est imposée.

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

Dans le sous-secteur Ua :

Les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement défini par le front bâti existant

Dans le sous-secteur Ub :

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement défini par le front bâti existant pour éviter des « dents creuses »,
- soit à 5 mètres minimum en retrait par rapport à la limite du domaine public

Dans le sous-secteur Uy :

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres minimum en retrait par rapport à la limite du domaine public public (à l'exception des chemins ruraux en bordure desquels aucun recul n'est exigé).

Dans l'ensemble de la zone U :

Cette implantation peut être modifiée :

- pour les bâtiments et installations techniques nécessaires à l'exploitation de réseaux publics (Electricité, téléphonie...),

- pour les travaux de restauration et d'extension contiguë du bâti existant dont l'implantation existante ne respecte pas le recul réglementaire. Dans ce cas, le point le plus avancé de la façade existante définira la limite de recul,
- pour les bâtiments détruits par sinistre et reconstruits à l'identique.

ARTICLE U7- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans l'ensemble de la zone U :

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

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

Dans l'ensemble de la zone U :

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

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

ARTICLE U9 - Emprise au sol

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

ARTICLE U10 - Hauteur maximum des constructions

Dans l'ensemble de la zone U :

La hauteur maximum des constructions à usage d'habitation est fixée à 6 m, mesurée à l'égout du toit.

La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du niveau du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaire pour la réalisation du projet. Ce niveau est pris en axe de la façade, jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

Les constructions doivent au plus comprendre un rez-de-chaussée, un étage et un comble.

Cette règle ne s'applique pas pour les équipements publics ou privés d'intérêt général dont la vocation nécessite une plus grande hauteur et qui présentent des qualités architecturales compatibles avec leur environnement.

ARTICLE U11 - Aspect extérieur

L'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme stipule que :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

♦ A ce titre, il est recommandé de consulter, préalablement à tout projet de construction, de restauration ou d'extension, pour conseils architecturaux, les architectes conseils de la Direction Départementale du Territoire (DDT), du Conseil en Architecture, en Urbanisme et en Environnement (CAUE), du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine (STAP).

♦ Il est rappelé que toute modification d'aspect extérieur ou de volume nécessite une demande d'autorisation, sous forme :

- d'une demande de permis de construire dans le cas de travaux ayant pour effet la création d'une superficie supérieure à 20 m² de S.H.O.B.,
- d'une demande de permis de construire dans le cas de travaux ayant pour effet de modifier les structures porteuses ou la façade du bâtiment, lorsque les travaux s'accompagnent d'un changement de destination,
- d'une demande de permis de construire dans le cas de travaux ayant pour effet de modifier le volume du bâtiment et de percer ou d'agrandir une ouverture sur un mur extérieur.

♦ Il est rappelé qu'une déclaration préalable est nécessaire, notamment pour les extensions inférieures ou égales à 20 m² de S.H.O.B., les modifications de façades (ravalement, nouveaux percements, création de lucarnes, pose de châssis de toit) ainsi que pour les changements de destination sans modification du bâti.

♦ Une architecture contemporaine pourra être acceptée si elle est de qualité et après avis auprès de l'architecte conseil de la DDT ou du STAP.

♦ Le terrain conservera sa topographie d'origine. Ainsi les constructions nouvelles seront implantées au plus près du terrain naturel. Les remblais de type "taupinières" ne seront pas acceptés.

1/ Habitations principales

♦ Volume :

D'une manière générale, le volume de la construction principale projeté sera simple.

Le bâtiment principal sera couvert d'une toiture d'au moins 36° de pente (72%).

Néanmoins pour le sous secteur Ub, les pentes de toit inférieures à 36° et les toitures-terrasses peuvent être autorisées pour des constructions traitées avec une architecture contemporaine.

♦ Matériaux de couverture :

Les matériaux traditionnels sont la petite tuile plate de terre cuite et l'ardoise naturelle.

Des matériaux de substitution sont possibles, sous réserve d'une bonne harmonie avec le patrimoine existant.

Les ardoises artificielles (ardoises reconstituées) et des tuiles (de préférence en terre cuite), ton rouge/brun flammé, peuvent être proposées.

Les pentes de toiture très faibles nécessitant une étanchéité adaptée pourront être acceptées pour certains cas particuliers : les couvertures métalliques sont alors envisageables (zinc, cuivre, aluminium, acier, etc.).

2/ Clôtures

Les clôtures devront être en harmonie avec l'environnement extérieur.

Les murs et murets constitués de parpaings en béton devront être enduits.

3) Les paraboles

Les paraboles de plus de 60 cm de diamètre sont interdites.

ARTICLE U12 - Stationnement

Dans l'ensemble de la zone U :

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

ARTICLE U13 - Espaces libres et plantations

Dans l'ensemble de la zone U :

Les végétaux doivent être plantés en tenant compte de la présence des réseaux.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U14 - Coefficient d'Occupation des Sols

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU

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

Les opérations d'ensemble devront respecter les principes définis dans les orientations d'aménagement opposables dans l'esprit. Ces orientations d'aménagement indiquent les principes retenus en matière de desserte, de voirie et d'implantation du bâti.

Le **sous-secteur AUy** est dédié aux futures zones d'activités qui pourront accueillir des activités artisanales, commerciales ou tertiaires.

SECTION I - NATURE DE L'UTILISATION DES SOLS

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

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

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

Dans la zone AU à l'exception du sous-secteur AUy, sont admis :

* Sous réserve qu'elles soient réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager ou d'un permis groupé, et sous réserve d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et d'être desservies par les réseaux, les constructions à destination :

- d'habitation ainsi que les annexes et les garages

* Hors opération d'ensemble, sous réserve d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et de ne pas compromettre l'aménagement cohérent de la zone :

- les constructions à destination scolaire, sociale, sanitaire, sportive, culturelle, ou de loisirs
- les constructions à destination commerciale, artisanale, de bureaux ou de services sous réserve qu'elles n'entraînent pas de nuisances, de pollution, ou de risques incompatibles avec le voisinage
- la restauration et l'extension des constructions existantes
- les équipements d'infrastructure et les constructions nécessaires à leur fonctionnement
- Les équipements d'intérêt public
- les installations et travaux divers suivants régis par les articles R. 421-19 et R. 421-23 du Code de l'Urbanisme :
 - . Les aires de jeux et de sports et les constructions nécessaires à leur fonctionnement
 - . Les aires de stationnement
 - . Les affouillements et exhaussements du sol d'intérêt public ou nécessaires à la défense incendie
- les piscines couvertes ou non et leurs annexes liées aux constructions existantes.

Dans le sous-secteur AUy sont admis :

* Sous réserve d'être desservies par les réseaux, les constructions à destination :

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

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

- les constructions à usage de bureaux et de services
- les habitations liées et nécessaires au fonctionnement de la zone d'activités
- les équipements collectifs liés au fonctionnement de la zone d'activités
- les équipements d'infrastructure
- Les équipements d'intérêt public

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AU3 - Accès et voirie

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

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

La réalisation de tout projet peut être subordonnée :

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

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

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

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

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

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

ARTICLE AU4 - Desserte par les réseaux

1- Eau potable

Pour éviter tout phénomène de retour d'eau dans le réseau public d'eau potable, toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

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

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

2- Assainissement

a- Eaux usées

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

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



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

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

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

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

b- Eaux pluviales

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

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

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

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

c- Eaux résiduaires non domestiques

Les effluents devront être préalablement traités conformément à la réglementation en vigueur.

ARTICLE AU5 - Caractéristiques des terrains

Aucune surface minimum n'est imposée.

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

Dans la zone AU à l'exception du sous-secteur AUy :

L'implantation des constructions doit être conforme aux orientations d'aménagement annexées au P.L.U.

Dans les secteurs où l'implantation des constructions ne fait l'objet d'aucune orientation d'aménagement, les constructions doivent être implantées :

- Hors agglomération et lieux-dits, le long des RD classées en 2^{ème} catégorie, le recul minimum est de 15 m par rapport à l'axe de la voie pour les habitations, et de 10 m par rapport à l'axe de la voie pour les autres constructions (hangars ...).
- Hors agglomération et lieux-dits, le long des RD classées en 3^{ème} catégorie, le recul minimum est de 10 m par rapport à l'axe de la voie pour les habitations, et de 8 m par rapport à l'axe de la voie pour les autres constructions (hangars ...).

Le long des autres voies, les constructions doivent être implantées à 5 m minimum en retrait par rapport à la limite du domaine public ou à l'alignement du front bâti existant (à l'exception des chemins ruraux en bordure desquels aucun recul n'est exigé).

Dans le sous-secteur AUy :

L'implantation des constructions doit être conforme aux orientations d'aménagement annexées au P.L.U.

ARTICLE AU7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans la zone AU à l'exception du sous-secteur AUy :

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

Dans le sous-secteur AUy :

L'implantation des constructions doit être conforme aux orientations d'aménagement annexées au P.L.U.

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

Dans la zone AU à l'exception du sous-secteur AUy :

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

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

Dans le sous-secteur AUy :

L'implantation des constructions doit être conforme aux orientations d'aménagement annexées au P.L.U.

ARTICLE AU9 - Emprise au sol

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

ARTICLE AU10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur maximum des constructions à usage d'habitation est fixée à 6 m, mesurée à l'égout du toit.

La hauteur maximale des constructions est de est mesurée à partir du niveau du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaire pour la réalisation du projet. Ce niveau est pris en axe de la façade, jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

Dans la zone AU à l'exception du sous-secteur AUy :

Les constructions doivent au plus comprendre un rez-de-chaussée, un étage et un comble.

Dans le sous-secteur AUy :

La hauteur maximum des constructions à usage artisanale commerciale ou tertiaire est fixée à 7 m, mesurée à l'égout du toit.

ARTICLE AU11 - Aspect extérieur

Dans la zone AU à l'exception du sous-secteur AUy :

L'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme stipule que :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

- ♦ A ce titre, il est recommandé de consulter, préalablement à tout projet de construction, de restauration ou d'extension, pour conseils architecturaux, les architectes conseils de la D.D.T.(Direction Départementale du Territoire), du Conseil en Architecture, en Urbanisme et en Environnement (CAUE), du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine (STAP) ou du PNR de la Brenne.

- ♦ Il est rappelé que toute modification d'aspect extérieur ou de volume nécessite une demande d'autorisation, sous forme :

- d'une demande de permis de construire dans le cas de travaux ayant pour effet la création d'une superficie supérieure à 20 m² de S.H.O.B.,
- d'une demande de permis de construire dans le cas de travaux ayant pour effet de modifier les structures porteuses ou la façade du bâtiment, lorsque les travaux s'accompagnent d'un changement de destination,
- d'une demande de permis de construire dans le cas de travaux ayant pour effet de modifier le volume du bâtiment et de percer ou d'agrandir une ouverture sur un mur extérieur.

- ♦ Il est rappelé qu'une déclaration préalable est nécessaire, notamment pour les extensions inférieures ou égales à 20 m² de S.H.O.B., les modifications de façades (ravalement, nouveaux percements, création de lucarnes, pose de châssis de toit) ainsi que pour les changements de destination sans modification du bâti.

- ♦ Une architecture contemporaine pourra être acceptée si elle est de qualité et après avis auprès de l'architecte conseil de la Direction Départementale du Territoire, ou du STAP.

- ♦ Le terrain conservera sa topographie d'origine. Ainsi, les constructions nouvelles seront implantées au plus près du terrain naturel. Les remblais de type "taupinières" ne seront pas acceptés.

1/ Habitations principales

- ♦ *Volume :*

Pour les constructions traditionnelles, le bâtiment principal sera couvert d'une toiture d'au moins 36° de pente (72%). Néanmoins, les pentes de toit inférieures à 36° et les toitures-terrasses peuvent être autorisées pour les petites extensions, les bâtiments annexes et pour les constructions à destination autre que l'habitation, sous réserve d'une bonne intégration.

Pour les constructions contemporaines, toute initiative de qualité sera acceptée, en fonction du parti architectural.

♦ **Matériaux de couverture :**

Les matériaux traditionnels sont la petite tuile plate de terre cuite et l'ardoise naturelle.

Des matériaux de substitution sont possibles, sous réserve d'une bonne harmonie avec le patrimoine existant.

Les ardoises artificielles (ardoises reconstituées) et des tuiles (de préférence en terre cuite), ton rouge/brun flammé, peuvent être proposées.

Les pentes de toiture très faibles nécessitant une étanchéité adaptée pourront être acceptées pour certains cas particuliers : les couvertures métalliques sont alors envisageables (zinc, aluminium, acier, etc.).

2/ Clôtures

Les clôtures devront être en harmonie avec l'environnement extérieur.

Les murs et murets constitués de parpaings en béton devront être enduits.

Dans le sous-secteur AUy :

Les constructions à usage artisanal, commercial ou industriel devront respecter la charte départementale sur l'aspect des bâtiments agricoles. Les habitations liées et nécessaires au fonctionnement de la zone d'activités peuvent y déroger en se référant à l'article AU 11-1.

Charte départementale sur l'aspect des bâtiments agricoles

Dans le cadre de l'application à l'ensemble du Département de la "Charte départementale sur l'aspect des bâtiments agricoles", définie en partenariat par les différents intervenants sur ce domaine (Chambre d'Agriculture, C.A.U.E., D.D.T., S.D.A.P., Architecte Conseil), signée le 20 juin 2000 sous l'autorité de Monsieur le Préfet, il convient que les bâtiments agricoles respectent les dispositions suivantes :

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

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

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

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

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

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

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

- Rouge Tuile (RAL 8012 ou équivalent)
- Lauze (RAL 7006 ou équivalent)
- Vert Foncé (RAL 6028 ou équivalent)
- Ardoise (RAL 5008 ou équivalent)
- Gris Graphite (RAL 7022 ou équivalent)
- Noir (RAL 9005 ou équivalent)

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

Teintes autorisées en façades, en fonction de l'environnement (en cas de problème isolé, les couleurs seront étudiées au cas par cas) :

- Rouge Tuile (RAL 8012 ou équivalent)
- Vert Réséda (RAL 6011 ou équivalent)
- Vert Foncé (RAL 6028 ou équivalent)
- Lauze (RAL 7006 ou équivalent)
- Gris Graphite (RAL 7022 ou équivalent)
- Ardoise (RAL 5008 ou équivalent)

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

ARTICLE AU12 - Stationnement

Dans la zone AU à l'exception du sous-secteur AUy :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des usagers des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Pour les constructions à usage d'habitation, il doit être aménagé au moins deux places de stationnement par logement sur la parcelle.

Dans le sous-secteur AUy :

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

ARTICLE AU13 - Espaces libres et plantations

Dans la zone AU à l'exception du sous-secteur AUy :

Les végétaux doivent être plantés en tenant compte de la présence des réseaux.
Les haies seront de type champêtre et seront constituées d'essences locales (cf. annexes).

Dans le sous-secteur AUy :

Les plantations seront constituées d'essences locales.
Les dépôts en surface de matériel ou de matériaux devront être intégrés de façon à éviter des nuisances en fonction du projet et de son environnement.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU14 - Coefficient d'Occupation des Sols

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

Rappel de la zone A :

Zone naturelle faiblement équipée qu'il convient de protéger de toute urbanisation dispersée en raison de la valeur agronomique des sols et des structures agricoles, du milieu naturel et des paysages

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

Des secteurs ponctuels de la zone A sont inclus dans le Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRI) du Val de l'Indre approuvé par arrêté préfectoral du 28 avril 2005. Ce PPRI vaut servitude d'utilité publique.

Pour les secteurs concernés par les périmètres de protection des captages (PPC), les prescriptions de la déclaration d'utilité publiques de ces PPC s'appliquent de plein droit, prioritairement à celles du PLU (Plans et prescription en annexe)

*Le **sous-secteur Ahp** correspond au bâti rural d'intérêt patrimonial, à vocation non agricole, isolé dans le milieu agricole.*

*Le **sous-secteur Ahr** correspond à des constructions récentes, isolées dans le milieu agricole.*

*Le **sous-secteur Ay** correspond à des constructions isolées dans le milieu agricole ayant vocation à accueillir des activités artisanales ou commerciales ne provoquant pas de gênes ou de nuisances pour le voisinage.*

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS

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

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

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

Dans la zone A, sont admis :

Sous réserve du respect de la règle de réciprocité, du règlement sanitaire départemental et de la réglementation sur les installations classées pour la protection de l'environnement et sous réserve d'une desserte suffisante en réseaux (accord du service chargé par la commune du contrôle de l'assainissement pour les habitations) et qu'ils ne portent pas atteinte à l'environnement naturel :

- les constructions à usage d'habitation ou autre, liées et nécessaires à l'exploitation agricole et aux activités prolongeant l'acte de production
- les restaurations, les extensions, et les annexes à ces constructions sont aussi autorisées
- la restauration et l'agrandissement mesuré des habitations existantes non liées et nécessaires à l'activité agricole, strictement limités à des besoins sanitaires et sans changement d'affectation
- les constructions et installations, liées à l'activité agricole, compatibles avec la zone agricole mais incompatibles avec le voisinage des zones d'habitat (chenil par exemple)
- la création ou l'extension d'abris de jardin sous réserve que la superficie totale de la construction n'excède pas 20 m²
- la reconstruction sans changement de destination des bâtiments détruits par sinistre, sous réserve de l'application d'un plan de prévention des risques
- les piscines couvertes ou non et leurs locaux techniques, liées aux habitations existantes
- les clôtures de moins de 1,30 m de hauteur comportant 3 ou 4 rangs de fil barbelé ou disposant d'un ursus
- les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (éoliennes, panneaux solaires par exemple),
- les affouillements et exhaussements du sol en vue de la création d'étangs ou de retenues collinaires limitée aux besoins de l'agriculture ou liée à un équipement public

- les abris isolés nécessaires à l'élevage familial non lié à une exploitation agricole clos sur 3 côtés maximum, ainsi que ceux nécessaires à l'irrigation

RAPPEL :

** Est soumise à permis de démolir :*

- la démolition d'un des éléments bâtis identifiés et localisés sur le plan de zonage au titre du 7° de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme

** Sont soumis à déclaration préalable:*

- tous travaux de type arrachage, dessouchage et arasement de talus sur les éléments de paysage identifiés sur le plan de zonage (bandes boisées) au titre du 7° de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme

Dans le sous-secteur Ahp :

** Sont admis, sous réserve du respect de la règle de réciprocité, du règlement sanitaire départemental et de la réglementation sur les installations classées pour la protection de l'environnement et sous réserve d'une desserte suffisante en réseaux (eau potable et électricité), d'une desserte sécurisée par la voirie, du respect de la composition générale et de l'architecture traditionnelle du bâti (sans pour autant empêcher tout effort de création architecturale) et sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole :*

- la restauration et l'extension mesurée des bâtis non agricoles existants à usage d'habitation, dans le respect des éléments architecturaux qui les composent ;
- la construction, la restauration et l'extension mesurée des annexes liées aux constructions existantes ;
- le changement de destination du bâti ancien, pour un usage d'habitation, d'artisanat ou de service, ainsi que sa restauration et son extension mesurée, à condition que :
 - o la structure traditionnelle soit en bon état
 - o le bâti ancien présente un caractère architectural de qualité
 - o le projet de restauration respecte la qualité architecturale du bâti ancien (modénatures, matériaux, gabarit)
 - o l'extension du bâti soit mesurée
- la reconstruction des bâtiments détruits par sinistre ou en ruine, ainsi que leur changement de destination, à condition que :
 - o la structure initiale (murs porteurs) soit apparente
 - o le projet de restauration respecte la qualité architecturale du bâti ancien (modénatures, matériaux, gabarit)
- les piscines couvertes ou non, et leur local technique, liées aux habitations existantes
- la création ou l'extension d'abris de jardin sous réserve que la superficie totale de la construction n'excède pas 20 m².

** Est soumise à permis de démolir :*

- la démolition de tous les éléments bâtis compris dans ce sous secteur Ahp.

Dans le sous-secteur Ahr :

** Sont admises :*

- l'extension mesurée des bâtis à usage d'habitation et de leurs annexes
- la construction d'annexes aux constructions existantes, situées à leur proximité immédiate, dans le respect d'une organisation harmonieuse de l'ensemble bâti
- le changement de destination du bâti, pour un usage d'habitation, d'artisanat ou de service, ainsi que sa restauration
- les piscines couvertes ou non et leur local technique, liées aux habitations existantes
- la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par sinistre
- la création ou l'extension d'abris de jardin sous réserve que la superficie totale de la construction n'excède pas 20 m².

La démolition d'un des éléments bâtis situés en sous-secteur Ahr est soumise à permis de démolir.

Dans le sous-secteur Ay :

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

- la réhabilitation, l'extension ou la construction de bâtiments liés aux activités artisanales ou commerciales existantes sans lien avec l'habitat.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A3 - Accès et voirie

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

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

La réalisation de tout projet peut être subordonnée :

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

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

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

ARTICLE A4 - Desserte par les réseaux

1- Eau

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

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

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

2- Assainissement

a- Eaux usées

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

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

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

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

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

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

b- Eaux pluviales

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

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

ARTICLE A5 - Caractéristiques des terrains

Néant

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

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

Hors agglomération et lieux-dits, le long de la RD 943 (classée en 1^{ère} catégorie A), le recul minimum est de 75 m par rapport à l'axe de la voie pour les habitations, et 25 m par rapport à l'axe de la voie pour les autres constructions (hangars ...).

Hors agglomération et lieux-dits, le long des RD classées en 2^{ème} catégorie, le recul minimum est de 15 m par rapport à l'axe de la voie pour les habitations, et de 10 m par rapport à l'axe de la voie pour les autres constructions (hangars ...).

Hors agglomération et lieux-dits, le long des RD classées en 3^{ème} catégorie, le recul minimum est de 10 m par rapport à l'axe de la voie pour les habitations, et de 8 m par rapport à l'axe de la voie pour les autres constructions (hangars ...).

Le long des autres voies, les constructions doivent être implantées à 5 m minimum en retrait par rapport à la limite du domaine public ou à l'alignement du front bâti existant (à l'exception des chemins ruraux en bordure desquels aucun recul n'est exigé).

Ces marges de recul peuvent être modifiées :

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

ARTICLE A7- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Le pied de la chaussée des étangs et des retenues collinaires devra être implanté à 3 mètres au minimum de la limite de la propriété. En cas de limite matérialisée par un écoulement permanent ou intermittent tel qu'un fossé ou un ruisseau (largeur inférieure ou égale à 7,50 mètres) l'implantation du pied de la chaussée des étangs se fera impérativement à 10 mètres minimum par rapport au bord de l'écoulement. Si le cours d'eau a une largeur supérieure à 7,50 mètres, la distance d'implantation du pied de la chaussée des étangs sera portée à 35 mètres.

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

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

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

ARTICLE A9 - Emprise au sol

Néant

ARTICLE A10 - Hauteur maximum des constructions

Néant

ARTICLE A11 - Aspect extérieur

L'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme stipule que :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

♦ A ce titre, il est recommandé de consulter, préalablement à tout projet de construction, de restauration ou d'extension, pour conseils architecturaux, les architectes conseils de la Direction Départementale du Territoire (DDT), du Conseil en Architecture, en Urbanisme et en Environnement (CAUE), du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine (STAP) ou du PNR de la Brenne.

♦ Il est rappelé que toute modification d'aspect extérieur ou de volume nécessite une demande d'autorisation, sous forme :

- d'une demande de permis de construire dans le cas de travaux ayant pour effet la création d'une superficie supérieure à 20 m² de S.H.O.B.,
- d'une demande de permis de construire dans le cas de travaux ayant pour effet de modifier les structures porteuses ou la façade du bâtiment, lorsque les travaux s'accompagnent d'un changement de destination,
- d'une demande de permis de construire dans le cas de travaux ayant pour effet de modifier le volume du bâtiment et de percer ou d'agrandir une ouverture sur un mur extérieur.

♦ Il est rappelé qu'une déclaration préalable est nécessaire, notamment pour les extensions inférieures ou égales à 20 m² de S.H.O.B., les modifications de façades (ravalement, nouveaux percements, création de lucarnes, pose de châssis de toit) ainsi que pour les changements de destination sans modification du bâti.

♦ Une architecture contemporaine pourra être acceptée si elle est de qualité et après avis auprès de l'architecte conseil de la DDT ou du STAP.

♦ Le terrain conservera sa topographie d'origine. Ainsi les constructions nouvelles seront implantées au plus près du terrain naturel. Les remblais de type "taupinières" ne seront pas acceptés. Pour les habitations, seules des adaptations sous forme de déblais pourront être acceptées.

1/ Habitations principales

♦ *Volume :*

Le bâtiment principal sera couvert d'une toiture d'au moins 36° de pente (72%). Néanmoins, les pentes de toit inférieures à 36° et les toitures-terrasses peuvent être autorisées pour les petites extensions, les bâtiments annexes et pour les constructions à destination autre que l'habitation, sous réserve d'une bonne intégration.

♦ *Matériaux de couverture :*

Les matériaux traditionnels sont la petite tuile plate de terre cuite et l'ardoise naturelle.

Des matériaux de substitution sont possibles, sous réserve d'une bonne harmonie avec le patrimoine existant.

Les ardoises artificielles (ardoises reconstituées) et des tuiles (de préférence en terre cuite), ton rouge/brun flammé, peuvent être proposées.

Les pentes de toiture très faibles nécessitant une étanchéité adaptée pourront être acceptées pour certains cas particuliers : les couvertures métalliques sont alors envisageables (zinc, aluminium, acier, etc.).

2/ Abris d'élevage

L'emploi du bois est recommandé pour les abris d'élevage

3/ Constructions à destination agricole, hangars et annexes

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

Charte départementale sur l'aspect des bâtiments agricoles

Dans le cadre de l'application à l'ensemble du Département de la "Charte départementale sur l'aspect des bâtiments agricoles", définie en partenariat par les différents intervenants sur ce domaine (Chambre d'Agriculture, C.A.U.E., D.D.T., S.D.A.P., Architecte Conseil), signée le 20 juin 2000 sous l'autorité de Monsieur le Préfet, il convient que les bâtiments agricoles respectent les dispositions suivantes :

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

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

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

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

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

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

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

- Rouge Tuile (RAL 8012 ou équivalent)
- Lauze (RAL 7006 ou équivalent)
- Vert Foncé (RAL 6028 ou équivalent)
- Ardoise (RAL 5008 ou équivalent)
- Gris Graphite (RAL 7022 ou équivalent)
- Noir (RAL 9005 ou équivalent)

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

Teintes autorisées en façades, en fonction de l'environnement (en cas de problème isolé, les couleurs seront étudiées au cas par cas) :

- Rouge Tuile (RAL 8012 ou équivalent)
- Vert Réséda (RAL 6011 ou équivalent)
- Vert Foncé (RAL 6028 ou équivalent)
- Lauze (RAL 7006 ou équivalent)
- Gris Graphite (RAL 7022 ou équivalent)
- Ardoise (RAL 5008 ou équivalent)

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

4/ Etangs et retenues collinaires

Les étangs et les retenues collinaires devront être tels que :

- A : la longueur de leur digue ne puisse être supérieure à 50% du périmètre de la nappe d'eau (prise à la cote du niveau du déversoir),
- B : la digue ou chaussée présente une pente douce qui ne pourra être inférieure à 3/1 (largeur = 3 fois la hauteur de la digue) tant du côté aval que du côté amont,
- C : la digue soit étanche (noyau réalisé avec de l'argile compactée et lié à une tranchée d'ancrage),
- D : la largeur en crête soit de 3 mètres minimum.
- E : la mise en place d'un dispositif de vidange de type moine limite la hauteur d'eau maximum à 2 mètres

Pour les bassins agricoles destinés à l'élevage ou à l'irrigation et les bassins piscicoles de production d'une superficie inférieure à 5000 m², seules les règles C et D s'appliqueront.

ARTICLE A12 - Stationnement

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

ARTICLE A13 - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les végétaux doivent être plantés en tenant compte de la présence des réseaux.

Les haies seront de type champêtre et seront constituées d'essences locales.

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

La végétation existante en périphérie des étangs devra être préservée au maximum ; lors de la création des étangs, la végétation existante et en particulier les arbres et leur souche devront être enlevés dans la partie destinée à être mise en eau et dans celle destinée à constituer l'emprise de la digue (étanchéité). Par ailleurs, il est interdit de faire des plantations arbustives sur la crête de la digue.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A14 - Coefficient d'Occupation des Sols

Il n'est pas fixé de Coefficient d'occupation du sol.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

Rappel de la zone N : Zone naturelle qu'il convient de protéger en raison de la richesse faunistique, floristique et paysagère des sites, de la valeur des éléments naturels et bâtis qui la composent et de l'existence de risques (baisse de la biodiversité, pollution de la nappe aquifère du Cénomanién, etc.)

L'essentiel de la zone Nv et certaines zones Nhp sont inclus dans le Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRI) du Val de l'Indre approuvé par arrêté préfectoral du 28 avril 2005. Ce PPRI vaut servitude d'utilité publique. Pour les secteurs concernés par les périmètres de protection des captages (PPC), les prescriptions de la déclaration d'utilité publique de ces PPC s'appliquent de plein droit, prioritairement à celles du PLU (Plans et prescription en annexe)

Le **sous-secteur Nf** correspond aux grands massifs forestiers de la commune à préserver en raison de leur intérêt faunistique, floristique, paysager et sylvicole.

Le **sous-secteur Nhp** correspond au bâti rural d'intérêt patrimonial, à vocation non agricole, isolé dans le milieu naturel.

Le **sous-secteur Nhr** correspond à des constructions récentes, isolées dans le milieu naturel.

Le **sous-secteur Nj** correspond à des secteurs de jardins à protéger, ou à des espaces paysagers à conserver pour leur rôle de limitation des nuisances entre des zones agricoles et des zones urbanisées ou constructibles.

Le **sous-secteur NI** correspond à la zone située en limite de commune avec Chatillon (Karting), Stade

Le **sous-secteur Nv** correspond à la vallée de l'Indre de l'Ozance et des quelques ruisseaux affluents.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS

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

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

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

Dans le sous-secteur Nf :

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

- les équipements indispensables à la mise en valeur de la forêt et à sa protection sous réserve que ces équipements ne modifient pas fondamentalement la destination forestière de l'immeuble bénéficiaire et n'en constituent que les annexes indispensables
- les équipements d'infrastructure et les constructions et installations nécessaires à leur fonctionnement
- les installations liées et utiles à l'activité sylvicole à condition qu'elles ne soient pas implantées dans les secteurs identifiés au titre du 7° de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme (bandes boisées)
- les observatoires de la faune sauvage
- les installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif ainsi que les constructions nécessaires à leur fonctionnement (par exemple : transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, etc.)
- les clôtures temporaires indispensables à la gestion forestière (protection des semis)

- la restauration des constructions existantes

** Sont soumis à déclaration préalable:*

- tous travaux sur les éléments de paysage forestier identifiés sur le plan de zonage (bandes boisées) au titre du 7° de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme

Dans le sous-secteur Nhp :

* Sont admis, sous réserve du respect de la règle de réciprocité, du règlement sanitaire départemental et de la réglementation sur les installations classées pour la protection de l'environnement et sous réserve d'une desserte suffisante en réseaux (eau potable et électricité), d'une desserte sécurisée par la voirie, du respect de la composition générale et de l'architecture traditionnelle du bâti (sans pour autant empêcher tout effort de création architecturale) et sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole :

- la restauration et l'extension mesurée des bâtis non agricoles existants à usage d'habitation, dans le respect des éléments architecturaux qui les composent ;
- la construction, la restauration et l'extension mesurée des annexes liées aux constructions existantes ;
- le changement de destination du bâti ancien, pour un usage d'habitation, d'artisanat ou de service, ainsi que sa restauration et son extension mesurée, à condition que :
 - o la structure traditionnelle soit en bon état
 - o le bâti ancien présente un caractère architectural de qualité
 - o le projet de restauration respecte la qualité architecturale du bâti ancien (modénatures, matériaux, gabarit)
 - o l'extension du bâti soit mesurée
- la reconstruction des bâtiments détruits par sinistre ou en ruine, ainsi que leur changement de destination, à condition que :
 - o la structure initiale (murs porteurs) soit apparente
 - o le projet de restauration respecte la qualité architecturale du bâti ancien (modénatures, matériaux, gabarit)
- les piscines couvertes ou non, et leur local technique, liées aux habitations existantes
- la création ou l'extension d'abris de jardin sous réserve que la superficie totale de la construction n'excède pas 20 m².

** Est soumise à permis de démolir :*

- la démolition de tous les éléments bâtis compris dans ce sous secteur Nhp.

Dans le sous-secteur Nhr :

** Sont admises :*

- l'extension mesurée des bâtis à usage d'habitation et de leurs annexes
- la construction d'annexes aux constructions existantes, situées à leur proximité immédiate, dans le respect d'une organisation harmonieuse de l'ensemble bâti
- le changement de destination du bâti, pour un usage d'habitation, d'artisanat ou de service, ainsi que sa restauration
- les piscines couvertes ou non et leur local technique, liées aux habitations existantes
- la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par sinistre
- la création ou l'extension d'abris de jardin sous réserve que la superficie totale de la construction n'excède pas 20 m².

La démolition d'un des éléments bâtis situés en sous-secteur Nhr est soumise à permis de démolir.

Dans le sous-secteur Nj :

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

- les équipements d'infrastructure et les constructions et installations nécessaires à leur fonctionnement
- les installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif ainsi que les constructions nécessaires à leur fonctionnement (par exemple : transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassins de retenue, etc.)
- les affouillements et exhaussements du sol d'intérêt public ou nécessaires à la défense incendie
- les clôtures
- la création ou l'extension d'abris de jardin sous réserve que la superficie totale de la construction n'excède pas 20 m² par unité foncière
- les piscines non couvertes et leur local technique, liées aux habitations existantes.

Dans le sous-secteur NI :

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

- les équipements publics
- les aires destinées aux loisirs et au sport
- les aires de stationnement
- les affouillements et exhaussements du sol d'intérêt public ou nécessaires à la défense incendie
- les équipements d'infrastructure et les constructions et installations nécessaires à leur fonctionnement
- la reconstruction des bâtiments détruits par sinistre
- les clôtures

Dans le sous-secteur Nv :

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

- le changement de destination à usage d'habitation, d'artisanat ou de service ainsi que la restauration des constructions existantes à la date de l'approbation du P.L.U.
- les équipements d'infrastructure et les constructions et installations nécessaires à leur fonctionnement, à condition qu'ils soient compatibles avec la zone
- les installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif ainsi que les constructions nécessaires à leur fonctionnement (par exemple : transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassins de retenue...)

** Sont également admis :*

- la création ou l'extension d'abris de jardin sous réserve que la superficie totale de la construction n'excède pas 20 m² par unité foncière
- les abris légers nécessaires à l'élevage, clos sur 3 côtés maximum

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N3 - Accès et voirie

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

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

La réalisation de tout projet peut être subordonnée :

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

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

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

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

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

ARTICLE N4 - Desserte par les réseaux

1- Eau

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

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

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

2- Assainissement

a- Eaux usées

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

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

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

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

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

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

b- Eaux pluviales

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

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

ARTICLE N5 - Caractéristiques des terrains

Néant

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

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

- Hors agglomération et lieux-dits, le long de la RD 943 (classée en 1^{ère} catégorie A), le recul minimum est de 75 m par rapport à l'axe de la voie pour les habitations, et 25 m par rapport à l'axe de la voie pour les autres constructions.
- Hors agglomération et lieux-dits, le long des RD classées en 2^{ème} catégorie, le recul minimum est de 15 m par rapport à l'axe de la voie pour les habitations, et de 10 m par rapport à l'axe de la voie pour les autres constructions.
- Hors agglomération et lieux-dits, le long des RD classées en 3^{ème} catégorie, le recul minimum est de 10 m par rapport à l'axe de la voie pour les habitations, et de 8 m par rapport à l'axe de la voie pour les autres constructions.

En agglomération et dans les lieux-dits, un examen au cas par cas est effectué le long de toutes les routes départementales.

Le long des autres voies, les constructions doivent être implantées à 5 m minimum en retrait par rapport à la limite du domaine public ou à l'alignement du front bâti existant (à l'exception des chemins ruraux en bordure desquels aucun recul n'est exigé).

Ces marges de recul peuvent être réduites :

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

ARTICLE N7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Le pied de la chaussée des étangs et des retenues collinaires devra être implanté à 3 mètres au minimum de la limite de la propriété. En cas de limite matérialisée par un écoulement permanent ou intermittent tel qu'un fossé ou un ruisseau (largeur inférieure ou égale à 7,50 mètres) l'implantation du pied de la chaussée des étangs se fera impérativement à 10 mètres minimum par rapport au bord de l'écoulement. Si le cours d'eau a une largeur supérieure à 7,50 mètres, la distance d'implantation du pied de la chaussée des étangs sera portée à 35 mètres.

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

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

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

ARTICLE N9 - Emprise au sol

Néant

ARTICLE N10 - Hauteur maximum des constructions

Néant

ARTICLE N11 - Aspect extérieur

L'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme stipule que :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

• A ce titre, il est recommandé de consulter, préalablement à tout projet de construction, de restauration ou d'extension, pour conseils architecturaux, les architectes conseils de la Direction Départementale du Territoire (DDT), du Conseil en Architecture, en Urbanisme et en Environnement (CAUE), du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine (STAP) ou du PNR de la Brenne.

• Il est rappelé que toute modification d'aspect extérieur ou de volume nécessite une demande d'autorisation, sous forme :
- d'une demande de permis de construire dans le cas de travaux ayant pour effet la création d'une superficie supérieure à 20 m² de S.H.O.B.,

- d'une demande de permis de construire dans le cas de travaux ayant pour effet de modifier les structures porteuses ou la façade du bâtiment, lorsque les travaux s'accompagnent d'un changement de destination,

- d'une demande de permis de construire dans le cas de travaux ayant pour effet de modifier le volume du bâtiment et de percer ou d'agrandir une ouverture sur un mur extérieur.

♦ Il est rappelé qu'une déclaration préalable est nécessaire, notamment pour les extensions inférieures ou égales à 20 m² de S.H.O.B., les modifications de façades (ravalement, nouveaux percements, création de lucarnes, pose de châssis de toit) ainsi que pour les changements de destination sans modification du bâti.

♦ Une architecture contemporaine pourra être acceptée si elle est de qualité et après avis auprès de l'architecte conseil de la DDT ou du STAP.

♦ Le terrain conservera sa topographie d'origine. Ainsi les constructions nouvelles seront implantées au plus près du terrain naturel. Les remblais de type "taupinières" ne seront pas acceptés.

1/ Habitations principales

♦ *Volume :*

Le bâtiment principal sera couvert d'une toiture d'au moins 36° de pente (72%). Néanmoins, les pentes de toit inférieures à 36° et les toitures-terrasses peuvent être autorisées pour les petites extensions, les bâtiments annexes et pour les constructions à destination autre que l'habitation, sous réserve d'une bonne intégration.

♦ *Matériaux de couverture :*

Les matériaux traditionnels sont la petite tuile plate de terre cuite et l'ardoise naturelle.

Des matériaux de substitution sont possibles, sous réserve d'une bonne harmonie avec le patrimoine existant.

Les ardoises artificielles (ardoises reconstituées) et des tuiles (de préférence en terre cuite), ton rouge/brun flammé, peuvent être proposées.

Les pentes de toiture très faibles nécessitant une étanchéité adaptée pourront être acceptées pour certains cas particuliers : les couvertures métalliques sont alors envisageables (zinc, aluminium, acier, etc.).

2/ Abris

L'utilisation du bois est recommandée pour les abris qui devront être de teinte naturelle.

ARTICLE N12 - Stationnement

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

ARTICLE N13- Espaces libres et plantations

Les végétaux doivent être plantés en tenant compte de la présence des réseaux.

Les haies seront de type champêtre et seront constituées d'essences locales.

Tous travaux (abattage d'arbres, etc.) affectant les éléments de paysage (bandes boisées) identifiés et localisés sur le plan de zonage doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en Mairie.

La végétation existante en périphérie des étangs devra être préservée au maximum ; lors de la création des étangs, la végétation existante et en particulier les arbres et leur souche devront être enlevés dans la partie destinée à être mise en eau et dans celle destinée à constituer l'emprise de la digue (étanchéité). Par ailleurs, il est interdit de faire des plantations arbustives sur la crête de la digue.

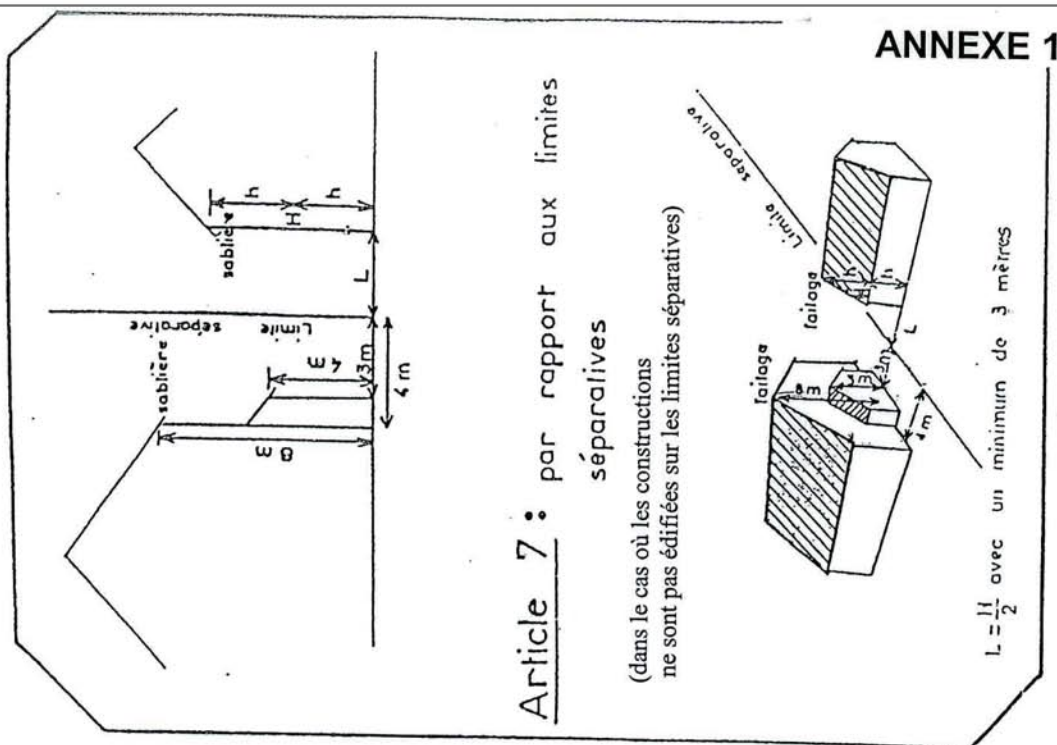
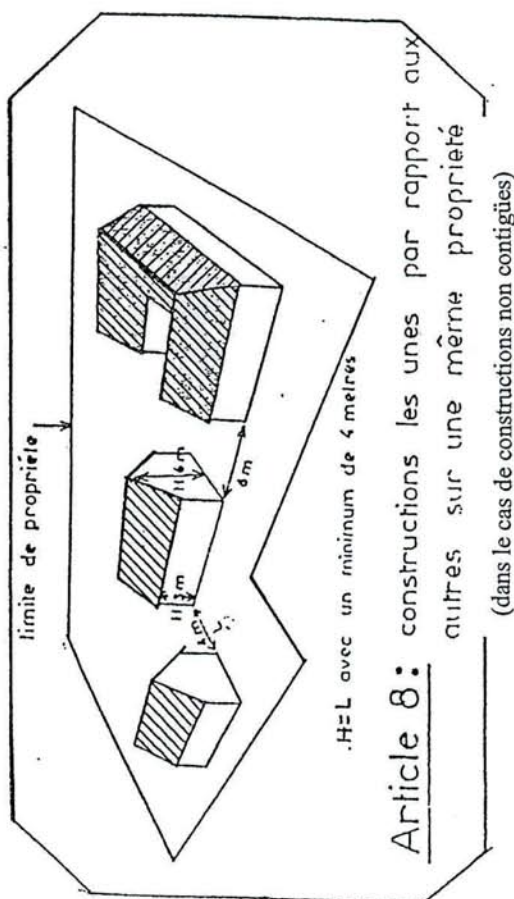
SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D' OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N14 - Coefficient d'Occupation des Sols

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

ANNEXES

Règles d'implantation des constructions



ESSENCES VEGETALES LOCALES REPERTORIEES

ARBRES

Charmes (*Carpinus betulus*)
Hêtre (*Fagus sylvatica*)
Frêne commun (*Fraxinus excelsior*)
Frêne oxyphylle (*Fraxinus angustifolia*)
Noyer commun (*Juglans regia*)
Merisier (*Prunus avium*)
Chêne pédonculé (*Quercus robur*)
Chêne sessile (*Quercus sessiflora*)
Tilleul à petites feuilles (*Tilia cordata*)

Tilleul à grandes feuilles (*Tilia platiphyllus*)
Erable champêtre (*Acer campestre*)
Bouleau verruqueux (*Betula verrucosa*)
Saule roux (*Salix atrocinerea*)
Poirier sauvage (*Pyrus pyrastrer*)
pommier sauvage (*Malus sylvestris*)
Aulne glutineux (*Alnus glutinosa*)
Châtaignier (*Castanea sativa*)
Orme champêtre (*Ulmus campestris*)

ARBUSTRES

Cornouiller (*Cornus sanguinea*)
Sureau noir (*Sambucus nigra*)
Cormier (*Sorbus domestica*)
Viorne lantane (*Viburnum lantana*)
Fusain d'europe (*Eonymus europaeus*)
Houx (*Ilex aquifolium*)
Troène (*ligustrum vulgare*)
Prunellier (*Prunus spinosa*)

Eglantier (*Rosa canina*)
Aubépine épineuse (*Crataegus oxyacantha*)
Aubépine à un seul type (*Crataegus monogyna*)
Charme (*Carpinus betulus*)
Noisetier (*Coryllus avellana*)
Genévrier commun (*Juniperus communis*)
Néflier (*Mespilus germanica*)
Ajonc d'europe (*Ulex europaeus*)

CREATION D'ETANGS OU DE PLANS D'EAU

Arrêté du 27 août 1999 portant application du décret n° 96-102 du 2 février 1996 et fixant les prescriptions générales applicables aux opérations de création d'étangs ou de plans d'eau soumises à déclaration en application de l'article 10 de la loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau et relevant des rubriques 2.7.0 (1°, b) et 2.7.0 (2°, b) de la nomenclature annexée au décret n° 93-743 du 29 mars 1993 modifié.

JO Numéro 200 du 29 août 1999 page 12959 Textes généraux

Ministère de l'Aménagement du Territoire et de l'Environnement

La ministre de l'Aménagement du Territoire et de l'Environnement,

Vu le titre III du livre II du Code rural ;

Vu la loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 modifiée sur l'eau ;

Vu le décret n° 91-1283 du 19 décembre 1991 relatif aux objectifs de qualité assignés aux cours d'eau, sections de cours d'eau, canaux, lacs ou étangs et aux eaux de la mer dans les limites territoriales et l'arrêté du 26 décembre 1991 portant application de son article 2 ;

Vu le décret n° 93-742 du 29 mars 1993 modifié relatif aux procédures d'autorisation et de déclaration prévues à l'article 10 de la loi du 3 janvier 1992 susvisée ;

Vu le décret n° 93-743 du 29 mars 1993 modifié relatif à la nomenclature des opérations soumises à autorisation ou à déclaration en application de l'article 10 de la loi du 3 janvier 1992 susvisée ;

Vu le décret n° 96-102 du 2 février 1996 relatif aux conditions dans lesquelles peuvent être édictées les prescriptions et règles prévues par les articles 8 (3°), 9 (2°) et 9 (3°) de la loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau et l'article 58 de la loi n° 64-1245 du 16 décembre 1964 relative au régime et à la répartition des eaux et à la lutte contre leur pollution applicables aux installations, ouvrages, travaux et activités soumis à autorisation ou à déclaration par l'article 10 de la loi du 3 janvier 1992 ;

Vu l'avis de la mission interministérielle de l'eau en date du 9 décembre 1998 ;

Vu l'avis du Comité national de l'eau en date du 1^{er} mars 1999,

Arrête :

Chapitre I^{er}

Dispositions générales

Art. 1^{er}. - Le déclarant d'une opération, non mentionnée à l'article 2 du décret du 2 février 1996 susvisé, soumise à déclaration au titre des rubriques 2.7.0 (1°, b) ou 2.7.0 (2°, b) relatives à la création d'étangs ou de plans d'eau de la nomenclature annexée au décret n° 93-743 du 29 mars 1993 susvisé, est tenu de respecter les prescriptions du présent arrêté, sans préjudice de l'application des prescriptions fixées au titre d'autres rubriques de la nomenclature précitée et d'autres législations.

Pour l'application des seuils fixés par la nomenclature, la surface de référence est la surface du plan d'eau, ou miroir, correspondant à la cote du déversoir s'il existe ou à celle du déversoir le plus élevé s'il en existe plusieurs. En l'absence de déversoir, la surface du plan d'eau est la surface de l'excavation créée ou utilisée pour y stocker l'eau.

Lorsque plusieurs plans d'eau sont établis par un même maître d'ouvrage sur une même unité hydrographique, à la même cote ou non, la surface prise en compte pour apprécier si l'ensemble est soumis à autorisation est la surface cumulée des divers plans d'eau, conformément à l'article 10 du décret n° 93-742 du 29 mars 1993 susvisé.

Art. 2. - Le déclarant est tenu de respecter les engagements et valeurs annoncés dans le dossier de déclaration dès lors qu'ils ne sont pas contraires aux dispositions du présent arrêté ni à celles éventuellement prises par le préfet en application de l'article 32 du décret n° 93-742 du 29 mars 1993 susvisé.

En outre, lors de la réalisation de l'installation, de l'ouvrage ou des travaux, dans leur mode d'exploitation ou d'exécution, ou dans l'exercice de l'activité, le déclarant ne doit en aucun cas dépasser les seuils de déclara-

tion ou d'autorisation des autres rubriques de la nomenclature sans en avoir fait au préalable la déclaration ou la demande d'autorisation et avoir obtenu le récépissé de déclaration ou l'autorisation, notamment en ce qui concerne les rubriques suivantes :

2.1.0 relative aux prélèvements d'eau dans les cours d'eau ;

2.4.0 relative à la construction d'ouvrages ou installations entraînant une différence de niveau de 35 cm, pour le débit moyen annuel, de la ligne d'eau entre l'amont et l'aval de l'ouvrage ou de l'installation, ou une submersion d'une des rives d'un cours d'eau ;

2.5.0 relative à la rectification du lit d'un cours d'eau ;

2.5.3 relative à la construction d'ouvrages dans le lit mineur d'un cours d'eau constituant un obstacle à l'écoulement des crues ;

4.1.0 relative à l'assèchement, l'imperméabilisation, le remblaiement ou l'enneigement de zone humide ou de marais.

Art. 3. - Les ouvrages ou installations sont régulièrement entretenus de manière à garantir le bon fonctionnement des dispositifs destinés à la protection de la ressource en eau et des milieux aquatiques ainsi que ceux destinés à la surveillance et à l'évaluation des prélèvements et déversements.

Chapitre II

Dispositions techniques spécifiques

Section 1

Conditions d'implantation et de réalisation

Art. 4. - La création d'un étang ou d'un plan d'eau dans le lit majeur d'un cours d'eau ne doit pas faire obstacle à l'écoulement des eaux superficielles.

L'étang ou le plan d'eau doit être implanté à une distance suffisante du lit mineur d'un cours d'eau pour éviter que le cours d'eau ne pénétre à l'intérieur du plan d'eau suite à l'érosion prévisible des berges, ne pas nécessiter de travaux spécifiques de confortement ou de protection des berges du cours d'eau et enfin permettre le passage des matériels d'entretien du cours d'eau.

Cette distance d'implantation ne peut être inférieure à 35 mètres vis-à-vis des cours d'eau ayant un lit mineur d'au moins 7,50 mètres de largeur et à 10 mètres pour les autres cours d'eau (la distance étant comptée entre la crête de la berge du cours d'eau et celle de la berge de l'étang).

Art. 5. - L'étanchéité de la cuvette doit être suffisante pour maintenir le niveau normal du plan d'eau, en compatibilité avec le débit d'alimentation.

Si des digues sont établies, elles doivent l'être conformément aux règles de l'art, de façon à assurer la stabilité des ouvrages et la sécurité des personnes et des biens (notamment dispositif d'ancrage de la digue, dispositif antirenards sur la conduite de vidange, décapage préalable de l'emprise, matériaux suffisamment étanches et compactés). Elles doivent comporter une revanche minimale de 0,70 mètre et être protégées contre le battillage si nécessaire. Aucune végétation ligneuse n'y sera maintenue. Un fossé en pied de digue, ou tout autre procédé de drainage au moins équivalent, sera réalisé si nécessaire afin de recueillir les eaux de fuite éventuelles et les canaliser vers l'aval.

Art. 6. - Le dispositif de prélèvement, quand il existe, doit être équipé de façon à réguler les apports dans la limite du prélèvement légalement exercé et à pouvoir les interrompre totalement. Ce dispositif devra également maintenir dans le cours d'eau le débit minimal prévu à l'article L. 232-5 du Code rural.

Section 2

Vidange, évacuation des crues et entretien

Art. 7. - A l'exception de ceux alimentés par la nappe phréatique ou par forage ou par pompage en rivière, les étangs ou les plans d'eau doivent pouvoir être entièrement vidangés.

Le dispositif de trop-plein et de vidange doit permettre la maîtrise et la régulation des débits, la surverse des eaux de fond par le système du type "moine" ou tout procédé au moins équivalent, la limitation de départ des sédiments. Il doit également être suffisamment dimensionné pour permettre la vidange de l'ouvrage en moins de dix jours en cas de danger grave et imminent pour la sécurité publique, et ceci en tenant compte des apports par le ruissellement et les précipitations, sans causer de préjudice aux personnes et biens situés à l'aval.

Art. 8. - Les caractéristiques des déversoirs de crues ou d'orage doivent être adaptées aux exigences de protection des personnes et des biens situés à l'aval du site et doivent assurer au minimum l'écoulement de la crue centennale.

Ils doivent fonctionner à écoulement libre et comporter un dispositif de dissipation de l'énergie pour la protection de l'ouvrage et des berges du cours d'eau récepteur.

Art. 9. - Outre le respect de l'article 3 ci-dessus, le déclarant doit assurer l'entretien des digues quand elles existent et des abords du plan d'eau conformément à son usage sans engendrer de nuisances à l'environnement, en particulier aux eaux superficielles.

Les ouvrages d'alimentation et de vidange doivent être maintenus en état de fonctionnement.

La qualité de l'eau doit être surveillée périodiquement et maintenue suffisante pour ne pas risquer de dégrader la qualité des eaux superficielles ou souterraines environnantes.

La destination des matières de curage doit être précisée dans la déclaration et ne devra pas concerner une zone inondable. La composition des matières de curage doit être compatible avec la protection des sols et des eaux, notamment en ce qui concerne les métaux lourds et autres éléments toxiques qu'elles peuvent contenir.

Art. 10. - L'étang ou le plan d'eau doit être agencé pour permettre la récupération de tous les poissons et crustacés dévalant lors des vidanges, notamment afin d'éviter leur passage dans le cours d'eau récepteur.

Section 3

Dispositions diverses

Art. 11. - Les eaux restituées au cours d'eau, à l'exception des vidanges régulièrement déclarées ou autorisées, le seront dans un état de salubrité, de pureté et de température proche de celui du cours d'eau naturel. Lorsque le plan d'eau est à l'origine d'un rejet d'eau dans un cours d'eau classé en première catégorie piscicole, la différence de qualité entre, d'une part, les eaux du cours d'eau à l'amont du point de rejet et, d'autre part, les eaux du cours d'eau à l'aval du point de rejet ne pourra excéder :

0,5 °C pour la température pendant la période du 15 juin au 15 octobre ;

2,5 mg/l pour les matières en suspension ;

0,1 mg/l pour l'ammonium.

Les mesures seront effectuées, d'une part, sur le cours d'eau récepteur à l'amont immédiat du point de rejet et, d'autre part, sur le cours d'eau récepteur après dilution, à au moins 50 mètres en aval du point de rejet.

La qualité des eaux du cours d'eau à l'aval du rejet,

lors du rejet, doit être compatible avec le schéma directeur ou le schéma d'aménagement et de gestion des eaux et avec les objectifs de qualité des eaux prévus par le décret du 19 décembre 1991 susvisé. Notamment, la quantité d'oxygène dissous ne devra pas être abaissée dans le milieu récepteur en dessous de 7 mg/l dans les eaux de première catégorie piscicole ou de 5 mg/l dans les eaux de deuxième catégorie piscicole.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas en cas de vidange du plan d'eau, régulièrement déclarée ou autorisée, selon le cas.

Art. 12. - Le déclarant est tenu de laisser accès aux agents chargés du contrôle dans les conditions prévues à l'article 20 de la loi du 3 janvier 1992 susvisée.

Art. 13. - Lorsqu'elle porte sur des plans d'eau mentionnés aux articles L. 231-3, L. 231-6 et L. 231-7 du Code rural, l'introduction de poissons doit respecter les dispositions des articles L. 232-10 et L. 232-12 du Code rural.

Art. 14. - Les dispositifs d'alimentation des étangs ou des plans d'eau doivent être pourvus de moyens de mesure ou d'évaluation des débits conformément à l'article 12 de la loi du 3 janvier 1992 susvisée.

Art. 15. - Si l'étang ou le plan d'eau reste en assec pendant une période supérieure à deux ans consécutifs, l'exploitant de l'étang ou du plan d'eau doit en faire la déclaration au préfet au plus tard dans le mois suivant l'expiration du délai de deux ans. Le préfet peut décider que la remise en eau sera subordonnée à une nouvelle déclaration et étude d'incidence dans les cas prévus aux articles 33 et 37 du décret n° 93-742 du 29 mars 1993 susvisé.

En cas de cessation définitive d'exploitation et d'absence prolongée d'entretien du plan d'eau, le déclarant procédera au rétablissement des écoulements naturels tels qu'ils existaient antérieurement, à l'isolement des ouvrages abandonnés, afin de prévenir tout danger pour la salubrité et la sécurité publique.

Chapitre III

Modalités d'applications

Art. 16. - Si, au moment de la déclaration ou postérieurement, le déclarant veut obtenir la modification de certaines des prescriptions applicables à l'installation, il en fait la demande au préfet, qui statue par arrêté conformément à l'article 32 du décret n° 93-742 du 29 mars 1993 susvisé, dans le respect des principes de gestion

équilibrée de la ressource en eau mentionnée à l'article 2 de la loi du 3 janvier 1992 susvisée.

Art. 17. - Les dispositions du présent arrêté ne sont pas applicables aux installations, en règle, existantes à la date de publication du présent arrêté. Toutefois, le préfet peut imposer par arrêté à ces installations toutes prescriptions spécifiques nécessaires en application de l'article 32 du décret n° 93-742 du 29 mars 1993 susvisé.

Art. 18. - Le directeur de l'eau est chargé de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au Journal Officiel de la République française.

Fait à Paris, le 27 août 1999.

Pour la ministre et par délégation :

Le directeur de l'eau,

P. ROUSSEL

Arrêté du 27 août 1999 portant application du décret no 96-102 du 2 février 1996 et fixant les prescriptions générales applicables aux opérations de création de plans d'eau soumises à déclaration en application des articles L.214-1 à L.214-3 du code de l'environnement et relevant de la rubrique 3.2.3.0 (2°) de la nomenclature annexée au décret no 93-743 du 29 mars 1993 modifié

Modifié par l'arrêté du 27 juillet 2006 paru le 25 août 2006

NOR: ATEE9980255A

La ministre de l'aménagement du territoire et de l'environnement,

Vu le titre III du livre II du code rural ;

Vu la loi no 92-3 du 3 janvier 1992 modifiée sur l'eau ;

Vu le décret no 91-1283 du 19 décembre 1991 relatif aux objectifs de qualité assignés aux cours d'eau, sections de cours d'eau, canaux, lacs ou étangs et aux eaux de la mer dans les limites territoriales et l'arrêté du 26 décembre 1991 portant application de son article 2 ;

Vu le décret no 93-742 du 29 mars 1993 modifié relatif aux procédures d'autorisation et de déclaration prévues à l'article 10 de la loi du 3 janvier 1992 susvisée ;

Vu le décret no 93-743 du 29 mars 1993 modifié relatif à la nomenclature des opérations soumises à autorisation ou à déclaration en application de l'article 10 de la loi du 3 janvier 1992 susvisée ;

Vu le décret no 96-102 du 2 février 1996 relatif aux conditions dans lesquelles peuvent être édictées les prescriptions et règles prévues par les articles 8 (3o), 9 (2o) et 9 (3o) de la loi no 92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau et l'article 58 de la loi no 64-1245 du 16 décembre 1964 relative au régime et à la répartition des eaux et à la lutte contre leur pollution applicables aux installations, ouvrages, travaux et activités soumis à autorisation ou à déclaration par l'article 10 de la loi du 3 janvier 1992 ;

Vu l'avis de la mission interministérielle de l'eau en date du 9 décembre 1998 ;

Vu l'avis du Comité national de l'eau en date du 1er mars 1999,

Arrête :

Chapitre Ier

Dispositions générales

Art. 1er. - Le déclarant d'une opération, non mentionnée à l'article 2 du décret du 2 février 1996 susvisé, soumise à déclaration au titre de la rubrique 3.2.3.0 (2°) relative à la création de plans d'eau de la nomenclature annexée au décret no 93-743 du 29 mars 1993 susvisé, est tenu de respecter les prescriptions du présent arrêté, sans préjudice de l'application des prescriptions fixées au titre d'autres rubriques de la nomenclature précitée et d'autres législations.

Pour l'application des seuils fixés par la nomenclature, la surface de référence est la surface du plan d'eau, ou miroir, correspondant à la cote du déversoir s'il existe ou à celle du

Arrêté du 27 août 99 consolidé

1/5

déversoir le plus bas ouvert en permanence s'il en existe plusieurs. En l'absence de déversoir, la surface du plan d'eau est la surface de l'excavation créée ou utilisée pour y stocker l'eau.

Lorsque plusieurs plans d'eau sont établis par un même maître d'ouvrage sur une même unité hydrographique, à la même cote ou non, la surface prise en compte pour apprécier si l'ensemble est soumis à autorisation ou à déclaration est la surface cumulée des divers plans d'eau, conformément à l'article 33-2 du décret no 93-742 du 29 mars 1993 susvisé.

Art. 2. - Le déclarant est tenu de respecter les engagements et valeurs annoncés dans le dossier de déclaration dès lors qu'ils ne sont pas contraires aux dispositions du présent arrêté ni à celles éventuellement prises par le préfet en application de l'article 32 du décret no 93-742 du 29 mars 1993 susvisé.

En outre, lors de la réalisation de l'installation, de l'ouvrage ou des travaux, dans leur mode d'exploitation ou d'exécution, ou dans l'exercice de l'activité, le déclarant ne doit en aucun cas dépasser les seuils de déclaration ou d'autorisation des autres rubriques de la nomenclature sans en avoir fait au préalable la déclaration ou la demande d'autorisation et avoir obtenu le récépissé de déclaration ou l'autorisation, notamment en ce qui concerne les rubriques suivantes :

1.2.1.0 relative aux prélèvements d'eau dans les cours d'eau ;

3.1.1.0 relative à la construction d'ouvrages dans le lit mineur d'un cours d'eau constituant un obstacle à l'écoulement des crues ou à la continuité écologique.

3.1.2.0 relative à la rectification du lit d'un cours d'eau ;

3.2.4.0 relative aux vidanges de plans d'eau.

3.2.5.0 relative aux barrages de retenue.

3.2.6.0 relative aux digues.

3.3.1.0 relative à l'assèchement, l'imperméabilisation, le remblaiement ou l'ennoiment de zone humide ou de marais.

Art. 3. - Les ouvrages ou installations sont régulièrement entretenus de manière à garantir le bon fonctionnement des dispositifs destinés à la protection de la ressource en eau et des milieux aquatiques ainsi que ceux destinés à la surveillance et à l'évaluation des prélèvements et déversements.

Chapitre II

Dispositions techniques spécifiques

Section 1

Conditions d'implantation et de réalisation

Art. 4. - La création d'un plan d'eau dans le lit majeur d'un cours d'eau ne doit pas faire obstacle à l'écoulement des eaux superficielles.

Le plan d'eau doit être implanté à une distance suffisante du lit mineur d'un cours d'eau pour éviter que le cours d'eau ne pénètre à l'intérieur du plan d'eau suite à l'érosion prévisible des

berges, ne pas nécessiter de travaux spécifiques de confortement ou de protection des berges du cours d'eau et enfin permettre le passage des matériels d'entretien du cours d'eau.

Cette distance d'implantation ne peut être inférieure à 35 mètres vis-à-vis des cours d'eau ayant un lit mineur d'au moins 7,50 mètres de largeur et à 10 mètres pour les autres cours d'eau (la distance étant comptée entre la crête de la berge du cours d'eau et celle de la berge du plan d'eau).

Art. 5. - L'étanchéité de la cuvette doit être suffisante pour maintenir le niveau normal du plan d'eau, en compatibilité avec le débit d'alimentation.

Si des digues sont établies, elles doivent l'être conformément aux règles de l'art, de façon à assurer la stabilité des ouvrages et la sécurité des personnes et des biens (notamment dispositif d'ancrage de la digue, dispositif anti-renards sur la conduite de vidange, décapage préalable de l'emprise, matériaux suffisamment étanches et compactés). Elles doivent comporter une revanche minimale de 0,40 mètres au-dessus des plus hautes eaux et être protégées contre le battillage si nécessaire. Aucune végétation ligneuse n'y sera maintenue. Un fossé en pied de digue, ou tout autre procédé de drainage au moins équivalent, sera réalisé si nécessaire afin de récupérer les eaux de fuite éventuelles et les canaliser vers l'aval.

Art. 6. - Le dispositif de prélèvement, quand il existe, doit être équipé de façon à réguler les apports dans la limite du prélèvement légalement exercé et à pouvoir les interrompre totalement. Ce dispositif devra également maintenir dans le cours d'eau le débit minimal prévu à l'article L.432-5 du code de l'environnement.

Section 2

Vidange, évacuation des crues et entretien

Art. 7. - A l'exception de ceux alimentés par la nappe phréatique, les plans d'eau doivent pouvoir être entièrement vidangés.

Le dispositif de trop-plein et de vidange doit permettre la maîtrise et la régulation des débits, la surverse des eaux de fond par le système du type « moine » ou tout procédé au moins équivalent, la limitation de départ des sédiments. Il doit également être suffisamment dimensionné pour permettre la vidange de l'ouvrage en moins de dix jours en cas de danger grave et imminent pour la sécurité publique, et ceci en tenant compte des apports par le ruissellement et les précipitations, sans causer de préjudice aux personnes et biens situés à l'aval.

Art. 8. - Si des digues sont établies, elles doivent être munies d'un dispositif de déversoir de crue. Ce dernier doit être conçu de façon à résister à une surverse et doit être dimensionné de façon à évacuer au minimum une crue centennale et le débit maximal d'alimentation. La surverse ne doit causer de désordre ni à l'ouvrage ni aux biens et personnes situés à l'aval du site.

Les déversoirs de crue doivent fonctionner à écoulement libre et comporter un dispositif de dissipation de l'énergie pour la protection de l'ouvrage et des berges du cours d'eau récepteur.

Art. 9. - Outre le respect de l'article 3 ci-dessus, le déclarant doit assurer l'entretien des digues quand elles existent et des abords du plan d'eau conformément à son usage sans engendrer de nuisances à l'environnement, en particulier aux eaux superficielles.

Les ouvrages d'alimentation et de vidange doivent être maintenus en état de fonctionnement.

La qualité de l'eau doit être maintenue suffisante pour ne pas risquer de dégrader la qualité des eaux superficielles ou souterraines environnantes.

La destination des matières de curage doit être précisée dans la déclaration et ne devra pas concerner une zone inondable. La composition des matières de curage doit être compatible avec la protection des sols et des eaux, notamment en ce qui concerne les métaux lourds et autres éléments toxiques qu'elles peuvent contenir.

Art. 10. - Le plan d'eau doit être agencé pour permettre la récupération de tous les poissons et crustacés dévalant lors des vidanges, notamment afin d'éviter leur passage dans le cours d'eau récepteur.

Section 3

Dispositions diverses

Art. 11. - Les eaux restituées au cours d'eau, à l'exception des vidanges régulièrement déclarées ou autorisées, le seront dans un état de salubrité, de pureté et de température proche de celui du cours d'eau naturel. Lorsque le plan d'eau est à l'origine d'un rejet d'eau dans un cours d'eau classé en première catégorie piscicole, la différence de qualité entre, d'une part, les eaux du cours d'eau à l'amont du point de rejet et, d'autre part, les eaux du cours d'eau à l'aval du point de rejet ne pourra excéder :

0,5 °C pour la température pendant la période du 15 juin au 15 octobre ;

2,5 mg/l pour les matières en suspension ;

0,1 mg/l pour l'ammonium.

Les mesures seront effectuées, d'une part, sur le cours d'eau récepteur à l'amont immédiat du point de rejet et, d'autre part, sur le cours d'eau récepteur après dilution, à au moins 50 mètres en aval du point de rejet.

La qualité des eaux du cours d'eau à l'aval du rejet, lors du rejet, doit être compatible avec le schéma directeur ou le schéma d'aménagement et de gestion des eaux et avec les objectifs de qualité des eaux prévus par le décret du 19 décembre 1991 susvisé. Notamment, la quantité d'oxygène dissous ne devra pas être abaissée dans le milieu récepteur en dessous de 7 mg/l dans les eaux de première catégorie piscicole ou de 5 mg/l dans les eaux de deuxième catégorie piscicole.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas en cas de vidange du plan d'eau, régulièrement déclarée ou autorisée, selon le cas.

Art. 12. - Le déclarant est tenu de laisser accès aux agents chargés du contrôle dans les conditions prévues à l'article L. 216-4 du code de l'environnement.

Art. 13. - Lorsqu'elle porte sur des plans d'eau mentionnés aux articles L. 431-3, L. 431-6 et L. 431-7 du code de l'environnement, l'introduction de poissons doit respecter les dispositions des articles L. 432-10 et L. 432-12 du code de l'environnement.

Art. 14. - Les dispositifs d'alimentation des étangs ou des plans d'eau doivent être pourvus de moyens de mesure ou d'évaluation des débits conformément à l'article L. 214-8 du code de l'environnement.

Art. 15. - Si le plan d'eau reste en assec pendant une période supérieure à deux ans consécutifs, l'exploitant du plan d'eau doit en faire la déclaration au préfet au plus tard dans le mois suivant l'expiration du délai de deux ans. Le préfet peut décider que la remise en eau sera subordonnée à une nouvelle déclaration et étude d'incidence dans les cas prévus aux articles 33 et 37 du décret no 93-742 du 29 mars 1993 susvisé.

En cas de cessation définitive d'exploitation et d'absence prolongée d'entretien du plan d'eau, le déclarant procédera au rétablissement des écoulements naturels tels qu'ils existaient antérieurement, à l'isolement des ouvrages abandonnés, afin de prévenir tout danger pour la salubrité et la sécurité publique.

Chapitre III

Modalités d'applications

Art. 16. - Si, au moment de la déclaration ou postérieurement, le déclarant veut obtenir la modification de certaines des prescriptions applicables à l'installation, il en fait la demande au préfet, qui statue par arrêté conformément à l'article 32 du décret no 93-742 du 29 mars 1993 susvisé, dans le respect des principes de gestion équilibrée de la ressource en eau mentionnée à l'article L.211-1 du code de l'environnement.

Art. 17. - Les dispositions du présent arrêté ne sont pas applicables aux installations, en règle, existantes à la date de publication du présent arrêté.

Toutefois, le préfet peut imposer par arrêté à ces installations toutes prescriptions spécifiques nécessaires en application de l'article 32 du décret no 93-742 du 29 mars 1993 susvisé.

Art. 18. - Le directeur de l'eau est chargé de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au Journal officiel de la République française.

Pour la ministre et par délégation :

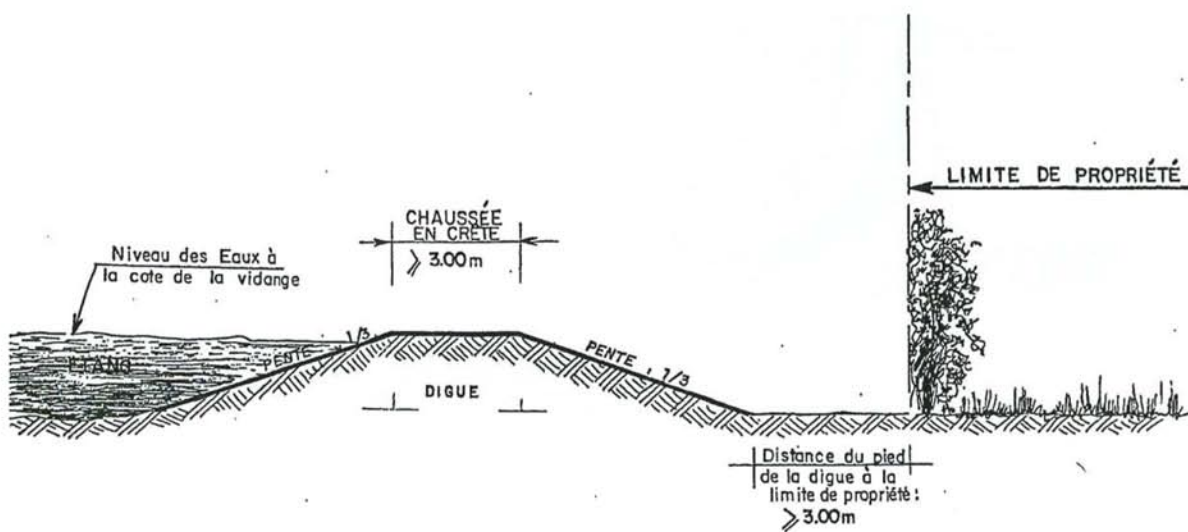
Le directeur de l'eau



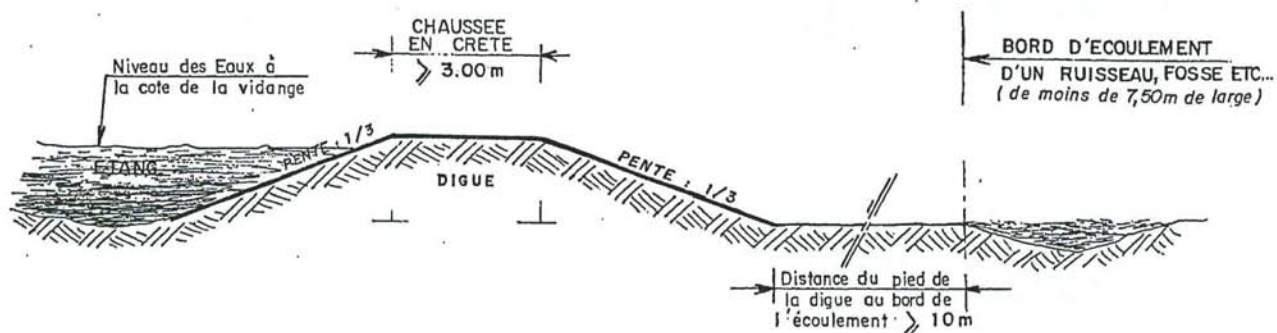
Annexe 4

Règles s'appliquant à la création des étangs en zones A et N

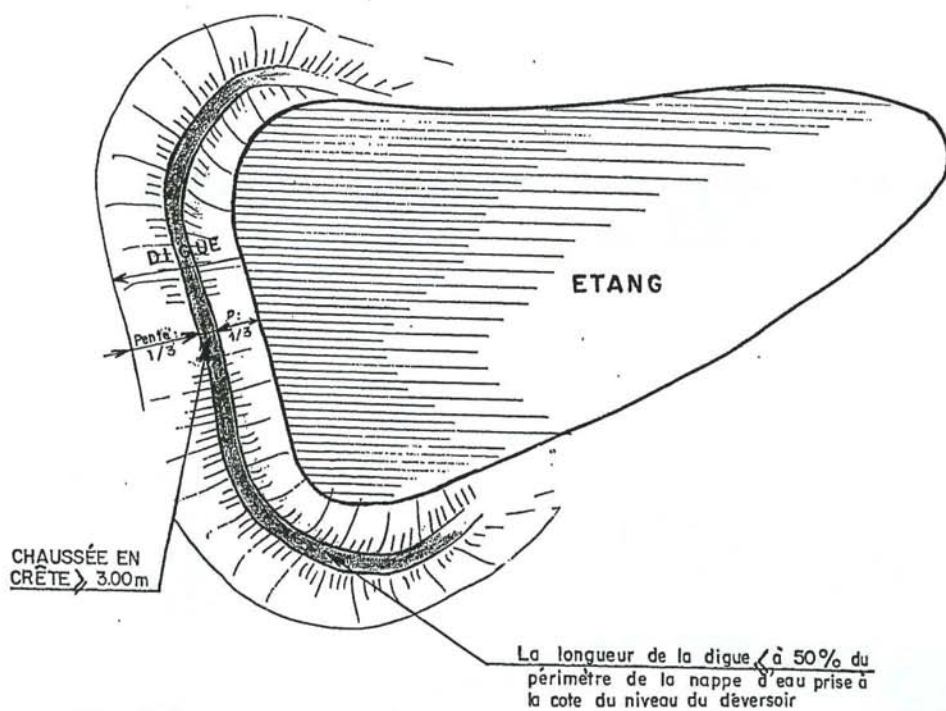
Articles A 7 et N 7 : IMPLANTATION DES ÉTANGS PAR RAPPORT À UNE LIMITE DE PROPRIÉTÉ



Articles A 7 et N 7 : IMPLANTATION DES ETANGS PAR RAPPORT A UN BORD D'ÉCOULEMENT (FOSSE, RUISSEAU ETC...)



Articles A 11 et N 11 : ASPECT EXTÉRIEUR





Communauté de communes du Châtillonnais-en-Berry

1, rue Maurice Davaillon
36700 CHATILLON-SUR-INDRE

DEPARTEMENT DE L'INDRE

REVISION ALLEGEE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE CLION

3. REGLEMENT Zone U

Elaboration du Plan Local
d'Urbanisme approuvée le
27 février 2012

Vu pour être annexé à la
délibération d'approbation de la
révision allégée n°1 du PLU de la
commune de Clion, par le Conseil
communautaire du Châtillonnais-
en-Berry du

Fait à Châtillon-sur-Indre

Le

Le Président
Gérard NICAUD

SOMMAIRE

ZONE U

3

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE U

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

Le **sous-secteur Ua** correspond au centre ancien du bourg. Il se caractérise par l'alignement des constructions sur la rue, par une urbanisation dense et la présence de bâtiments de style remarquable.

Le **sous-secteur Ub** correspond à une urbanisation plus diffuse. Il s'agit d'une part, de constructions récentes de type essentiellement pavillonnaire, et d'autre part, de constructions situées dans les hameaux devant conserver leur caractère rural.

Le **sous-secteur Uy** correspond aux parcelles sur lesquelles des activités artisanales et des entreprises sont déjà implantées, à l'entrée Est du Bourg.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS

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

Sont interdits dans les sous-secteurs Ua et Ub :

- les parcs d'attraction installés à titre permanent
- les terrains de camping et de caravanage.
- les caravanes isolées figurant à l'article R. 421-23d du Code de l'Urbanisme
- les carrières
- la création d'un parc résidentiel de loisir ou d'un village de vacance classé en hébergement léger prévu par l'article L. 325-1 du Code du Tourisme
- les bâtiments liés à l'activité agricole
- La démolition des éléments de paysage listés et indiqués au plan de zonage, ainsi que la démolition des constructions susceptibles de compromettre leur environnement.

Sont interdits dans le sous-secteur Uy :

- les habitations non liées et non nécessaires aux activités de la zone
- les parcs d'attraction installés à titre permanent
- les terrains de camping et caravaning
- la création d'un parc résidentiel de loisir ou d'un village de vacance classé en hébergement léger prévu par l'article L. 325-1 du Code du Tourisme
- les bâtiments liés à l'activité agricole

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

Sont autorisés dans les sous-secteurs Ua et Ub :

- les constructions à usage d'habitation
- les restaurations, les extensions, et les annexes à ces constructions

- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient d'intérêt public
- les constructions à usage commercial ou artisanal soumises ou non à la réglementation des installations classées à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances, de pollutions ou de risques incompatibles avec le voisinage
- Les équipements d'intérêt public

Sont autorisés dans le sous-secteur Uy :

- les habitations à conditions qu'elles soient liées et nécessaires à une activité de la zone
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient d'intérêt public
- les dépôts de véhicules
- les constructions à usage commercial ou artisanales soumises ou non à la réglementation des installations classées à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances, de pollutions ou de risques incompatibles avec le voisinage

RAPPEL :

** Est soumise à permis de démolir :*

- la démolition d'un des éléments bâtis situés dans le périmètre de protection des bâtiments historiques ou identifiés et localisés sur le plan de zonage au titre du 7° de l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme.

** Sont soumis à déclaration préalable:*

- tous travaux de type arrachage , dessouchage et arasement de talus sur les éléments de paysage forestier identifiés sur le plan de zonage (bandes boisées) au titre du 7° de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE U3 - Accès et voirie

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

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

La réalisation de tout projet peut être subordonnée :

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

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

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

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

ARTICLE U4 - Desserte par les réseaux

1- Eau potable

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

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

Pour éviter tout phénomène de retour d'eau dans un réseau public d'eau potable, les particuliers désirant utiliser un puit privé (usage pour le jardin) devront réaliser un réseau totalement distinct de celui de la distribution publique.

2- Assainissement

a- Eaux usées

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

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

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

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

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

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

b- Eaux pluviales

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

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

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

En sous-secteur Uy, les eaux pluviales issues des constructions et des revêtements des accès doivent être résorbées sur la propriété, sauf impossibilité technique. En cas d'impossibilité technique, tout aménagement doit être conçu de façon à retarder et à limiter l'évacuation des eaux pluviales de la propriété dans le réseau public ou les exutoires

ARTICLE U5 - Caractéristiques des terrains

Aucune surface minimum n'est imposée.

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

Dans le sous-secteur Ua :

Les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement défini par le front bâti existant

Dans le sous-secteur Ub :

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement défini par le front bâti existant pour éviter des « dents creuses »,
- soit à 5 mètres minimum en retrait par rapport à la limite du domaine public

Dans le sous-secteur Uy :

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres minimum en retrait par rapport à la limite du domaine public (à l'exception des chemins ruraux en bordure desquels aucun recul n'est exigé).

Dans l'ensemble de la zone U :

Cette implantation peut être modifiée :

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

ARTICLE U7- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans l'ensemble de la zone U :

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

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

Dans l'ensemble de la zone U :

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

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

ARTICLE U9 - Emprise au sol

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

ARTICLE U10 - Hauteur maximum des constructions

Dans l'ensemble de la zone U :

La hauteur maximum des constructions à usage d'habitation est fixée à 6 m, mesurée à l'égout du toit.

La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du niveau du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaire pour la réalisation du projet. Ce niveau est pris en axe de la façade, jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

Les constructions doivent au plus comprendre un rez-de-chaussée, un étage et un comble.

Cette règle ne s'applique pas pour les équipements publics ou privés d'intérêt général dont la vocation nécessite une plus grande hauteur et qui présentent des qualités architecturales compatibles avec leur environnement.

ARTICLE U11 - Aspect extérieur

L'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme stipule que :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

♦ A ce titre, il est recommandé de consulter, préalablement à tout projet de construction, de restauration ou d'extension, pour conseils architecturaux, les architectes conseils de la Direction Départementale du Territoire (DDT), du Conseil en Architecture, en Urbanisme et en Environnement (CAUE), du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine (SDAP).

♦ Il est rappelé que toute modification d'aspect extérieur ou de volume nécessite une demande d'autorisation, sous forme :

- d'une demande de permis de construire dans le cas de travaux ayant pour effet la création d'une superficie supérieure à 20 m² de S.H.O.B.,
- d'une demande de permis de construire dans le cas de travaux ayant pour effet de modifier les structures porteuses ou la façade du bâtiment, lorsque les travaux s'accompagnent d'un changement de destination,
- d'une demande de permis de construire dans le cas de travaux ayant pour effet de modifier le volume du bâtiment et de percer ou d'agrandir une ouverture sur un mur extérieur.

♦ Il est rappelé qu'une déclaration préalable est nécessaire, notamment pour les extensions inférieures ou égales à 20 m² de S.H.O.B., les modifications de façades (ravalement, nouveaux percements, création de lucarnes, pose de châssis de toit) ainsi que pour les changements de destination sans modification du bâti.

♦ Une architecture contemporaine pourra être acceptée si elle est de qualité et après avis auprès de l'architecte conseil de la DDT ou du SDAP.

♦ Le terrain conservera sa topographie d'origine. Ainsi les constructions nouvelles seront implantées au plus près du terrain naturel. Les remblais de type "taupinières" ne seront pas acceptés.

1/ Habitations principales

♦ Volume :

D'une manière générale, le volume de la construction principale projeté sera simple.

Le bâtiment principal sera couvert d'une toiture d'au moins 36° de pente (72%).

Néanmoins pour le sous-secteur Ub, les pentes de toit inférieures à 36° et les toitures-terrasses peuvent être autorisées pour des constructions traitées avec une architecture contemporaine.

♦ Matériaux de couverture :

Les matériaux traditionnels sont la petite tuile plate de terre cuite et l'ardoise naturelle.

Des matériaux de substitution sont possibles, sous réserve d'une bonne harmonie avec le patrimoine existant.

Les ardoises artificielles (ardoises reconstituées) et des tuiles (de préférence en terre cuite), ton rouge/brun flammé, peuvent être proposées.

Les pentes de toiture très faibles nécessitant une étanchéité adaptée pourront être acceptées pour certains cas particuliers : les couvertures métalliques sont alors envisageables (zinc, cuivre, aluminium, acier, etc.).

2/ Clôtures

Les clôtures devront être en harmonie avec l'environnement extérieur.

Les murs et murets constitués de parpaings en béton devront être enduits.

En sous-secteur Uy, en limite avec une zone agricole ou naturelle :

- Les clôtures seront constituées de haies bocagères coupe-vent, d'essences variées et à dominante locale ;
- Les brise-vues sont interdits ;
- Un grillage souple est autorisé en accompagnement des clôtures végétales, uniquement s'il est de couleur sombre et intégré dans la végétation.

4) Les paraboles

Les paraboles de plus de 60 cm de diamètre sont interdites.

ARTICLE U12 - Stationnement

Dans l'ensemble de la zone U :

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

ARTICLE U13 - Espaces libres et plantations

Dans l'ensemble de la zone U :

Les végétaux doivent être plantés en tenant compte de la présence des réseaux.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U14 - Coefficient d'Occupation des Sols

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.