

# Commune de **MONTS**



## Modification de droit commun n°1 du PLU




Règlement écrit

Révision du Plan Local d'Urbanisme	Approuvée le 17/12/2019
Modification simplifiée n°1	Approuvée le 17/11/2020
Modification de droit commun n°1	Approuvée le 18/05/2021



## Identification du document

Élément	
Titre du document	Règlement écrit Modification de droit commun n°1
Nom du fichier	MONTS_REGLEMENTECRIT
Version	18 mai 2021
Réalisation	Auddicé urbanisme 

# SOMMAIRE

<b>TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....</b>	<b>4</b>
<b>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....</b>	<b>19</b>
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA.....	20
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB.....	32
CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC.....	45
<b>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER .....</b>	<b>55</b>
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU.....	56
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUC.....	67
CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUL.....	77
CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 2AU.....	84
CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 2AUC.....	89
<b>TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES .....</b>	<b>94</b>
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A.....	95
<b>TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES .....</b>	<b>108</b>
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N.....	109
<b>ANNEXE I - CARACTÉRISTIQUES DES CLÔTURES .....</b>	<b>122</b>

TITRE I

# DISPOSITIONS GÉNÉRALES

---

## ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLU

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Monts.

## ARTICLE 2 : CHAMP D'APPLICATION MATÉRIEL DU PLU

Le présent règlement est composé d'un règlement écrit et d'un règlement graphique. Toutes les règles, qu'elles soient écrites ou graphiques, sont opposables aux autorisations d'urbanisme dans un rapport de conformité.

En application de l'article L.152-1 du Code de l'urbanisme, les règles édictées par le PLU de Monts sont opposables à « l'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan » dans une relation de conformité. Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Le PLU est également opposable à toute occupation ou utilisation du sol même non soumise à autorisation ou déclaration, à l'exception de certaines constructions, aménagements, installations et travaux, notamment en raison de la faible durée de leur maintien en place ou de leur caractère temporaire (article L.421-5 du Code de l'urbanisme).

## ARTICLE 3 : PORTÉE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS

### DISPOSITIONS DU RÈGLEMENT NATIONAL D'URBANISME APPLICABLES

En application à l'article R.111-1 du Code de l'urbanisme, le Règlement National d'Urbanisme (RNU) s'applique à l'ensemble du territoire. Toutefois, le présent règlement du PLU se substitue aux articles R.111-3, R.111-5 à R.111-19 et R.111-28 à R.111-30 du Code de l'urbanisme qui ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un Plan Local d'Urbanisme.

Demeurent donc applicables au territoire de Monts, les articles R.111-2, R.111-4, R.111-20 à R.111-27, R111-31 à R.111-53 du Code de l'urbanisme.

### SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

Aux règles du présent PLU s'ajoutent les prescriptions relevant des servitudes d'utilité publique, annexées au PLU. Elles constituent des limitations administratives au droit de propriété qui s'imposent directement aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol quel que soit le contenu du PLU. A ce titre, ces servitudes d'urbanisme sont susceptibles, selon le cas, de modifier ou de se substituer aux règles définies par le PLU.

### PRESCRIPTIONS AU TITRE DE LÉGISLATIONS ET DE RÈGLEMENTATIONS SPÉCIFIQUES

S'appliquent également les prescriptions relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols relevant d'autres législations et notamment du Code civil, du Code forestier, du Code minier, du Code du patrimoine, du Code rural, du Code de la santé publique et du Règlement Sanitaire Départemental.

## ARTICLE 4 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le règlement divise le territoire communal en quatre grands types de zones et fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune d'elles :

### LES ZONES URBAINES DITES « ZONES U »

Elles correspondent à des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Les zones urbaines regroupent les zones suivantes :

<b>Zone UA</b>	La zone UA correspond au bourg ancien de Monts caractérisée par une forme urbaine spécifique du fait de l'implantation des constructions en ordre continu et en alignement sur la rue, et une certaine unité bâtie du fait des matériaux de construction utilisés et de la typologie des clôtures.
<b>Zone UB</b>	La zone UB correspond aux extensions urbaines de l'agglomération montoise engagées depuis le début des années 1960. Cette zone est caractérisée par une forme urbaine plus lâche que celle du vieux-bourg et une plus grande hétérogénéité bâtie.  Il est créé un secteur UBx à l'emplacement d'une ancienne décharge. L'aménagement de cette zone est subordonné à la réalisation d'une étude géotechnique  La zone UB est concernée, sur la seule emprise de l'OAP du Bois Joli, par un périmètre d'attente au titre du L.151-41 5° du Code de l'Urbanisme. Il vise à préserver un foncier en vue d'une définition plus précise d'une opération d'aménagement d'ensemble.
<b>Zone UC</b>	La zone UC correspond aux sites d'activités existants : zones d'activités de la Bouchardière et de la Pinsonnière, site du commissariat à l'Energie Atomique et les entreprises du secteur de Vontes.  Il est créé un secteur UCr pour le développement d'un centre de recherche.  Il est créé un secteur UCz pour le site du Commissariat à l'Energie Atomique.

### LES ZONES À URBANISER DITES « ZONES AU »

Elles correspondent à des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les zones à urbaniser regroupent les zones suivantes :

<b>Zone 1AU</b>	La zone 1AU est une zone actuellement insuffisamment équipée destinée aux extensions urbaines à court terme de l'agglomération de Monts.
<b>Zone 1AUC</b>	La zone 1AUC est une zone actuellement insuffisamment équipée destinée aux extensions urbaines à court terme de l'agglomération de Monts, à vocation d'activités économiques.
<b>Zone 1AUL</b>	La zone 1AUL est une zone actuellement insuffisamment équipée destinée aux extensions urbaines à court terme de Monts, à vocation de loisirs.
<b>Zone 2AU</b>	La zone 2AU est une zone insuffisamment équipée destinée aux extensions urbaines à long terme de l'agglomération de Monts. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme.

<b>Zone 2AUC</b>	La zone 2AU est une zone insuffisamment équipée destinée aux extensions urbaines à long terme de l'agglomération de Monts, à vocation d'activités économiques. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme.
------------------	---

## LES ZONES AGRICOLES DITES « ZONES A »

Elles correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. La zone agricole comprend plusieurs secteurs :

<b>Zone A</b>	La zone A est constituée par les parties du territoire communal à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
<b>Secteur Ah</b>	Le secteur Ah (STECAL) correspond au hameau des Girardières, où les constructions neuves sont autorisées à l'intérieur de l'enveloppe bâtie existante.

## LES ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES DITES « ZONES N »

Elles correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues ». La zone naturelle comprend plusieurs secteurs :

<b>Zone N</b>	La zone N, dite zone naturelle et forestière, correspond aux secteurs de la commune à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère naturel.
<b>Secteur Ne</b>	Le secteur Ne (STECAL) est un secteur où les nouvelles constructions à destination de bureau sont autorisées.
<b>Secteur Ni</b>	Le secteur Ni (STECAL) est créé pour identifier les espaces verts et de détente existants ou à créer, et ceux à vocation d'équipements sportifs et de loisirs localisés hors zone inondable. Il recouvre ainsi une partie du site des Griffonnes, la coulée verte à aménager au niveau du vallon du Peu en cohérence avec les futures extensions urbaines, le futur parc public du coteau du Puy, les espaces verts de la Z.A.C. des Hautes Varennes.
<b>Secteur Nv</b>	Le secteur Nv (STECAL) correspond à l'aire d'accueil des gens du voyage existante à l'intersection entre la RD 84 et la RD 87.
<b>Secteur Nx</b>	Le secteur Nx (STECAL) est identifié pour tenir compte de la présence d'une ancienne décharge.
<b>Secteur Nc</b>	Le secteur Nc (STECAL) est identifié pour autoriser le remisage de caravanes.

À chacune des zones, urbaines, à urbaniser, agricoles ou naturelles, s'appliquent les dispositions figurant au présent règlement. Le caractère et la vocation de chacune de ces zones sont définis en tête du chapitre qui lui correspond. Chaque chapitre comporte un corps de règles décomposé en plusieurs sections et articles :

## **SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

## **SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

Article 3 - Desserte par la voirie et accès

Article 4 - Desserte par les réseaux

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

*Article 5 - Supprimé par la loi ALUR*

Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article 9 - Emprise au sol des constructions

Article 10 - Hauteur maximale des constructions

Article 11 - Aspect extérieur des constructions et abords

Article 12 - Stationnement des véhicules

Article 13 - Espaces libres, aires de jeux et plantations

*Article 14 - Supprimé par la loi ALUR*

## **SECTION 3 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Article 15 - Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Article 16 - Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

# **ARTICLE 5 : DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES LIÉES À DES REPRÉSENTATIONS GRAPHIQUES**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ESPACES BOISÉS CLASSÉS**

Les espaces boisés identifiés au règlement graphique comme espaces boisés, à conserver, à protéger ou à créer sont soumis au régime des articles L. 113-1 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 des boisements.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable sauf dans les cas prévus par le Code de l'urbanisme.

Nonobstant toutes dispositions contraires, le classement en Espace Boisé Classé entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre 1er du titre IV du livre III du code forestier.



Y sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tout matériau imperméable : ciment, bitume ainsi que les remblais.

Sont admis les aménagements légers (liaison douce, bancs, panneaux de signalisation ou d'information, etc.) sous réserve de respecter les deux conditions cumulatives suivantes :

- Ne pas compromettre la préservation des boisements existants et l'affectation de l'espace boisé ;
- Etre strictement nécessaire à la gestion et entretien de l'espace ou à l'agrément du public.

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ÉLÉMENTS DE PAYSAGE À PROTÉGER

Au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, sont identifiés au règlement graphique les éléments de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique et/ou paysager.

Dans le cas où le terrain est concerné par un élément de paysage à protéger identifié au document graphique, les constructions, installations, ouvrages et travaux sont autorisés sous réserve qu'ils ne soient pas de nature à porter atteinte à l'intégrité de cet espace.

Concernant la trame végétale, les prescriptions associées, de nature à assurer sa préservation, sont les suivantes :

- Entretenir les haies / les arbres selon la méthode de la taille douce ;
- Ne pas couper les haies / les arbres ou seulement en cas de :
  - o Mauvais état sanitaire conduisant à menacer la sécurité publique ou l'état sanitaire des autres arbres ;
  - o Création d'accès nouveaux ou de passage de voies nouvelles ;
  - o Passage des réseaux et équipements techniques d'infrastructures (transformateurs, pylônes, antennes, etc.) ;
  - o Accompagnement obligatoire de la suppression de la haie par des mesures de compensation : plantation de haies sur un linéaire au moins équivalent, sur un secteur pertinent au plan écologique et paysager avec des espèces adaptées (espèces locales et diversifiées).
- Ne pas supprimer les boisements, sauf si une compensation est prévue : plantation sur une surface au moins équivalente, sur un secteur pertinent au plan écologique et paysager avec des espèces adaptées.

Concernant la trame aquatique, les prescriptions associées, de nature à assurer sa préservation, sont les suivantes :

- Le comblement des mares, des zones humides et des fossés (excepté pour des raisons techniques dûment justifiées) est interdit.

## DISPOSITIONS APPLICABLES AU PATRIMOINE BÂTI À PROTÉGER

Au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, certains bâtiments présentant un intérêt architectural et/ou patrimonial, bénéficient, par le biais du PLU, d'une mesure de protection particulière.

De manière générale, les constructions, installations et aménagements réalisés à proximité des éléments de patrimoine identifiés au règlement graphique doivent être conçus de manière à assurer leur préservation et leur mise en valeur.

A ce titre, pourra être refusé tout projet susceptible de compromettre leur conservation ou d'altérer leur qualité architecturale et urbaine.

Ainsi, les prescriptions associées, de nature à assurer leur préservation, sont les suivantes

- Ne pas démolir, sauf insalubrité ou mise en péril ;
- Ne pas modifier l'aspect de la façade lors de travaux d'entretien ;

- Conserver le caractère, la qualité et les spécificités architecturales des façades en cas de réhabilitation, changement de destination, etc. ;
- Réhabiliter à l'identique si besoin.

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES HUMIDES

Toutes les constructions y sont par défaut interdites, ainsi que les affouillements et les exhaussements du sol, lorsqu'ils sont de nature à altérer une zone humide avérée. En cas de projets à proximité immédiate ou chevauchant une zone humide identifiée au règlement graphique, il sera demandé de délimiter précisément la zone humide dégradée et d'estimer la perte générée en termes de biodiversité.

Dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative possible avérée, à la destruction d'une zone humide, les mesures compensatoires devront s'opérer selon les dispositions du SDAGE Loire-Bretagne.

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Les emplacements réservés constituent des terrains identifiés au règlement graphique en vue de la mise en œuvre d'un projet déterminé d'intérêt général (voirie, équipement public, cheminement, etc.).

Ils sont répertoriés par un numéro de référence qui permet, par la consultation de la liste des emplacements réservés reportée en annexe du règlement graphique, de prendre connaissance de l'objet, du bénéficiaire et de la surface approximative de l'emplacement réservé.

Au titre de l'article L.151-2 du Code de l'urbanisme, le propriétaire d'un terrain concerné par un emplacement réservé peut mettre en demeure le bénéficiaire de ce dernier d'acquérir son terrain dans les conditions et délais prévus aux articles L.230-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX BÂTIMENTS SUSCEPTIBLES DE FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION

Au titre de l'article L.151-11 2° du Code de l'urbanisme, sont identifiés au règlement graphique les bâtiments susceptibles de changer de destination au sein des zones agricole et naturelle.

Les bâtiments ainsi repérés peuvent faire l'objet d'un changement de destination vers l'habitat et/ou l'hébergement touristique, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX LINÉAIRES COMMERCIAUX

Au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme, sont identifiés les linéaires commerciaux à protéger en centre-bourg.

Le changement de destination des commerces ainsi que de tout local d'activités en habitation ou en garage est interdit. Cette disposition s'applique au rez-de-chaussée des constructions actuelles et futures, ayant une façade sur les voies concernées par le linéaire commercial repéré au règlement graphique.

Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement (hall d'entrée, local technique, accès aux étages supérieurs, etc.), pour une mise aux normes ou pour un local à l'arrière de la construction.

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONDITIONS DE DESSERTE

Le Plan Local d'Urbanisme identifie un linéaire au sein duquel un seul nouvel accès pourra être prévu. En outre, la mutualisation des accès sera exigée afin d'éviter la multiplication de nouveaux accès et de préserver les conditions de sécurité.

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS D'OAP

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définissent des orientations d'aménagement (graphiques et littérales) qui complètent les dispositions du présent règlement et s'imposent dans une relation de compatibilité aux demandes d'autorisations d'urbanisme.

L'OAP du Bois Joli est concernée par un périmètre d'attente au titre du L.151-41 5° du Code de l'Urbanisme applicable durant une période de 5 ans à compter de l'approbation de la modification de droit commun n°1 du PLU. Cette servitude consiste à interdire les constructions ou installations d'une superficie supérieure à 0m<sup>2</sup>.

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS AVEC CONDITIONS SPÉCIALES DE CONSTRUCTIBILITÉ

En application des dispositions de l'article L. 151-34 du Code de l'urbanisme, le règlement graphique définit des secteurs avec des conditions spéciales de constructibilité pour des raisons de fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, de risques miniers ou de risques technologiques. Dans ces secteurs, les seules constructions autorisées sont les annexes à l'habitation.

## DISPOSITION APPLICABLES AUX SECTEURS AVEC INTERDICTION DE CONSTRUCTIBILITÉ

En application des dispositions de l'article L. 151-31 du Code de l'urbanisme, le règlement graphique définit des secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, de risques miniers ou de risques technologiques justifient que soient interdites les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols.

## ARTICLE 6 : ADAPTATIONS MINEURES ET DÉROGATIONS

### ADAPTATIONS MINEURES

En application des dispositions de l'article L. 152-3 du Code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

### DÉROGATIONS

Les règles et servitudes définies par le présent Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les articles L. 152-4 à L. 152-6 du Code de l'urbanisme.

## ARTICLE 7 : DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

### OUVRAGES SPÉCIFIQUES

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation, de coefficient d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur, de stationnement et de coefficient d'occupation des sols pour la réalisation :

- D'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ou d'intérêt collectif (éoliennes, antennes, infrastructures relatives au haut débit, etc.) ;
- Et de certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers, calvaires, silos, etc.

### RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT DÉTRUIT OU DÉMOLI DEPUIS MOINS DE 10 ANS

En application de l'article L 111-15 du Code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

### LOTISSEMENTS

Pour tout projet situé à l'intérieur de lotissements déjà approuvés, le règlement applicable est celui dudit lotissement.

En cas d'absence de règlement, ou si la date d'approbation est supérieure à 10 ans, c'est le règlement du PLU qui s'applique.

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

La règle concernant les secteurs d'implantation des constructions ne s'applique qu'aux constructions principales présentant une façade ou un pignon sur rue et non aux parcelles de « second rang ».

En application de l'article L 111-6 : en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Elle ne s'applique pas :

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

Le plan local d'urbanisme peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

## ARTICLE 8 : LES AUTORISATIONS EN APPLICATION DU DROIT DES SOLS

- Constructions, travaux et occupations du sol exonérées : articles R.421-2 à R.421-8-2 du code de l'urbanisme ;
- Constructions, travaux et occupations du sol soumises à déclaration préalable : articles R.421-9 à R.421-12 et R.421-17 et R.421-23 à R.421-25 du code de l'urbanisme ;
- Constructions, travaux et occupations du sol soumises à permis de construire : articles R.421-1 et R.421-14 à R.421-16 du code de l'urbanisme ;
- Occupations du sol soumis à permis d'aménager : articles R.421-19 à R.421-22 du code de l'urbanisme ;
- Permis de démolir : article R.421-28 du Code de l'urbanisme.

### CLOTURES

Doit faire l'objet d'une déclaration préalable, sur l'ensemble du territoire communal, l'édification d'une clôture en application de l'article R.421-12-d) du code de l'urbanisme, conformément à la délibération prise par le conseil municipal.

## ARTICLE 9 : DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES AUX ZONES SOUMISES À UN RISQUE

### RISQUE SISMIQUE

La commune de Monts étant classée en zone d'aléa faible (zone de sismicité 2) par la carte du zonage sismique divisant le territoire national en cinq zones de sismicité, les bâtiments (classés en catégories III et IV) sont concernés par les règles de construction parasismique de l'arrêté du 22 octobre 2010. De plus, un arrêté du 15 septembre 2014 modifiant l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de constructions parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal », paru au Journal Officiel du 23 septembre 2014 est applicable depuis le 24 septembre 2014.

### PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES INONDATION DE L'INDRE

Dans les secteurs concernés par les zones inondables définies par le plan de prévention des risques inondation de l'Indre s'appliquent les dispositions du règlement du PPRI (dont une copie figure en annexe du PLU), en plus des dispositions définies par le plan local d'urbanisme.

### PHENOMENE DE MOUVEMENT DE TERRAIN DIFFERENTIEL CONSECUTIF A LA SECHERESSE ET A LA REHYDRATATION DES SOLS

Selon l'article L.112-20 et suivants du Code de la Construction et de l'habitation, dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols (définies par arrêté des ministres chargés de la construction et de la prévention des risques majeurs), en cas de vente d'un terrain non bâti constructible, une étude géotechnique préalable devra être fournie par le vendeur.

## ARTICLE 10 : LEXIQUE

### ARTICLES 1 ET 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

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

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

**Surface de plancher** : L'article R. 111-22 du code de l'urbanisme précise que « *La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :*

1° *Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;*

2° *Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;*

3° *Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;*

4° *Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;*

5° *Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;*

6° *Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;*

7° *Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;*

8° *D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. »*

### ARTICLES 3 ET 6 : DESSERTE PAR LA VOIRIE ET ACCÈS - VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

**Accès au terrain d'assiette du projet** : L'accès au terrain d'assiette du projet correspond à l'espace donnant sur la voie, par lequel les véhicules et les piétons pénètrent sur le terrain d'assiette du projet.

**Accès aux voies publiques** : l'accès aux voies ou places publiques peut s'effectuer par une voie privée ou par une portion de terrain privé.

**Notion de « en agglomération » et « hors agglomération »** : le caractère aggloméré de la zone s'entend aux espaces compris dans des sections délimitées par des panneaux d'entrée et de sortie d'agglomération.

**Voirie** : La voirie constitue la desserte de statut public ou privé du terrain sur lequel est projetée l'opération ou la construction.

**Voie publique ou privée ouverte à la circulation générale** : Est considérée comme voie, toute voie existante ou à créer, de statut public ou privé, conçue ou ouverte à la circulation et à tous les modes de déplacement (automobile, deux roues, piétons, transports en commun, etc.).

**Voies et emprises publiques** : Les voies et emprises publiques comprennent les espaces publics affectés aux déplacements et au stationnement quel que soit le mode d'utilisation (automobile, deux roues, piétons, transports en commun, etc.).

## ARTICLES 5 ET 9 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES ET EMPRISE AU SOL

**Coefficient d'emprise au sol (C.E.S.)** : Le coefficient d'emprise au sol est le pourcentage maximum de la surface du terrain qui pourra être occupé par la construction. (Voir emprise au sol).

**Emprise au sol** : L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

## ARTICLES 6, 7 ET 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

**Alignement** : L'alignement est la limite (constituée par un plan vertical) entre ce qui relève du domaine privé et ce qui relève du domaine public. L'alignement sert de référence pour déterminer, par rapport aux voies, l'implantation des constructions qui seront donc édifiées soit « à l'alignement » soit « en recul par rapport à l'alignement ».

**Distances (mesure des)** : Les distances décrites et règlementées par les articles 6, 7, et 8 du règlement de zone sont mesurées suivant une ligne horizontale et perpendiculaire à la projection verticale de l'emprise au sol de la construction.

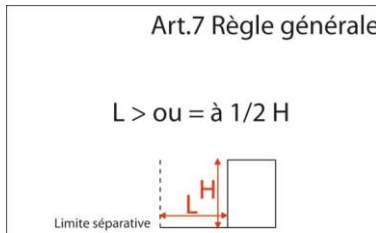
**Limite de voie et d'emprise publique** : La limite d'emprise publique et de voie est la ligne de séparation entre le terrain d'assiette du projet et les voies et emprises publiques (Voir Voies et emprises publiques) ou un emplacement réservé pour création de voies et emprises publiques.

**Limite séparative** : La limite séparative est constituée par les lignes communes du terrain d'assiette du projet et un autre terrain ne constituant pas une emprise publique ou une voie. Elle s'entend à la fois comme une limite latérale mais aussi comme une limite de fond de terrain ou unité foncière.

**Recul** : Le recul est la distance séparant la construction des voies et emprises publiques définissant la **marge de recul**. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite de voie ou d'emprise publique ou d'emplacement réservé. Il est constitué par l'espace compris entre la construction et ces voies et emprises publiques (Art.6).

**Retrait** : Le retrait est la distance séparant la construction d'une limite séparative. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative (Art.7).

### Calcul du retrait en limite séparative :



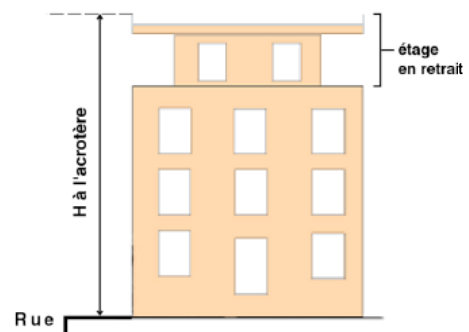
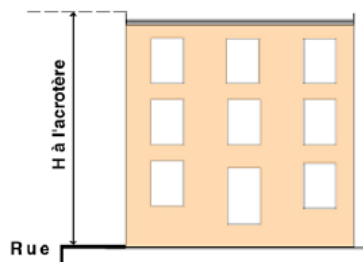
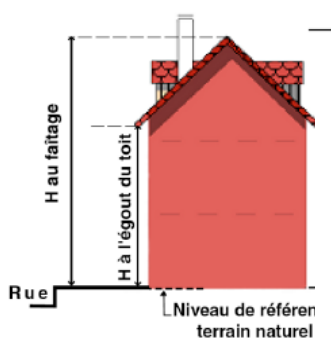
Lors d'un retrait d'une distance minimale égale à la moitié de la hauteur du bâtiment par rapport à la limite séparative, le bâtiment de référence sera celui situé au plus proche de la limite séparative en question.

## ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

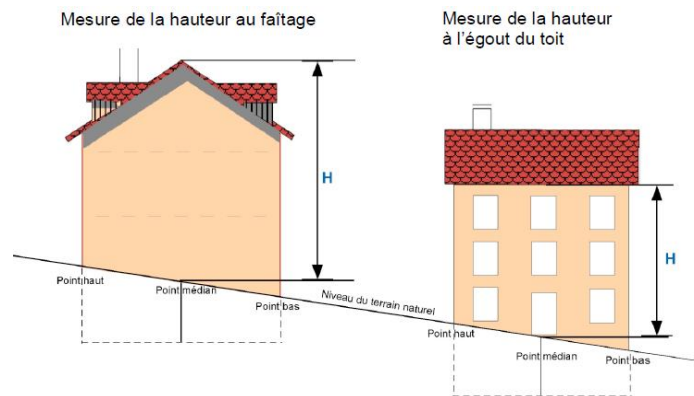
**Toiture terrasse** : Couverture constituant le dernier plancher d'une construction servant à la constitution du toit et offrant un taux de pente inférieur à 5 %.

**Hauteur** : La hauteur maximale fixée à l'article 10 du règlement de zone est la différence d'altitude maximale admise entre le point le plus haut et le point médian de l'édifice mesuré à partir du sol naturel avant la réalisation des travaux. La hauteur peut être également mesurée à partir :

- **Du faitage** (ligne de jonction supérieure de pans de toitures inclinés suivant des pentes opposées) : il s'agit du point le plus haut de la construction ;
- **De l'égout du toit** (limite ou ligne basse d'un pan de couverture) : il revient à définir une hauteur de façade, sauf en cas de débords de toiture importants ;
- **Du sommet de l'acrotère** (élément de façade, situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse et qui constitue des rebords ou garde-corps pleins ou à claire-voie).







## ARTICLE 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET ABORDS

**Clôture** : Constitue une clôture toute édification d'un ouvrage visant à clore un terrain ou unité foncière. Il s'agit notamment des murs, des portes de clôture, des clôtures à claire voie, grilles et grillages.

**Clair-voie** : dispositif de clôture ou garde-corps formé de barreaux verticaux ou horizontaux espacés et laissant passer la lumière du jour entre eux (entre 3 cm et 5 cm).

**Barreaudage** : association de barres verticales ou horizontales en bois, métal ou PVC à profil cylindrique ou rectangulaire.

## ARTICLE 12 : STATIONNEMENT

**Besoins inhérents à la nature du projet** : ils doivent être analysés au regard des effectifs nécessaires au fonctionnement de l'activité, de l'accueil d'un public ou d'une clientèle, des éventuels espaces de livraison ou stockage de marchandises ou matériaux, etc.

## ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

**Arbres de hautes tiges** : Végétal ligneux à tige simple comprenant un tronc et une cime pouvant atteindre au moins 7 mètres de hauteur à l'état adulte.

**Espace de pleine terre** : Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si :

- Son revêtement est perméable ;
- Sur une profondeur de 10 mètres à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (eaux potable, usées, pluviales, gaz, électricité, téléphone, internet, etc.) ;
- Il doit pouvoir recevoir des plantations.

Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre.

**Espaces libres** : L'espace libre est défini par opposition à l'emprise au sol comme un espace ne comportant aucun ouvrage au-dessus du sol. Il comprend :

- Des espaces minéraux : voiries, allées, cours, esplanades, etc. ;

- Des jardins et des espaces verts de pleine terre ;
- Des places de stationnement de surfaces.

## TITRE II

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

---

*Rappel du code de l'urbanisme : « Les zones urbaines sont dites « zones U. » Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »*

# CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

## CARACTÈRE DE LA ZONE UA

La zone UA correspond au bourg ancien de MONTS caractérisée par une forme urbaine spécifique du fait de l'implantation des constructions en ordre continu et en alignement sur la rue, et une certaine unité bâtie du fait des matériaux de construction utilisés et de la typologie des clôtures.

Cette zone est à vocation mixte, regroupant habitat, équipements, commerces et activités artisanales ou de services.

Cette zone est desservie par les équipements nécessaires à son urbanisation.

Cette zone est partiellement concernée par le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols (cf. carte figurant dans le Rapport de Présentation). En cas de vente d'un terrain non bâti constructible, une étude géotechnique préalable est fournie par le vendeur pour les zones où l'exposition au phénomène de retrait et gonflement des argiles est moyenne ou forte.

Cette zone est partiellement concernée par un risque d'éboulements de blocs rocheux, du fait de la situation de certains terrains en pied de coteau (cf. carte figurant au Rapport de Présentation). Il est fortement conseillé de requérir l'avis d'un spécialiste avant toute nouvelle construction afin de déterminer les potentialités de dégradation du coteau et les conditions techniques qui permettront de réduire ce risque.

Cette zone est partiellement concernée par le Plan de Prévention du Risque d'Inondation de la vallée de l'Indre.

## SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE UA 1 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- Les constructions à usage d'industrie ;
- Les entrepôts ;
- Les constructions à usage d'exploitation agricole ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement non liées à une activité urbaine ;
- Les terrains de camping et de caravaning ;
- Les terrains aménagés pour les habitations légères de loisir (H.L.L.) ;
- Les constructions destinées à des hébergements légers de loisirs (maisons mobiles, H.L.L., bungalows, etc.) ;
- Les affouillements et exhaussements de sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée ;
- Les carrières ;
- Les dépôts de matériaux de démolition et les véhicules désaffectés ;
- Les dépôts de matériaux non liés à une activité autorisée sur le terrain.

### ARTICLE UA 2 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIERES

**Sous réserve :**

> **Dans l'ensemble de la zone :**

- De ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels ;
- D'être compatibles avec le caractère de la zone et les équipements publics existants ou prévus, et avec l'organisation urbaine caractérisant le centre-bourg.

> **Dans le secteur concerné par la trame « zone inondable »**, de respecter les dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation de la vallée de l'Indre figurant en annexe au dossier de PLU.

**sont admis tous les types d'occupations et d'utilisations du sol non expressément mentionnés à l'article UA 1** et notamment la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre nonobstant les dispositions du présent PLU. Cependant dans les zones inondables seules sont autorisées les reconstructions après un sinistre autre que l'inondation.

**En outre, dans l'ensemble de la zone, toute démolition de bâtiment est soumise à une autorisation préalable conformément à la délibération prise par le conseil municipal.**

## SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UA 3 / ACCÈS ET VOIRIE

#### 1 - ACCÈS

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage.

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie et la protection civile.

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

Dans le cas de parcelles « en drapeau », la largeur d'accès doit être de 4 mètres minimum sur toute la longueur.

L'ouverture du portail devra se faire vers l'intérieur de la propriété, afin d'éviter d'empiéter sur la voie publique.

#### 2 - VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :

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

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

La largeur d'emprise des voies nouvelles de desserte pour un ou deux terrains doit être de 4 mètres minimum.

A partir de la desserte de 3 terrains, les voies doivent avoir les caractéristiques suivantes :

- Voie de desserte tertiaire (desserte d'une opération déterminée de faible importance) : une emprise minimale de 6 mètres ;
- Voie de desserte secondaire (voie assurant la liaison entre plusieurs opérations au sein d'un quartier) : une emprise minimale de 8 mètres et intégrer un traitement paysager dans un esprit de Ville Parc, du stationnement et des cheminements piétonniers et cyclables sécurisés ;
- Voie de desserte primaire (voie assurant la liaison entre plusieurs quartiers de la commune) : une emprise minimale de 14 mètres et intégrer un traitement paysager dans un esprit de Ville Parc, du stationnement, un cheminement piétonnier sécurisé et un cheminement vélos sécurisé.

### ARTICLE UA 4 / DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Tous les réseaux internes et branchements doivent être réalisés conformément aux réglementations en vigueur.

## 1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable.

Toute construction ou installation nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable.

Toute utilisation d'une eau autre que celle du réseau public (ex : eau de pluie) est soumise au respect de la réglementation en vigueur. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origines diverses.

## 2 - ASSAINISSEMENT

### Eaux usées

Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone et rejetant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, avec l'accord du gestionnaire et dans le respect de la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseau public ou dans l'attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome (individuel ou regroupé) conforme à la réglementation en vigueur et permettant le raccordement ultérieur éventuel au réseau public. À la mise en service du réseau collectif, ces dispositifs d'assainissement autonome devront être supprimés selon les modalités fixées par la réglementation en vigueur et par le gestionnaire.

En cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau public, un dispositif d'assainissement autonome (individuel ou regroupé) peut être admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur.

Le rejet d'eaux usées non traitées dans les fossés, rivières ou réseau d'eaux pluviales est interdit.

Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'eaux usées est soumis à l'accord du gestionnaire, qui pourra exiger des pré-traitements.

### Eaux pluviales

Les constructions devront se conformer aux dispositions du schéma directeur des eaux pluviales en vigueur, annexé au PLU.

La gestion des eaux pluviales doit être assurée sur le terrain d'assiette des projets (aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et aménagements visant à limiter les débits évacués de la propriété) à la charge exclusive de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber les eaux pluviales sur le terrain d'assiette, elles seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau, réseau enterré, noue, ...), s'il existe et si celui-ci le permet, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation, et avec l'accord du gestionnaire.

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

La mise en place d'un système de récupération, stockage et réutilisation des eaux de pluie (ex : eaux de toiture) est recommandée. Les eaux de pluie peuvent être réutilisées dans le respect des législations sanitaires en vigueur.

Les aires de stationnement de plus de 10 emplacements doivent être équipées d'un dispositif de traitement de type débourbeur, déshuileur ou séparateur à hydrocarbures.

### Eaux de piscine

Les eaux de vidange ou de débordement des piscines seront déversées dans le milieu naturel, soit directement, soit par le réseau d'eaux pluviales, après neutralisation des excès de produits de traitement.

Le pétitionnaire devra s'informer préalablement des précautions à prendre (notamment en matière de débit) auprès du service de police de l'eau ou du gestionnaire de réseau d'eaux pluviales.

### 3 - RÉSEAUX DIVERS

L'enfouissement des branchements et des canalisations est obligatoire. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la desserte des constructions par les communications numériques depuis les voies ou emprises publiques.

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

### 1 - EXPRESSION DE LA RÈGLE

Les constructions principales doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, pour assurer la continuité visuelle du bâti.

### 2 - EXCEPTIONS

Une implantation en recul de l'alignement est autorisée dans les cas suivants :

- Dans le cadre d'une extension ou d'une surélévation d'une construction qui ne respecterait pas la règle ;
- Lorsqu'il existe déjà un bâtiment à l'alignement de la voie ou légèrement en recul, créant un écran bâti ;
- Lorsque l'une des constructions voisines est déjà implantée en recul de l'alignement, la construction à édifier peut respecter le même recul par rapport à l'alignement ;
- Dans le cadre d'une opération groupée ou de la réalisation d'un équipement collectif, si le parti architectural et urbanistique de l'opération le justifie.

L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, poteaux, pylônes, coffrets, etc.), peut, pour un motif d'ordre technique, ne pas respecter les règles précédentes, à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière et de ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

## ARTICLE UA 7 / IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

### 1 - EXPRESSION DE LA RÈGLE

Les constructions (hors piscines) doivent s'implanter sur au moins une limite séparative latérale.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions s'implantant en double rideau, qui peuvent s'implanter en retrait des limites séparatives latérales, en respectant une distance minimale égale à la moitié de la hauteur du bâtiment par rapport à la limite séparative latérale, sans être inférieure à 3 mètres.



Les piscines doivent s'implanter avec un retrait minimal de 3 mètres de l'ensemble des limites séparatives.

Quelle que soit l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, elles devront respecter la réglementation des vues et des jours définie par le Code civil dans ses articles 675 à 680.

## 2 - EXCEPTION

Il n'est pas fixé de règle d'implantation sur les autres limites séparatives (dont les limites séparatives de fond de parcelle).

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de réfection, transformation, extension et surélévation de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus, qui peuvent s'effectuer avec le même retrait par rapport à la limite séparative que celui de la construction existante.

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

## ARTICLE UA 8 / IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

## ARTICLE UA 9 / EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

## ARTICLE UA 10 / HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### 1 - DÉFINITION

La hauteur des constructions est mesurée à l'aplomb du point le plus haut du faîtage par rapport au terrain naturel.

### 2 - EXPRESSION DE LA RÈGLE

La hauteur maximale est fixée à :

- 14 mètres au faîtage ou à l'acrotère pour les constructions à usage d'habitation ;
- 5 mètres au faîtage ou à l'acrotère pour les annexes.

Dans un secteur présentant une unité de hauteur, celle-ci sera imposée.

### 3 - EXCEPTIONS

Lorsqu'une construction existante a une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour une extension est celle du bâtiment principal existant.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. De plus, ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée :

- Les installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, etc.) ;
- Les éléments de superstructure (locaux techniques, ascenseurs, cheminées, cages d'escaliers, etc.).

## ARTICLE UA 11 / ASPECT EXTÉRIEUR

### 1 - GÉNÉRALITÉS

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

Toute architecture de style contemporain ou faisant appel à des techniques nouvelles peut être autorisée sous réserve de respecter le paragraphe précédent.

Les constructions traditionnelles ou présentant un intérêt architectural doivent être mises en valeur et restaurées dans le respect de leur style et leur aspect d'origine.

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

Elle peut ne pas respecter certaines des règles suivantes.

### 2 - ADAPTATION AU SOL

La construction doit s'adapter au relief du terrain naturel. Le niveau du rez-de-chaussée ne doit pas être surélevé de plus de 0,50 mètre par rapport au terrain naturel (mesuré en établissant la moyenne des coins de la construction).

Tout mouvement de terre est interdit.

L'adaptation au sol du rez-de-chaussée doit correspondre au terrain naturel, aux constructions contiguës, à la voie existante ou projetée.

Exceptionnellement, si le rez-de-chaussée de constructions contiguës est surélevé, celui d'une construction nouvelle peut également l'être d'une hauteur maximum d'un mètre par rapport à la voie au point le plus défavorable.

### 3 - FAÇADES

Pour les constructions principales à usage d'habitation et leurs extensions, sont seuls autorisés :

- Les enduits de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels (sable beige). Les enduits pouvant associer deux couleurs claires afin de mettre en valeur les façades ;
- Les maçonneries ou parements de pierre de taille apparente, sous réserve de respecter les proportions régionales notamment dans leur hauteur (0,27 à 0,33 mètre) et que les joints soient de la couleur de la pierre utilisée et exécutés au nu de cette pierre ;
- Les bardages bois.

En outre :

- Les annexes ayant une emprise au sol inférieure à 20 m<sup>2</sup> peuvent être en bardage bois, en matériau métallique mat teinté dans la masse, PVC ou composite en imitation bois ;
- Les annexes ayant une emprise au sol supérieure à 20 m<sup>2</sup>, peuvent être en bardage bois, en PVC ou composite en imitation bois ;
- Les bâtiments d'activités et les équipements publics peuvent être en bardages métalliques sous réserve :
  - o D'être soit de la teinte des enduits traditionnels (sable beige), soit de teinte foncée sobre ;
  - o D'être traités en surface afin d'éliminer les effets de brillance ;
- Les constructions et ouvrages en pierre de taille existants doivent être conservés ; s'ils sont restaurés, ils doivent conserver leur caractère d'origine ;
- Dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble, les façades peuvent être agrémentées d'un habillage permettant de conférer une identité au projet (brique, métal, bois) à condition que la surface « habillée » reste limitée par rapport à la façade.

Sont interdits notamment :

- Les façons et décors de moellons traités en enduits ;
- Les enduits à relief ;
- Les parements en pierre à taille éclatée ;
- Les appareillages en bois apparent (linteaux, jambages, colombages) et les remplissages en brique sauf pour la restauration de bâtiments anciens constitués par ces éléments ou s'il y a déjà du colombage en brique sur les bâtiments environnants ;
- Les briques en appuis et entourage de fenêtres ;
- Les bardages métalliques sauf dans les cas visés ci-dessus.

### **Eléments en façade**

Afin de limiter leur impact visuel :

- Les climatiseurs et systèmes de chauffage doivent être disposés de manière à être intégrés à l'architecture existante et à ne pas être visibles des voies et emprises publiques. ;
- Sauf impossibilité technique dans le cas de réhabilitation, le caisson des mécanismes de fermeture et d'occultation des baies (volets roulants, rideaux métalliques de devanture commerciale) doit être implanté à l'intérieur des constructions ;
- Les antennes paraboliques, râteaux ou treillis, destinés à la réception d'émissions radios ou télévisuelles, publiques ou privées, doivent être dissimulées et n'être que très peu visibles depuis le domaine public.

## **4 - TOITURES**

Les constructions doivent comporter au minimum deux pans, sauf dans le cas d'extension de moins de 4 mètres de largeur de pignon qui peuvent n'avoir qu'une seule pente.

La pente doit être au minimum de :

- 40° pour les habitations, commerces, services, etc. ;
- 30° pour les annexes ayant une emprise au sol supérieure à 20 m<sup>2</sup>.

Les toitures-terrasses ne sont autorisées que lorsqu'elles servent à lier plusieurs volumes entre eux en combinaison avec des toitures traditionnelles et à condition qu'elles s'intègrent dans l'environnement bâti.

Des pentes plus faibles sont autorisées :

- Pour certaines parties de toiture telles que : auvent, véranda, appentis, etc., ainsi que dans le cas de toitures à la mansard ;
- Pour les extensions de bâti existant.

Il n'est pas fixé de pente minimale pour les annexes ayant une emprise au sol inférieure à 20 m<sup>2</sup>, ni pour les bâtiments à usage d'activités et d'équipements.

Comme matériau de couverture, seule est autorisée :

- L'ardoise naturelle ou artificielle de format maximum 40 x 24 cm.

Cependant :

- Pour les bâtiments à usage d'activité et les équipements, des matériaux de substitution sont autorisés (ex. : bacs aciers, bardeaux d'asphalte, etc.) sous réserve d'être de teinte ardoise et d'aspect mat ;
- Lorsqu'une construction principale est couverte en petite tuile plate traditionnelle respectant une densité minimale de 50 tuiles au m<sup>2</sup>, la réfection ou l'extension de la toiture existante est autorisée avec le même matériau ;
- Les tuiles grand format sont également autorisées dans le cas de réhabilitation ou d'extension d'un bâtiment existant déjà couvert par ce matériau ;
- Pour les annexes ayant une emprise au sol inférieure à 20 m<sup>2</sup>, des matériaux de substitution sont autorisés (ex. : bacs aciers, bardeaux d'asphalte, etc.) sous réserve d'être de teinte ardoise ou de teinte foncée en harmonie avec les bâtiments environnants.

## 5 - PERCEMENTS

La création de nouveaux percements peut être interdite dès lors qu'elle porte atteinte à la composition générale de la façade. Les percements doivent répondre à une logique d'alignement vertical ou horizontal.

### Lucarnes

Les lucarnes doivent être conçues selon le type traditionnel local.

La couverture doit être à deux ou trois pans, le fronton doit être en bois ou maçonnerie enduite couleur de la façade.

Elles doivent être réalisées en partie basse de la toiture.

Les gerbières sont autorisées.

Sont interdites :

- Les lucarnes rampantes et les lucarnes dites «en chien assis», les houteaux de plus de 0,60 mètre de côté ;
- Les briques pour le remplissage des tympans. Ils doivent être réalisés en maçonnerie enduite couleur de la façade ou en bardage bois de ton clair.

## Châssis de toiture

Les châssis de toiture doivent être réalisés en harmonie avec le reste de la construction et encastrés dans le plan de la toiture. Ils doivent être plus hauts que larges et de format maximum 0,98 m x 0,78 m.

## 6 - MENUISERIES

La couleur des menuiseries (portes, fenêtres, volets) doit s'harmoniser dans ses teintes avec les matériaux qui l'environnent (murs en moellons de calcaire ou enduits, couverture en ardoise, etc.) en adoptant des tons neutres.

Les tons chêne et bois et les aspects naturels sont également autorisés.

Les surfaces réfléchissantes sont interdites.

## 7 - VÉRANDAS

L'adjonction d'une véranda à un bâtiment existant peut être autorisée sous réserve qu'elle soit composée avec ce bâtiment et que son volume soit en harmonie avec ce dernier.

## 8 - CLÔTURES

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture en bordure d'emprise publique ou de voie peut être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

L'édification de clôture n'est pas obligatoire. Elle doit s'intégrer dans son environnement bâti et paysager. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si la composition et/ou son aspect sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels ou urbains, ou à la sécurité.

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :

- En évitant la multiplicité des matériaux ;
- En recherchant la simplicité des formes et des structures ;
- En tenant compte du bâti et du site environnant ainsi que des clôtures adjacentes ;
- Dans la mesure du possible, en intégrant les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres, etc.

Pour les clôtures en limite de voie ou d'emprise publique existantes, à créer ou à modifier :

Sont interdits : les plaques de béton, les poteaux en béton dans les clôtures grillagées, les panneaux bois, les brises vues de toute nature (toile ou film plastique), les plaquettes de parement, les végétaux artificiels, les doubles dispositifs. L'emploi brut de matériaux (parpaings, etc.) (hors bois) est également interdit. Ils devront être enduits et peints ou enduits teinté masse de finition sobre sans effet de relief en harmonie avec son environnement. Les plaques de béton, d'une hauteur maximale de 0,30 mètre, sont uniquement autorisées en sous bassement des panneaux de grillage rigides.

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,80 mètre dans leur totalité qu'elles soient en limite ou en retrait des voies ou emprises publiques existantes à créer ou à modifier. Dans le cas d'une clôture sur voie pour laquelle le terrain naturel est en contrebas de la voie, la hauteur de la clôture est calculée par rapport au niveau de la voie.

Si un mur est édifié il doit avoir :

- Une hauteur maximale de 1,80 mètre dans le cas d'un mur plein (droit ou à redans) ;

- Une hauteur maximum de 1 mètre dans le cas d'un mur bahut (droit ou à redans), ce dernier sera surmonté par un dispositif à claire-voie (l'ensemble ne pouvant excéder 1,80 mètre).

Les portails d'entrée doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la clôture.

#### Pour les clôtures en limite séparative :

Concernant les clôtures sur les limites séparatives entre parcelles, leur rôle diffère des clôtures sur rue. La clôture sur rue forme la limite avec l'espace public, elle a un rôle de façade urbaine et de protection. Tandis que la clôture sur les limites entre parcelles forme la limite entre les propriétés et donc avec les voisins, elle doit favoriser les relations de bon voisinage tout en diminuant la proximité.

L'emploi brut de matériaux (parpaings, etc.) (hors bois) est interdit. Ils devront être enduits et peints ou enduits teinté masse de finition sobre sans effet de relief en harmonie avec son environnement. L'emploi de plaques béton, poteaux en béton dans les clôtures grillagées est interdit. La hauteur maximale des clôtures en limite séparative, ou en retrait, doit respecter une hauteur maximale de 1,80 mètre dans leur totalité.

## DISPOSITIFS DE PRODUCTION DÉNERGIES RENOUVELABLES

La mise en place de dispositifs de production d'énergies renouvelables est autorisée sous réserve :

- Qu'ils soient encastrés dans la toiture ;
- Qu'ils fassent l'objet d'une intégration paysagère qualitative.

## ARTICLE UA 12 / STATIONNEMENT

Le stationnement doit être réalisé en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone.

Pour les constructions à usage d'habitation, les normes minimales suivantes doivent être respectées :

- 2 places de stationnement par logement de plus de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- 1 place de stationnement par logement de moins de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les constructions à usage d'activités économiques ou d'équipements d'intérêt collectif et services publics, les porteurs de projet devront prévoir le stationnement nécessaire au regard des besoins inhérents à la nature de l'activité et de l'offre existante à proximité du terrain d'assiette.

Toute construction ou opération prévoyant des espaces de stationnement pour les véhicules motorisés, à l'exception des permis ne concernant qu'un seul logement, doit comporter un espace destiné au stationnement sécurisé des vélos. Le cas échéant, ce dernier doit être aménagé conformément à la réglementation en vigueur.

## ARTICLE UA 13 / ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS CLASSÉS

### 1 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

Les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager (exemple : alignement d'arbres de hautes tiges, bosquets, haies, palissade, pergola, etc.).

Pour toutes les plantations, seront privilégiées les essences locales, adaptées au climat et à la nature du sol.

### 2 - COEFFICIENT D'IMPERMEABILISATION

Conformément aux dispositions du schéma directeur des eaux pluviales, tout projet de construction ne devra pas dépasser un coefficient d'imperméabilisation maximal de 70% de la superficie de la parcelle ou de l'unité foncière.

## SECTION 3 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

### ARTICLE UA15 / OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La prise en compte de l'exposition du terrain par rapport au soleil et aux vents dominants est recommandée afin d'utiliser au mieux des ressources naturelles (utilisation des apports solaires passifs, évitement des masques et ombres portées, etc.).

Les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur.

### ARTICLE UA16 / OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit, très haut débit et nouvelles technologies (fourreaux et chambre mutualisée en limite du Domaine Public) qui devra être réalisée en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L.332-15 du code de l'urbanisme.

En l'absence de réseau, les dispositifs devront néanmoins être prévus jusqu'en limite de voie publique en prévision d'une desserte future.

## CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

### CARACTÈRE DE LA ZONE UB

La zone UB correspond aux extensions urbaines de l'agglomération montoise engagées depuis le début des années 1960. Cette zone est caractérisée par une forme urbaine plus lâche que celle du vieux-bourg et une plus grande hétérogénéité bâtie.

Elle comprend un secteur UBx, correspondant à une ancienne décharge au sein du tissu urbain. Son urbanisation est subordonnée à la réalisation d'une étude géotechnique.

Cette zone est à vocation mixte, regroupant habitat, équipements, commerces et activités artisanales ou de services.

Cette zone est desservie par les équipements nécessaires à son urbanisation, à l'exception du réseau collectif d'assainissement dans certains secteurs très ponctuels.

Cette zone est partiellement concernée par le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols (cf. carte figurant dans le Rapport de Présentation). En cas de vente d'un terrain non bâti constructible, une étude géotechnique préalable est fournie par le vendeur pour les zones où l'exposition au phénomène de retrait et gonflement des argiles est moyenne ou forte.

Cette zone est partiellement concernée par un risque d'éboulements de blocs rocheux, du fait de la situation de certains terrains en pied de coteau (cf. carte figurant au Rapport de Présentation). Il est fortement conseillé de requérir l'avis d'un spécialiste avant toute nouvelle construction afin de déterminer les potentialités de dégradation du coteau et les conditions techniques qui permettront de réduire ce risque.

Cette zone est partiellement concernée par le périmètre Z5 du CEA.

Cette zone est partiellement concernée par le Plan de Prévention du Risque d'Inondation de la vallée de l'Indre.

Cette zone est partiellement concernée par des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

La zone UB est concernée, sur la seule emprise de l'OAP du Bois Joli, par un périmètre d'attente au titre du L.151-41 5° du Code de l'Urbanisme applicable durant une période de 5 ans à compter de l'approbation de la modification de droit commun n°1 du PLU. Cette servitude consiste à interdire les constructions ou installations d'une superficie supérieure à 0m².



## SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE UB 1 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- Les constructions à usage d'industrie ;
- Les entrepôts ;
- Les constructions à usage d'exploitation agricole ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement non liées à une activité urbaine ;
- Les terrains de camping et de caravaning ;
- Les terrains aménagés pour les habitations légères de loisir (H.L.L.) ;
- Les constructions destinées à des hébergements légers de loisirs (maisons mobiles, H.L.L., bungalows, etc.) ;
- Les affouillements et exhaussements de sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée ;
- Les carrières ;
- Les dépôts de matériaux de démolition et les véhicules désaffectés ;
- Les dépôts de matériaux non liés à une activité autorisée sur le terrain.

Dans le secteur concerné par le périmètre Z5 du CEA reporté sur le règlement graphique sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les établissements publics recevant du public ;
- Les immeubles de grande hauteur ou formant rideau.

Dans le périmètre d'attente de projet défini au titre de l'article L.151-41 5° du Code de l'Urbanisme, tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol supérieur à 0m<sup>2</sup> sont interdits pendant 5 ans à compter de la date d'approbation de la modification de droit commun n°1 du PLU (à l'exception de ceux prévus au Paragraphe UB2 ci-dessous).

### ARTICLE UB 2 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

**Sous réserve :**

> **Dans l'ensemble de la zone :**

- De ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels ;
- D'être compatibles avec le caractère de la zone et les équipements publics existants ou prévus, et avec l'organisation urbaine caractérisant le centre-bourg.

> **Dans le secteur UBx**, de réaliser une étude géotechnique.

> **Dans le secteur concerné par la trame « zone inondable »**, de respecter les dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation de la vallée de l'Indre figurant en annexe au dossier de PLU.

**sont admis tous les types d'occupations et d'utilisations du sol non expressément mentionnés à l'article UB 1** et notamment la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre nonobstant les dispositions du présent PLU. Cependant dans les zones inondables seules sont autorisées les reconstructions après un sinistre autre que l'inondation.

En outre, dans l'ensemble de la zone, toute démolition de bâtiment est soumise à une autorisation préalable conformément à la délibération prise par le conseil municipal.

Dans le périmètre d'attente de projet au titre de l'article L.151-41 5° du Code de l'Urbanisme, seuls sont autorisés :

- Les travaux d'extension, de changement de destination, d'amélioration et de confortement des bâtiments existants à la date d'approbation de la modification de droit commun n°1 du PLU, dans la limite de 30% de la surface de plancher existante, et ce pour une durée maximale de 5 ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global.

## SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UB 3 / ACCÈS ET VOIRIE

#### 1 - ACCÈS

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage.

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie et la protection civile.

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

Dans le cas de parcelles « en drapeau », la largeur d'accès doit être de 4 mètres minimum sur toute la longueur.

La création d'accès nouveaux est interdite sur les linéaires de voies identifiés au règlement graphique.

L'ouverture du portail devra se faire vers l'intérieur de la propriété, afin d'éviter d'empiéter sur la voie publique.

#### 2 - VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :

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

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

La largeur d'emprise des voies nouvelles de desserte pour un ou deux terrains doit être de 4 mètres minimum.

À partir de la desserte de 3 terrains, les voies doivent avoir les caractéristiques suivantes :

- Voie de desserte tertiaire (desserte d'une opération déterminée de faible importance) : une emprise minimale de 6 mètres ;
- Voie de desserte secondaire (voie assurant la liaison entre plusieurs opérations au sein d'un quartier) : une emprise minimale de 8 mètres et intégrer un traitement paysager dans un esprit de Ville Parc, du stationnement et des cheminements piétonniers et cyclables sécurisés ;
- Voie de desserte primaire (voie assurant la liaison entre plusieurs quartiers de la commune) : une emprise minimale de 14 mètres et intégrer un traitement paysager dans un esprit de Ville Parc, du stationnement, un cheminement piétonnier sécurisé et un cheminement vélos sécurisé.

## ARTICLE UB 4 / DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Tous les réseaux internes et branchements doivent être réalisés conformément aux réglementations en vigueur.

### 1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable.

Toute utilisation d'une eau autre que celle du réseau public (ex : eau de pluie) est soumise au respect de la réglementation en vigueur. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origines diverses.

### 2 - ASSAINISSEMENT

#### Eaux usées

Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone et rejetant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, avec l'accord du gestionnaire et dans le respect de la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseau public ou dans l'attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome (individuel ou regroupé) conforme à la réglementation en vigueur et permettant le raccordement ultérieur éventuel au réseau public. A la mise en service du réseau collectif, ces dispositifs d'assainissement autonome devront être supprimés selon les modalités fixées par la réglementation en vigueur et par le gestionnaire.

En cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau public, un dispositif d'assainissement autonome (individuel ou regroupé) peut être admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur.

Le rejet d'eaux usées non traitées dans les fossés, rivières ou réseau d'eaux pluviales est interdit.

Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'eaux usées est soumis à l'accord du gestionnaire, qui pourra exiger des pré-traitements.

#### Eaux pluviales

Les constructions devront se conformer aux dispositions du schéma directeur des eaux pluviales en vigueur, annexé au PLU.

La gestion des eaux pluviales doit être assurée sur le terrain d'assiette des projets (aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et aménagements visant à limiter les débits évacués de la propriété) à la charge exclusive de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber les eaux pluviales sur le terrain d'assiette, elles seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau, réseau enterré, noue, ...), s'il existe et si celui-ci le permet, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation, et avec l'accord du gestionnaire.

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

La mise en place d'un système de récupération, stockage et réutilisation des eaux de pluie (ex : eaux de toiture) est recommandée. Les eaux de pluie peuvent être réutilisées dans le respect des législations sanitaires en vigueur.

Les aires de stationnement de plus de 10 emplacements doivent être équipées d'un dispositif de traitement de type débourbeur, déshuileur ou séparateur à hydrocarbures.

### Eaux de piscine

Les eaux de vidange ou de débordement des piscines seront déversées dans le milieu naturel, soit directement, soit par le réseau d'eaux pluviales, après neutralisation des excès de produits de traitement.

Le pétitionnaire devra s'informer préalablement des précautions à prendre (notamment en matière de débit) auprès du service de police de l'eau ou du gestionnaire de réseau d'eaux pluviales.

## 3 - RÉSEAUX DIVERS

L'enfouissement des branchements et des canalisations est obligatoire. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la desserte des constructions par les communications numériques depuis les voies ou emprises publiques.

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

## 1 - EXPRESSION DE LA RÈGLE

Les constructions doivent être implantées :

- Soit à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer ;
- Soit en respectant un recul minimal de 5 mètres de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.

## 2 - EXCEPTIONS

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cadre d'une réfection, transformation, extension, surélévation :

- Si le bâtiment existant ne respecte pas les règles précédentes ;
- Si l'implantation s'effectue avec le même recul par rapport à l'alignement que celui de la construction existante.

L'implantation par rapport aux voies des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, poteaux, pylônes, coffrets, etc.), peut, pour un motif d'ordre technique, ne pas respecter les règles précédentes, à

condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière et de ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

## ARTICLE UB 7 / IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

### 1 - EXPRESSION DE LA RÈGLE

Les constructions (hors piscines) doivent s'implanter :

- Soit sur une ou deux limite(s) séparative(s) ;
- Soit en respectant une distance minimale égale à la moitié de la hauteur du bâtiment par rapport à la limite séparative, sans être inférieure à 3 mètres.

Les piscines doivent s'implanter avec un retrait minimal de 3 mètres de l'ensemble des limites séparatives.

Quelle que soit l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, elles devront respecter la réglementation des vues et des jours définie par le Code civil dans ses articles 675 à 680.

### 2 - EXCEPTIONS

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de réfection, transformation, extension et surélévation de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus, qui peuvent s'effectuer avec le même retrait par rapport à la limite séparative que celui de la construction existante.

Les annexes d'une superficie n'excédant pas 20 m<sup>2</sup> et d'une hauteur hors tout n'excédant pas 3,00 mètres peuvent s'implanter à une distance minimale de 1 mètre par rapport à la limite séparative.

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

## ARTICLE UB 8 / IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

## ARTICLE UB 9 / EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

## ARTICLE UB 10 / HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### 1 - EXPRESSION DE LA RÈGLE

La hauteur maximale est fixée à :

- 11 mètres au faîtage ou à l'acrotère pour les bâtiments à usage d'habitat collectif ;
- 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 9 mètres au faîtage pour les constructions à usage d'habitation ou d'activités ;
- 5 mètres au faîtage ou à l'acrotère pour les annexes.

### 2 - EXCEPTIONS

Lorsqu'une construction existante a une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour une extension est celle du bâtiment principal existant.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. De plus, ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée :

- Les installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, etc.) ;
- Les éléments de superstructure (locaux techniques, ascenseurs, cheminées, cages d'escaliers, etc.).

## ARTICLE UB 11 / ASPECT EXTÉRIEUR

### 1- Dispositions applicables aux constructions à destination d'habitation

#### 1.1 - GÉNÉRALITÉS

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

Toute architecture de style contemporain ou faisant appel à des techniques nouvelles peut être autorisée sous réserve de respecter le paragraphe précédent.

Les constructions traditionnelles ou présentant un intérêt architectural doivent être mises en valeur et restaurées dans le respect de leur style et leur aspect d'origine.

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

Elle peut ne pas respecter certaines des règles suivantes.

#### 1.2 - ADAPTATION AU SOL

La construction doit s'adapter au relief du terrain naturel. Le niveau du rez-de-chaussée ne doit pas être surélevé de plus de 0,50 mètre par rapport au terrain naturel (mesuré en établissant la moyenne des coins de la construction).

Tout mouvement de terre est interdit.

L'adaptation au sol du rez-de-chaussée doit correspondre au terrain naturel, aux constructions contiguës, à la voie existante ou projetée.

## 1.3 – FAÇADES

Toutes les façades, ainsi que leurs soubassements, doivent être traités avec le même soin.

Le choix des couleurs doit respecter l'ambiance chromatique du lieu. Les façades qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (ex. parpaings, briques creuses, etc.) doivent recevoir un parement ou un enduit.

Les façades devront être traitées en harmonie avec les bâtiments environnants. Certains enduits ou habillages ou matériaux apparents de façades peuvent être interdits en raison de leur grain, de leur matière, de leur brillance ou de leur couleur. Les matériaux utilisés devront présenter un aspect fini et ne pas occasionner de nuisances vis-à-vis de l'environnement (telles que les réverbérations, l'impact de couleur vives ou inhabituelles). Le blanc pur est interdit.

### Eléments en façades

Afin de limiter leur impact visuel :

- Les climatiseurs et systèmes de chauffage doivent être disposés de manière à être intégrés à l'architecture existante et à ne pas être visibles des voies et emprises publiques ;
- Sauf impossibilité technique dans le cas de réhabilitation, le caisson des mécanismes de fermeture et d'occultation des baies (volets roulants, rideaux métalliques de devanture commerciale) doit être implanté à l'intérieur des constructions ;
- Les antennes paraboliques, râdeaux ou treillis, destinés à la réception d'émissions radios ou télévisuelles, publiques ou privées, doivent être dissimulés et n'être que très peu visibles depuis le domaine public.

## 1.4 - TOITURES

La forme des toitures et les matériaux utilisés doivent, par leur aspect et leur couleur :

- Etre compatibles avec le caractère de l'ouvrage ;
- Assurer une bonne tenue dans le temps ;
- Etre en cohérence avec les bâtiments présents dans la rue.

La pente doit être au minimum de :

- 40° pour les habitations, commerces, services, etc.

Les toits terrasses sont autorisés à condition de s'intégrer dans l'environnement bâti.

Des pentes plus faibles sont autorisées :

- Pour certaines parties de toiture telles que : auvent, appentis, etc., ainsi que dans le cas de toitures à la mansard ;
- Pour les extensions et les annexes de bâti existant.

Il n'est pas fixé de pente minimale pour les bâtiments à usage d'activités et d'équipements.

Dans le cas d'utilisation de la tuile ou de l'ardoise, les formes et tailles traditionnelles propres à la région doivent être respectées.

D'autres matériaux peuvent être utilisés s'ils sont justifiés par une recherche et une création architecturale intégrées au site et à l'environnement naturel et bâti.

Certains matériaux apparents de toitures peuvent être interdits en raison de leur matière, de leur brillance ou de leur couleur. Ils devront présenter un aspect fini et ne pas occasionner de nuisances vis-à-vis de l'environnement (telles que les réverbérations, etc.). Le matériau de couverture des extensions doit être de teinte identique ou en harmonie avec celui du bâtiment principal.

## 1.5 - PERCEMENTS

La création de nouveaux percements peut être interdite dès lors qu'elle porte atteinte à la composition générale de la façade.

Les percements, dans leur dimensionnement et leur positionnement, doivent être conçus en harmonie avec la composition des façades.

### Châssis de toiture

Les châssis de toiture doivent être réalisés en harmonie avec le reste de la construction et encastrés dans le plan de la toiture.

## 1.6 - MENUISERIES

La couleur des menuiseries (portes, fenêtres, volets) doit s'harmoniser dans ses teintes avec les matériaux qui l'environnent (murs en moellons de calcaire ou enduits, couverture en ardoise, etc.) en adoptant des tons neutres

Les tons chêne et bois, et les aspects naturels sont également autorisés.

Les surfaces réfléchissantes sont interdites.

## 1.7 - VERANDAS

L'adjonction d'une véranda à un bâtiment existant peut être autorisée sous réserve qu'elle soit composée avec ce bâtiment et que son volume soit en harmonie avec ce dernier.

## 1.8 - CLÔTURES

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture en bordure d'emprise publique ou de voie peut être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

L'édification de clôture n'est pas obligatoire. Elle doit s'intégrer dans son environnement bâti et paysager. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si la composition et/ou son aspect sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels ou urbains ou à la sécurité.

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :

- En évitant la multiplicité des matériaux ;
- En recherchant la simplicité des formes et des structures ;



- En tenant compte du bâti et du site environnant ainsi que des clôtures adjacentes ;
- Dans la mesure du possible, en intégrant les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres, etc.

#### Pour les clôtures en limite de voies ou emprises publiques, existantes à créer ou à modifier :

Sont interdits : les plaques béton, les poteaux en béton dans les clôtures grillagées, les panneaux bois, les brises vues de toute nature (toile ou film plastique), les plaquettes de parement, les végétaux artificiels, les doubles dispositifs. L'emploi brut de matériaux (parpaings, etc.) est également interdit. Ils devront être enduits et peints ou enduits teinté masse de finition sobre sans effet de relief en harmonie avec son environnement. Les plaques de béton, d'une hauteur maximale de 0,30 mètre, sont uniquement autorisées en sous bassement des panneaux de grillage rigides.

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,80 mètre dans leur totalité qu'elles soient en limite ou en retrait des voies ou emprises publiques existantes à créer ou à modifier. Dans le cas d'une clôture sur voie pour laquelle le terrain naturel est en contrebas de la voie, la hauteur de la clôture est calculée par rapport au niveau de la voie.

Si un mur est édifié il doit être enduit et avoir :

- Une hauteur maximale de 0,80 mètre et être surmonté par un dispositif à claire-voie, l'ensemble ne pouvant excéder 1,80 mètre.

Les portails d'entrée doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la clôture.

#### Pour les clôtures en limite séparative :

Concernant les clôtures sur les limites séparatives entre parcelles, leur rôle diffère des clôtures sur rue. La clôture sur rue forme la limite avec l'espace public, elle a un rôle de façade urbaine et de protection. Tandis que la clôture sur les limites entre parcelles forme la limite entre les propriétés et donc avec les voisins, elle doit favoriser les relations de bon voisinage tout en diminuant la proximité.

L'emploi brut de matériaux (parpaings, etc.) (hors bois) est interdit. Ils devront être enduits et peints ou enduits teinté masse de finition sobre sans effet de relief en harmonie avec son environnement. L'emploi de plaques béton, poteaux en béton dans les clôtures grillagées est interdit. La hauteur maximale des clôtures en limite séparative, ou en retrait, doit respecter une hauteur maximale de 1,80 mètre dans leur totalité.

#### Pour les permis groupés et les lotissements :

Il est exigé que le projet définisse une typologie précise des clôtures autorisées afin de conférer une identité à l'opération.

Si une clôture sur voie est réalisée en grillage, elle doit impérativement être doublée d'une haie constituée d'essences variées à caractère champêtre ou floral lorsqu'aucun traitement paysager n'est prévu sur le domaine public pour masquer ladite clôture.

## 1.9 - DISPOSITIFS DE PRODUCTION D'ÉNERGIES RENOUVELABLES

La mise en place de dispositifs de production d'énergies renouvelables est autorisée sous réserve qu'ils fassent l'objet d'une intégration paysagère qualitative.

### 2- Dispositions applicables aux constructions à destination autre que l'habitation

## 2.1 - GÉNÉRALITÉS

Par leur aspect extérieur, les constructions, les clôtures et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.

L'utilisation de plusieurs volumes et de décrochements est demandée.

## 2.2 - ADAPTATION AU SOL

La construction doit s'adapter au relief du terrain naturel afin de limiter les remblais et déblais.

## 2.3 - FAÇADES

Toutes les façades, ainsi que leurs soubassements, doivent être traités avec le même soin.

Le choix des couleurs doit respecter l'ambiance chromatique du lieu. Les façades qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (ex. parpaings, briques creuses, etc.) doivent recevoir un parement ou un enduit.

Les façades devront être traitées en harmonie avec les bâtiments environnants. Certains enduits ou habillages ou matériaux apparents de façades peuvent être interdits en raison de leur grain, de leur matière, de leur brillance ou de leur couleur. Les matériaux utilisés devront présenter un aspect fini et ne pas occasionner de nuisances vis-à-vis de l'environnement (telles que les réverbérations, l'impact de couleur vives ou inhabituelles). Le blanc pur est interdit.

### Eléments en façades

Afin de limiter leur impact visuel :

- Les climatiseurs et systèmes de chauffage doivent être disposés de manière à être intégrés à l'architecture existante et à ne pas être visibles des voies et emprises publiques ;
- Sauf impossibilité technique dans le cas de réhabilitation, le caisson des mécanismes de fermeture et d'occultation des baies (volets roulants, rideaux métalliques de devanture commerciale) doit être implanté à l'intérieur des constructions ;
- Les antennes paraboliques, râteaux ou treillis, destinés à la réception d'émissions radios ou télévisuelles, publiques ou privées, doivent être dissimulés et n'être que très peu visibles depuis le domaine public.

## 2.4 - TOITURES

Les toitures apparentes doivent être de teinte gris-ardoise ou tuile.

## 2.5 - CLÔTURES

Si une clôture est réalisée, elle doit être constituée d'un grillage monté sur des poteaux métalliques, des poteaux bois ou d'aspect similaire. La hauteur maximale autorisée pour la clôture est de 1,80 mètre. Il est recommandé de doubler le grillage d'une haie vive composée d'essences locales.

Les clôtures de type plaque de béton moulé, toile ou film plastique, en tôle ondulée, en végétaux artificiels sont interdites.

## 2.6 - DISPOSITIFS DE PRODUCTION D'ÉNERGIES RENOUVELABLES

La mise en place de dispositifs de production d'énergies renouvelables est autorisée sous réserve qu'ils fassent l'objet d'une intégration paysagère qualitative.

## ARTICLE UB 12 / STATIONNEMENT

Le stationnement doit être réalisé en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone. Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, les places de stationnement pourront faire l'objet d'une mutualisation.

Pour les constructions à usage d'habitation, les normes minimales suivantes doivent être respectées :

- 2 places de stationnement extérieures (couvertes ou non, garage non compris) par logement de plus de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- 1 place de stationnement par logement de moins de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les constructions à usage d'activités économiques ou d'équipements d'intérêt collectif et services publics, les porteurs de projet devront prévoir le stationnement nécessaire au regard des besoins inhérents à la nature de l'activité et de l'offre existante à proximité du terrain d'assiette.

Toute construction ou opération prévoyant des espaces de stationnement pour les véhicules motorisés, à l'exception des permis ne concernant qu'un seul logement, doit comporter un espace destiné au stationnement sécurisé des vélos. Le cas échéant, ce dernier doit être aménagé conformément à la réglementation en vigueur.

## ARTICLE UB 13 / ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS CLASSÉS

### 1 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

Les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager (ex. : alignement d'arbres de hautes tiges, bosquets, haies, palissade, pergola, etc.).

Pour toutes les plantations, seront privilégiées les essences locales, adaptées au climat et à la nature du sol.

### 2 - COEFFICIENT D'IMPERMEABILISATION

Conformément aux dispositions du schéma directeur des eaux pluviales, tout projet de construction ne devra pas dépasser un coefficient d'imperméabilisation maximal de 40% de la superficie de la parcelle ou de l'unité foncière.

## **SECTION 3 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

### **ARTICLE UB15 / OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

La prise en compte de l'exposition du terrain par rapport au soleil et aux vents dominants est recommandée afin d'utiliser au mieux des ressources naturelles (utilisation des apports solaires passifs, évitement des masques et ombres portées, etc.).

Les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur.

### **ARTICLE UB16 / OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit et nouvelles technologies (fourreaux et chambre mutualisée en limite du Domaine Public) et devra être réalisée en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L 332.15 du code de l'urbanisme.

En l'absence de réseau, les dispositifs devront néanmoins être prévus jusqu'en limite de voie publique en prévision d'une desserte future.

# CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC

## CARACTÈRE DE LA ZONE UC

La zone UC correspond aux sites d'activités existants : zones d'activités de la Bouchardière et de la Pinsonnière, site du commissariat à l'Energie Atomique et les entreprises du secteur de Vontes.

Cette zone est desservie par les équipements nécessaires à son urbanisation.

Il est créé un secteur UCz pour le site du Commissariat à l'Energie Atomique.

Il est créé un secteur UCr pour le développement d'un centre de recherche.

Cette zone est partiellement concernée par le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols (cf. carte figurant dans le Rapport de Présentation). Il est fortement conseillé d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol. Au sein des zones où l'exposition au phénomène de retrait et gonflement des argiles est moyenne ou forte, le constructeur de l'ouvrage est tenu soit de suivre les recommandations d'une étude géotechnique de conception fournie par le maître d'ouvrage, soit de faire lui-même réaliser en accord avec le maître d'ouvrage une étude de conception, soit de respecter des techniques particulières de constructions définies par voies réglementaires.

Cette zone est partiellement concernée par le périmètre Z5 du CEA.

Cette zone est partiellement concernée par le Plan de Prévention du Risque d'Inondation de la vallée de l'Indre.

## SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE UC 1 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

Dans le secteur concerné par le périmètre Z5 du CEA reporté sur le règlement graphique sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les établissements publics recevant du public ;
- Les immeubles de grande hauteur ou formant rideau.

### ARTICLE UC 2 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

**Sous réserve :**

> **Dans l'ensemble de la zone**, de ne pas porter atteinte à la sécurité du milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels et urbains,

> **Dans l'ensemble de la zone**, d'être compatibles avec le caractère de la zone et les équipements publics existants ou prévus,

> **Dans le secteur concerné par la trame « zone inondable »**, de respecter les dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation de la vallée de l'Indre figurant en annexe au dossier de PLU.

**ne sont admises dans l'ensemble de la zone que les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les constructions et installations à destination d'artisanat, de commerce, d'industrie, de bureaux et d'entrepôts ;
- Les constructions liées à l'activité agricole dont le caractère commercial, industriel ou artisanal est nettement marqué (coopérative, etc.) ;
- Les équipements compatibles avec la vocation de la zone (ex. : services techniques, centre de recherche, centre de formation, etc.) ;
- Les changements de destination de constructions existantes vers une destination autorisée dans la zone ;
- Les lotissements d'activités ;
- Les parcs de stationnement de véhicules ;
- Les aires de stockage à ciel ouvert liées à une activité implantée dans la zone ;
- Les constructions d'habitations à usage de gardiennage à condition que la construction soit intégrée au volume d'un bâtiment d'activités, ou qu'elle soit établie sous la forme d'un bâtiment isolé lorsqu'une implantation est nécessaire à l'entrée principale de l'établissement ;
- L'extension d'habitations existantes à la date d'approbation du présent document et la construction d'annexes ;
- Les affouillements et exhaussements de sol directement liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone ;

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre nonobstant les dispositions du présent PLU. Cependant dans les zones inondables seules sont autorisées les reconstructions après un sinistre autre que l'inondation ;
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, station de pompage, bassins de rétention, etc.).

**En outre, dans le secteur UCr sont également autorisées** : les constructions à destination d'hébergement en lien avec l'activité (ex. : internat pour centre de recherche, etc.).

## SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UC 3 / ACCÈS ET VOIRIE

#### 1 - ACCÈS

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage.

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie et la protection civile.

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

Pour des raisons de sécurité, la création de tout accès automobile est interdite sur la RD 86, les terrains doivent être desservis à partir d'autres voies.

L'ouverture du portail devra se faire vers l'intérieur de la propriété, afin d'éviter d'empiéter sur la voie publique.

#### 2 - VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :

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

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

La largeur d'emprise totale des voies nouvelles doit être de 10 mètres minimum, dont 6 mètres minimum pour la chaussée.

## ARTICLE UC 4 / DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Tous les réseaux internes et branchements doivent être réalisés conformément aux réglementations en vigueur.

### 1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable.

Toute utilisation d'une eau autre que celle du réseau public (ex : eau de pluie) est soumise au respect de la réglementation en vigueur. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origines diverses.

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

Les constructeurs ou aménageurs doivent indiquer leurs prévisions de consommation. Il pourra être imposé une autre source d'approvisionnement si la capacité du réseau collectif d'eau potable ne peut répondre à la demande ; à défaut d'une autre source d'approvisionnement la construction ne pourra être autorisée.

### 2 - ASSAINISSEMENT

#### Eaux usées

Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone et rejetant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, avec l'accord du gestionnaire et dans le respect de la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseau public ou dans l'attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome (individuel ou regroupé) conforme à la réglementation en vigueur et permettant le raccordement ultérieur éventuel au réseau public. A la mise en service du réseau collectif, ces dispositifs d'assainissement autonome devront être supprimés selon les modalités fixées par la réglementation en vigueur et par le gestionnaire.

En cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau public, un dispositif d'assainissement autonome (individuel ou regroupé) peut être admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur.

Le rejet d'eaux usées non traitées dans les fossés, rivières ou réseau d'eaux pluviales est interdit.

Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'eaux usées est soumis à l'accord du gestionnaire, qui pourra exiger des pré-traitements.

#### Eaux pluviales

Les constructions devront se conformer aux dispositions du schéma directeur des eaux pluviales en vigueur, annexé au PLU.

La gestion des eaux pluviales doit être assurée sur le terrain d'assiette des projets (aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et aménagements visant à limiter les débits évacués de la propriété) à la charge exclusive de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur

Les eaux stockées sur la parcelle pourront être réutilisées pour divers usages hors consommation humaine. Le trop plein pourra être envoyé au réseau collectif d'eaux pluviales (collecteur, fossé ou caniveau) si celui-ci existe et le permet, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation, et avec l'accord du gestionnaire et si la solution de l'infiltration à la parcelle ne peut être retenue compte tenu de la nature des sols.

En outre, les eaux pluviales issues des aires de circulation et de stationnement doivent faire l'objet d'un prétraitement approprié avant rejet au réseau collectif (ex. : débourbeur - séparateur à hydrocarbures).

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



La mise en place d'un système de récupération, stockage et réutilisation des eaux de pluie (ex : eaux de toiture) est recommandée. Les eaux de pluie peuvent être réutilisées dans le respect des législations sanitaires en vigueur.

Les aires de stationnement de plus de 10 emplacements doivent être équipées d'un dispositif de traitement de type débourbeur, déshuileur ou séparateur à hydrocarbures.

### 3 - RÉSEAUX DIVERS

L'enfouissement des branchements et des canalisations est obligatoire. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la desserte des constructions par les communications numériques depuis les voies ou emprises publiques.

## ARTICLE UC 6 / IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

### 1 - EXPRESSION DE LA RÈGLE

Les constructions doivent être implantées :

- Avec un recul minimal de 33 mètres de l'axe de la RD 86 ;
- Avec un recul minimal de 10 mètres par rapport à l'alignement des autres voies.

Dans le cas de parcelles situées à l'angle de deux voies internes à la zone, cette distance de 10 mètres peut être réduite à 5 mètres sur l'une des deux voies.

### 2 - EXCEPTIONS

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cadre d'une réfection, transformation, extension, surélévation :

- Si le bâtiment existant ne respecte pas les règles précédentes ;
- Si l'implantation s'effectue avec le même recul par rapport à l'alignement que celui de la construction existante.

L'implantation par rapport aux voies des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, poteaux, pylônes, coffrets, etc.), peut, pour un motif d'ordre technique, ne pas respecter les règles précédentes, à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière et de ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

## ARTICLE UC 7 / IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

### 1 - EXPRESSION DE LA RÈGLE

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

En raison de dispositions techniques, architecturales ou de configuration de parcelles, cette règle peut ne pas s'appliquer sur une limite séparative.

## 2 - EXCEPTIONS

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de réfection, transformation, extension et surélévation de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus, qui peuvent s'effectuer avec le même retrait par rapport à la limite séparative que celui de la construction existante.

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

### ARTICLE UC 8 / IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

### ARTICLE UC 9 / EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60% de la superficie du terrain.

### ARTICLE UC 10 / HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

#### 1 - DÉFINITION

La hauteur des constructions est mesurée à l'aplomb du point le plus haut du faîtage, ou du sommet de l'acrotère, par rapport au terrain naturel.

#### 2 - EXPRESSION DE LA RÈGLE

Cette hauteur maximale est fixée à 12 mètres.

#### 3 - EXCEPTIONS

Lorsqu'une construction existante a une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour une extension est celle du bâtiment existant.

Un dépassement de hauteur peut être autorisé pour des raisons techniques dûment justifiées.

De plus, les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. De plus, ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée :

- Les installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, etc.) ;
- Les éléments de superstructure (locaux techniques, ascenseurs, cheminées, cages d'escaliers, etc.).

## ARTICLE UC 11 / ASPECT EXTÉRIEUR

### 1- GÉNÉRALITÉS

Par leur aspect extérieur, les constructions, les clôtures et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.

L'utilisation de plusieurs volumes et de décrochements est demandée.

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

### 2 - ADAPTATION AU SOL

La construction doit s'adapter au relief du terrain naturel afin de limiter les remblais et déblais.

### 3 - FAÇADES

L'architecture du bâtiment devra être de qualité, compatible avec les matériaux utilisés et permettre un vieillissement correct de l'ouvrage.

Les façades bordant les voies doivent faire l'objet d'un traitement particulier.

Quand elles sont comprises dans une séquence présentant une unité architecturale, les constructions nouvelles doivent tenir compte des éléments de composition dominants de la séquence.

L'architecture des bâtiments devra :

- Masquer les zones de livraison depuis l'espace public ;
- Garantir une bonne insertion visuelle des bâtiments dans le paysage environnant (gabarit, aspect, coloris) ;
- Proposer un traitement des façades en harmonie avec le paysage naturel environnant.

Toutes les façades (avant, arrières et latérales) doivent être traitées architecturalement et avec le même soin, et rester de forme simple. L'image architecturale doit concourir à alléger le ou les volumes (décrochement de façade, de toiture, etc.).

Les façades devront être traitées en harmonie avec les bâtiments environnants. Certains habillages ou matériaux apparents de façades peuvent être interdits en raison de leur grain, de leur matière, de leur brillance ou de leur couleur. Les matériaux utilisés devront présenter un aspect fini et ne pas occasionner de nuisances vis-à-vis de l'environnement (telles que les réverbérations, l'impact de couleurs vives ou inhabituelles). Le blanc pur est interdit.

Les surfaces de stockage et de manutention sont localisées à l'arrière de la construction, à l'opposé de la voie de desserte, sauf impossibilité liée à la configuration du terrain. Cette disposition ne s'applique pas lorsque cette partie du terrain est limitrophe d'une zone à dominante résidentielle.

### 4 - TOITURES

Les toitures apparentes doivent être de teinte gris-ardoise ou tuile, et d'aspect mat.

Dans le cas de toitures-terrasses, elles seront masquées par un acrotère ou tout autre procédé constructif courant sur tout le pourtour du bâtiment et constitué de matériau(x) présentant le même aspect et la même teinte que la façade principale.

Les toitures-terrasses traitées par une simple étanchéité sont interdites si celles-ci sont visibles depuis l'espace public.

La forme des toitures et les matériaux utilisés doivent, par leur aspect et leur couleur :

- Etre compatibles avec le caractère de l'ouvrage ;
- Assurer une bonne tenue dans le temps ;
- Etre en cohérence avec les bâtiments présents dans la rue.

Le matériau de couverture des extensions doit être de teinte identique ou en harmonie avec celui du bâtiment principal.

## 5 - CLÔTURES

Si une clôture est réalisée, elle doit être constituée d'un grillage monté sur des poteaux métalliques, des poteaux bois ou d'aspect similaire. La hauteur maximale autorisée pour la clôture est de 2,50 mètres. Il est recommandé de doubler le grillage d'une haie vive composée d'essences locales.

Sont interdits : les plaques béton, les poteaux en béton dans les clôtures grillagées, les panneaux bois, les brises vues de toute nature (toile ou film plastique), les plaquettes de parement, les végétaux artificiels, les doubles dispositifs. L'emploi brut de matériaux (parpaings, etc.) est également interdit. Ils devront être enduits et peints ou enduits teinté masse de finition sobre sans effet de relief en harmonie avec son environnement.

## 6 - LOCAL POUBELLE

Les poubelles ne devront pas être visibles depuis l'espace public. Le constructeur devra prévoir :

- Soit un local poubelle fermé en limite d'espace public, en maçonnerie ou en végétation occultante ;
- Soit un local poubelle intégré au bâtiment, et une aire de présentation en limite d'espace public pour présenter les poubelles au moment du ramassage.

## 7 - ENSEIGNES

Les enseignes sur bâtiment ne dépasseront pas un quart de la hauteur du bâtiment et ne présenteront pas de débord de façade.

Les enseignes sur totem ou sur muret sont autorisées dans la limite d'une par entreprise.

## 8 - MURET D'ENTRÉE

Pour toute nouvelle construction à usage d'activités économique, un muret sera édifié et respectera les conditions suivantes :

- Il intégrera les coffrets techniques ;
- Les barrières levantes ou coulissantes pourront s'appuyer dessus. Ce muret pourra être éclairé en pied ;
- Sa couleur devra reprendre la couleur principale du bâtiment d'activité ;
- Il pourra être maçonné, en bois ou réalisé en éléments métalliques laqués.

## 9 - DISPOSITIFS DE PRODUCTION D'ÉNERGIES RENOUVELABLES

La mise en place de dispositifs de production d'énergies renouvelables est autorisée sous réserve qu'ils fassent l'objet d'une intégration paysagère qualitative.

### ARTICLE UC 12 / STATIONNEMENT

Le stationnement doit être réalisé en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone.

Les porteurs de projet devront prévoir le stationnement nécessaire au regard des besoins inhérents à la nature de l'activité et de l'offre existante à proximité du terrain d'assiette.

Toute construction ou opération prévoyant des espaces de stationnement pour les véhicules motorisés, à l'exception des permis ne concernant qu'un seul logement, doit comporter un espace destiné au stationnement sécurisé des vélos. Le cas échéant, ce dernier doit être aménagé conformément à la réglementation en vigueur.

La création de grands espaces de stationnement d'un seul tenant sera évitée pour préférer des ensembles plus petits séparés par des espaces plantés. Des mouvements de terrains et des plantations pourront accompagner et en partie masquer ces espaces.

### ARTICLE UC 13 / ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS CLASSÉS

#### 1 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres, les marges de recul et les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager s'appuyant notamment sur des plantations arbustives et arborées.

L'insertion dans le paysage de la nouvelle construction doit également s'appuyer sur le maintien des boisements existants sur le site.

Pour toutes les plantations, seront privilégiées les essences locales, adaptées au climat et à la nature du sol.

#### 2 - COEFFICIENT D'IMPERMÉABILISATION

**Dans la zone UC**, conformément aux dispositions du schéma directeur des eaux pluviales, tout projet de construction ne devra pas dépasser un coefficient d'imperméabilisation maximal de 70% de la superficie de la parcelle ou de l'unité foncière.

**Dans les secteurs UCr et UCz**, conformément aux dispositions du schéma directeur des eaux pluviales, tout projet de construction ne devra pas dépasser un coefficient d'imperméabilisation maximal de 70% de la superficie de la zone ou du projet.

## **SECTION 3 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

### **ARTICLE UC 15 / OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

La prise en compte de l'exposition du terrain par rapport au soleil et aux vents dominants est recommandée afin d'utiliser au mieux des ressources naturelles (utilisation des apports solaires passifs, évitement des masques et ombres portées, etc.).

Les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur.

### **ARTICLE UC 16 / OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit, très haut débit et nouvelles technologies (fourreaux et chambre mutualisée en limite du Domaine Public) et devra être réalisée en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L 332.15 du code de l'urbanisme.

En l'absence de réseau, les dispositifs devront néanmoins être prévus jusqu'en limite de voie publique en prévision d'une desserte future.

## TITRE III

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

---

*Rappel du Code de l'urbanisme : « Les zones à urbaniser sont dites «zones AU». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.*

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

*Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme. »*

# CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU

## CARACTÈRE DE LA ZONE 1AU

La zone 1AU est une zone naturelle actuellement insuffisamment équipée destinée aux extensions urbaines à court terme de l'agglomération de Monts.

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

**Les dispositions réglementaires retenues sont la traduction des principes d'aménagement définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3).**

Cette zone est partiellement concernée par le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols (cf. carte figurant dans le Rapport de Présentation). En cas de vente d'un terrain non bâti constructible, une étude géotechnique préalable est fournie par le vendeur pour les zones où l'exposition au phénomène de retrait et gonflement des argiles est moyenne ou forte.



## SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE 1AU 1 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone 1AU, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article 1AU2.

### ARTICLE 1AU 2 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

**À condition qu'ils ne compromettent pas un aménagement ultérieur et cohérent de la zone, sont admis dans l'ensemble de la zone :**

- L'extension des habitations existantes et les bâtiments annexes nécessaires à cet usage ;
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, station de pompage, bassins de rétention, etc.).

**Sous réserve :**

- De ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels ;
- D'être compatibles avec les équipements publics existants ou prévus ;
- De respecter les principes d'aménagement définis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
- D'être intégrées dans une opération d'aménagement d'ensemble cohérente garantissant une bonne organisation avec l'urbanisation existante, pouvant être réalisée par phase au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

**ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les constructions à destination d'habitation, leurs extensions et leurs annexes ;
- Les lotissements d'habitations et les opérations d'habitat groupé ;
- Les constructions à destination d'artisanat, de commerce, de bureau et d'équipement public compatibles avec la vocation du secteur ;
- Les changements de destination de constructions existantes pour une destination autorisée dans le secteur ;
- Les aires de jeux, de sport et de loisirs ouvertes au public ;
- Les aires de stationnement ouvertes au public ;
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre nonobstant les dispositions du présent PLU ;
- Les affouillements et exhaussements de sol directement liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans le secteur.

## SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE 1AU 3 / ACCÈS ET VOIRIE

#### 1 - ACCÈS

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage.

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie et la protection civile.

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

L'ouverture du portail devra se faire vers l'intérieur de la propriété, afin d'éviter d'empiéter sur la voie publique.

#### 2 - VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :

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

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

La largeur d'emprise des voies nouvelles de desserte pour un ou deux terrains doit être de 4 mètres minimum sur toute sa longueur.

À partir de la desserte de 3 terrains, les voies doivent avoir les caractéristiques suivantes :

- Voie de desserte tertiaire (desserte d'une opération déterminée de faible importance) : une emprise minimale de 6 mètres,
- Voie de desserte secondaire (voie assurant la liaison entre plusieurs opérations au sein d'un quartier) : une emprise minimale de 8 mètres et intégrer un traitement paysager dans un esprit de Ville Parc, du stationnement et des cheminements piétonniers et cyclables
- Voie de desserte primaire (voie assurant la liaison entre plusieurs quartiers de la commune) : une emprise minimale de 14 mètres et intégrer un traitement paysager dans un esprit de Ville Parc, du stationnement, un cheminement piétonnier sécurisé et un cheminement vélos sécurisé.

### ARTICLE 1AU 4 / DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Tous les réseaux internes et branchements doivent être réalisés conformément aux réglementations en vigueur.

## 1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable.

Toute utilisation d'une eau autre que celle du réseau public (ex : eau de pluie) est soumise au respect de la réglementation en vigueur. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origines diverses.

## 2 - ASSAINISSEMENT

### Eaux usées

Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone et rejetant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, avec l'accord du gestionnaire et dans le respect de la réglementation en vigueur.

En cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau public, un dispositif d'assainissement autonome (individuel ou regroupé) peut être admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur.

Le rejet d'eaux usées non traitées dans les fossés, rivières ou réseau d'eaux pluviales est interdit.

Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'eaux usées est soumis à l'accord du gestionnaire, qui pourra exiger des pré-traitements.

### Eaux pluviales

Les constructions devront se conformer aux dispositions du schéma directeur des eaux pluviales en vigueur, annexé au PLU.

La gestion des eaux pluviales doit être assurée sur le terrain d'assiette des projets (aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et aménagements visant à limiter les débits évacués de la propriété) à la charge exclusive de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber les eaux pluviales sur le terrain d'assiette, elles seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau, réseau enterré, noue, ...), s'il existe et si celui-ci le permet, de telle sorte que le débit de fuite en sortie d'opération n'excède pas celui existant avant urbanisation et que l'écoulement soit assuré sans stagnation, et avec l'accord du gestionnaire.

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

La mise en place d'un système de récupération, stockage et réutilisation des eaux de pluie (ex : eaux de toiture) est recommandée. Les eaux de pluie peuvent être réutilisées dans le respect des législations sanitaires en vigueur.

Les aires de stationnement de plus de 10 emplacements doivent être équipées d'un dispositif de traitement de type débourbeur, déshuileur ou séparateur à hydrocarbures.

### Eaux de piscine

Les eaux de vidange ou de débordement des piscines seront déversées dans le milieu naturel, soit directement, soit par le réseau d'eaux pluviales, après neutralisation des excès de produits de traitement.

Le pétitionnaire devra s'informer préalablement des précautions à prendre (notamment en matière de débit) auprès du service de police de l'eau ou du gestionnaire de réseau d'eaux pluviales.

## 3 - RÉSEAUX DIVERS

L'enfouissement des branchements et des canalisations est obligatoire. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la desserte des constructions par les communications numériques depuis les voies ou emprises publiques.

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

### 1 - EXPRESSION DE LA RÈGLE

Les constructions doivent être implantées :

- Soit à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer ;
- Soit en respectant un recul minimal de 5 mètres de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.

Par rapport aux cheminements doux, les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 3 mètres de l'alignement des chemins existants, à modifier ou à créer.

### 2 - EXCEPTIONS

L'implantation par rapport aux voies des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, poteaux, pylônes, coffrets, etc.), peut, pour un motif d'ordre technique, ne pas respecter les règles précédentes, à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière et de ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

## ARTICLE 1AU 7 / IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

### 1 - EXPRESSION DE LA RÈGLE

Les constructions (hors piscines) doivent s'implanter :

- Soit sur une ou deux limite(s) séparative(s) ;
- Soit en respectant une distance minimale égale à la moitié de la hauteur du bâtiment par rapport à la limite séparative, sans être inférieure à 3 mètres.

Les piscines doivent s'implanter avec un retrait minimal de 3 mètres de l'ensemble des limites séparatives.

Quelle que soit l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, elles devront respecter la réglementation des vues et des jours définie par le Code civil dans ses articles 675 à 680.

### 2 - EXCEPTIONS

Les annexes d'une superficie n'excédant pas 20 m<sup>2</sup> et d'une hauteur hors tout n'excédant pas 3,00 mètres peuvent s'implanter à une distance minimale de 1,00 mètre par rapport à la limite séparative.

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

## ARTICLE 1AU 8 / IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

## ARTICLE 1AU 9 / EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

## ARTICLE 1AU 10 / HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### 1 - DÉFINITION

La hauteur des constructions est mesurée à l'aplomb du point le plus haut du faîtage, ou du sommet de l'acrotère, par rapport au terrain naturel.

### 2 - EXPRESSION DE LA RÈGLE

La hauteur maximale est fixée à :

- 14 mètres au faîtage ou à l'acrotère pour les bâtiments d'habitat collectif ;
- 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 9 mètres au faitage pour les constructions d'habitation individuelle et d'activités ;
- 5 mètres au faîtage ou à l'acrotère pour les annexes.

### 3 - EXCEPTIONS

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. De plus, ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée :

- Les installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, etc.) ;
- Les éléments de superstructure (locaux techniques, ascenseurs, cheminées, cages d'escaliers, etc.).

## ARTICLE 1AU 11 / ASPECT EXTÉRIEUR

### 1 - GÉNÉRALITÉS

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

Toute architecture de style contemporain ou faisant appel à des techniques nouvelles peut être autorisée sous réserve de respecter le paragraphe précédent.

L'architecture des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de

pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, etc.) ne doit pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante et à la qualité du paysage.

Elle peut ne pas respecter certaines des règles suivantes.

## 2 - ADAPTATION AU SOL

La construction doit s'adapter au relief du terrain naturel afin de limiter les remblais et déblais.

Si le terrain est plat (pente < 5%) :

- Le plancher du rez-de-chaussée ne doit pas dépasser de plus de 0,50 mètre le niveau du terrain naturel (calculé à son point le plus défavorable) ;
- Un léger mouvement de terre de pente très douce (10% maximum) peut être autorisé s'il permet de parfaire l'adaptation d'une construction au terrain naturel.

Si le terrain est en pente :

- La construction doit s'adapter au relief du terrain ;
- Le plancher du rez-de-chaussée ne doit pas dépasser de plus de 1,00 mètre le niveau du terrain (calculé à son point le plus défavorable) ;
- Si une terrasse est réalisée elle doit prendre appui sur un muret de soutènement. Le surplomb de celle-ci ne doit pas dépasser de plus de 1,00 mètre le niveau du terrain naturel (calculé à son point le plus défavorable).

Dans les secteurs à forte pente :

- Si la façade sur rue est située en aval, la dalle du rez-de-chaussée sur cette façade doit être au maximum à 0,20 mètre au-dessus de la cote de l'alignement avec un maximum de 1,00 mètre par rapport au terrain naturel ;
- Si la façade sur rue est située en amont, la dalle du rez-de-chaussée sur cette façade doit être à la cote du terrain naturel.

## 3 - FAÇADES

Toutes les façades, ainsi que leurs soubassements, doivent être traités avec le même soin.

Le choix des couleurs doit respecter l'ambiance chromatique du lieu. Les façades qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (ex. parpaings, briques creuses...) doivent recevoir un parement ou un enduit.

Les façades devront être traitées en harmonie avec les bâtiments environnants. Certains enduits ou habillages ou matériaux apparents de façades peuvent être interdits en raison de leur grain, de leur matière, de leur brillance ou de leur couleur. Les matériaux utilisés devront présenter un aspect fini et ne pas occasionner de nuisances vis-à-vis de l'environnement (telles que les réverbérations, l'impact de couleur vives ou inhabituelles). Le blanc pur est interdit.

### Eléments en façades

Afin de limiter leur impact visuel :

- Les climatiseurs et systèmes de chauffage doivent être disposés de manière à être intégrés à l'architecture existante et à ne pas être visibles des voies et emprises publiques ;
- Sauf impossibilité technique dans le cas de réhabilitation, le caisson des mécanismes de fermeture et d'occultation des baies (volets roulants, rideaux métalliques de devanture commerciale) doit être implanté à l'intérieur des constructions ;

- Les antennes paraboliques, râteaux ou treillis, destinés à la réception d'émissions radios ou télévisuelles, publiques ou privées, doivent être dissimulées et n'être que très peu visibles depuis le domaine public.

## 4 - TOITURES

La forme des toitures et les matériaux utilisés doivent, par leur aspect et leur couleur :

- Etre compatibles avec le caractère de l'ouvrage ;
- Assurer une bonne tenue dans le temps ;
- Etre en cohérence avec les bâtiments présents dans la rue.

La pente doit être au minimum de :

- 40° pour les habitations, commerces, services, etc.

Les toits terrasses sont autorisés à condition de s'intégrer dans l'environnement bâti.

Des pentes plus faibles sont autorisées :

- Pour certaines parties de toiture telles que : auvent, appentis, etc., ainsi que dans le cas de toitures à la mansard ;
- Pour les extensions et les annexes de bâti existant.

Il n'est pas fixé de pente minimale pour les bâtiments à usage d'activités et d'équipements.

Dans le cas d'utilisation de la tuile ou de l'ardoise, les formes et tailles traditionnelles propres à la région doivent être respectées.

D'autres matériaux peuvent être utilisés s'ils sont justifiés par une recherche et une création architecturale intégrées au site et à l'environnement naturel et bâti.

Certains matériaux apparents de toitures peuvent être interdits en raison de leur matière, de leur brillance ou de leur couleur. Ils devront présenter un aspect fini et ne pas occasionner de nuisances vis-à-vis de l'environnement (telles que les réverbérations, etc.). Le matériau de couverture des extensions doit être de teinte identique ou en harmonie avec celui du bâtiment principal.

## 5 - PERCEMENTS

Les percements, dans leur dimensionnement et leur positionnement, doivent être conçus en harmonie avec la composition des façades. La création de nouveaux percements peut être interdite dès lors qu'elle porte atteinte à la composition générale de la façade.

### Châssis de toiture

Les châssis de toiture doivent être réalisés en harmonie avec le reste de la construction et encastrés dans le plan de la toiture.

## 6 - MENUISERIES

La couleur des menuiseries (portes, fenêtres, volets) doit s'harmoniser dans ses teintes avec les matériaux qui l'environnent (murs en moellons de calcaire ou enduits, couverture en ardoise, etc.) en adoptant des tons neutres.

Les tons chêne et bois et les aspects naturels sont également autorisés.

Les surfaces réfléchissantes sont interdites.

## 7 - VÉRANDAS

L'adjonction d'une véranda à un bâtiment existant peut être autorisée sous réserve qu'elle soit composée avec ce bâtiment et que son volume soit en harmonie avec ce dernier.

## 8 - CLÔTURES

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture en bordure d'emprise publique ou de voie peut être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

L'édification de clôture n'est pas obligatoire. Elle doit s'intégrer dans son environnement bâti et paysager. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si la composition et/ou son aspect sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels ou urbains ou à la sécurité.

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :

- En évitant la multiplicité des matériaux ;
- En recherchant la simplicité des formes et des structures ;
- En tenant compte du bâti et du site environnant ainsi que des clôtures adjacentes ;
- Dans la mesure du possible, en intégrant les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres, etc.

Pour les clôtures en limite de voies ou emprises publiques, existantes à créer ou à modifier :

Sont interdits : les plaques béton, les poteaux en béton dans les clôtures grillagées, les panneaux bois, les brises vues de toute nature (toile ou film plastique), les plaquettes de parement, les végétaux artificiels, les doubles dispositifs. L'emploi brut de matériaux (parpaings, etc.) est également interdit. Ils devront être enduits et peints ou enduits teinté masse de finition sobre sans effet de relief en harmonie avec son environnement. Les plaques de béton, d'une hauteur maximale de 0,30 mètre, sont uniquement autorisées en sous-bassement des panneaux de grillage rigides.

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,80 mètre dans leur totalité qu'elles soient en limite ou en retrait des voies ou emprises publiques existantes à créer ou à modifier. Dans le cas d'une clôture sur voie pour laquelle le terrain naturel est en contrebas de la voie, la hauteur de la clôture est calculée par rapport au niveau de la voie.

Si un mur est édifié il doit être enduit et avoir :

- Une hauteur maximale de 0,80 mètre et être surmonté par un dispositif à claire-voie, l'ensemble ne pouvant excéder 1,80 mètre.

Les portails d'entrée doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la clôture.

Pour les clôtures en limite séparative :

Concernant les clôtures sur les limites séparatives entre parcelles, leur rôle diffère des clôtures sur rue. La clôture sur rue forme la limite avec l'espace public, elle a un rôle de façade urbaine et de protection. Tandis que la clôture sur les



limites entre parcelles forme la limite entre les propriétés et donc avec les voisins, elle doit favoriser les relations de bon voisinage tout en diminuant la proximité.

L'emploi brut de matériaux (parpaings, etc.) (hors bois) est interdit. Ils devront être enduits et peints ou enduits teinté masse de finition sobre sans effet de relief en harmonie avec son environnement. L'emploi de plaques béton, poteaux en béton dans les clôtures grillagées est interdit. La hauteur maximale des clôtures en limite séparative, ou en retrait, doit respecter une hauteur maximale de 1,80 mètre dans leur totalité.

#### Pour les permis groupés et les lotissements :

Il est exigé que le projet définisse une typologie précise des clôtures autorisées afin de conférer une identité à l'opération.

Si une clôture sur voie est réalisée en grillage, elle doit impérativement être doublée d'une haie constituée d'essences variées à caractère champêtre ou floral lorsqu'aucun traitement paysager n'est prévu sur le domaine public pour masquer ladite clôture.

## 9 - DISPOSITIFS DE PRODUCTION D'ÉNERGIES RENOUVELABLES

La mise en place de dispositifs de production d'énergies renouvelables est autorisée sous réserve qu'ils fassent l'objet d'une intégration paysagère qualitative.

## ARTICLE 1AU 12 / STATIONNEMENT

Le stationnement doit être réalisé en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone. Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, les places de stationnement pourront faire l'objet d'une mutualisation.

Pour les constructions à usage d'habitation, les normes minimales suivantes doivent être respectées :

- 2 places de stationnement extérieures (couvertes ou non, garage non compris) par logement de plus de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- 1 place de stationnement par logement de moins de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

En outre, pour permettre le stationnement « visiteurs », un nombre minimum de 1 place de stationnement pour 3 logements doit être intégré dans les espaces collectifs du projet d'ensemble.

Pour les constructions à usage d'activités économiques ou d'équipements d'intérêt collectif et services publics, les porteurs de projet devront prévoir le stationnement nécessaire au regard des besoins inhérents à la nature de l'activité et de l'offre existante à proximité du terrain d'assiette.

Toute construction ou opération prévoyant des espaces de stationnement pour les véhicules motorisés, à l'exception des permis ne concernant qu'un seul logement, doit comporter un espace destiné au stationnement sécurisé des vélos. Le cas échéant, ce dernier doit être aménagé conformément à la réglementation en vigueur.

## ARTICLE 1AU 13 / ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS CLASSÉS

### 1 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

Les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager (ex. : alignement d'arbres de hautes tiges, bosquets, haies, palissade, pergola, etc.).

Les principes de traitement paysager figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation doivent être respectés.

Pour toutes les plantations, seront privilégiées les essences locales, adaptées au climat et à la nature du sol.

## 2 - COEFFICIENT D'IMPERMÉABILISATION

Conformément aux dispositions du schéma directeur des eaux pluviales, tout projet de construction ne devra pas dépasser un coefficient d'imperméabilisation maximal de 50% de la superficie de la zone ou du projet.

## SECTION 3 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

### ARTICLE 1AU 15 / OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La prise en compte de l'exposition du terrain par rapport au soleil et aux vents dominants est recommandée afin d'utiliser au mieux des ressources naturelles (utilisation des apports solaires passifs, évitement des masques et ombres portées, etc.).

Les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur.

### ARTICLE 1AU 16 / OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit, très haut débit et nouvelles technologies (fourreaux et chambre mutualisée en limite du Domaine Public) et devra être réalisée en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L 332.15 du code de l'urbanisme.

En l'absence de réseau, les dispositifs devront néanmoins être prévus jusqu'en limite de voie publique en prévision d'une desserte future.

# CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUC

## CARACTÈRE DE LA ZONE 1AUC

La zone 1AUC est une zone naturelle actuellement insuffisamment équipée destinée aux extensions urbaines à court terme de l'agglomération de Monts, à vocation d'activités économiques.

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

Elle correspond à l'extension des zones d'activités de la Pinsonnière, pour lequel les constructions ne seront autorisées que lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble (c'est-à-dire avec une urbanisation en une seule opération).

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

Cette zone est partiellement concernée par le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols (cf. carte figurant dans le Rapport de Présentation). Il est fortement conseillé d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol. Au sein des zones où l'exposition au phénomène de retrait et gonflement des argiles est moyenne ou forte, le constructeur de l'ouvrage est tenu soit de suivre les recommandations d'une étude géotechnique de conception fournie par le maître d'ouvrage, soit de faire lui-même réaliser en accord avec le maître d'ouvrage une étude de conception, soit de respecter des techniques particulières de constructions définies par voies réglementaires.

## SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE 1AUC 1 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone 1AUC, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article 1AUC2.

### ARTICLE 1AUC 2 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

#### Sous réserve :

- De ne pas porter atteinte à la sécurité du milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels et urbains ;
- D'être intégrées dans une opération d'aménagement d'ensemble cohérente garantissant une bonne organisation avec l'urbanisation existante ;
- D'être compatibles avec les équipements publics existants ou prévus ;
- De respecter les principes d'aménagement définis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation.

#### sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations à usage d'artisanat, de commerce, de bureau, d'industrie et d'entrepôt ;
- Les constructions liées à l'activité agricole dont le caractère commercial, industriel ou artisanal est nettement marqué (coopérative, etc.) ;
- Les équipements compatibles avec la vocation du secteur (ex. : services techniques, centre de recherche, centre de formation, etc.) ;
- Les changements de destination de constructions existantes pour une destination autorisée dans le secteur ;
- Les lotissements d'activités ;
- Les parcs de stationnement de véhicules ;
- Les aires de stockage à ciel ouvert liées à une activité implantée dans le secteur ;
- Les constructions à usage de gardiennage à condition que la construction soit intégrée au volume d'un bâtiment d'activités, ou qu'elle soit établie sous la forme d'un bâtiment isolé lorsqu'une implantation est nécessaire à l'entrée principale de l'établissement ;
- La reconstruction d'un bâtiment détruit par un sinistre nonobstant les dispositions du présent PLU ;
- Les affouillements et exhaussements de sol directement liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans le secteur.

## SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE 1AUC 3 / ACCÈS ET VOIRIE

#### 1 - ACCÈS

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage.

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie et la protection civile.

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

L'ouverture du portail devra se faire vers l'intérieur de la propriété, afin d'éviter d'empiéter sur la voie publique.

#### 2 - VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :

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

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

La largeur d'emprise totale des voies nouvelles doit être de 10 mètres minimum, dont 6 mètres minimum pour la chaussée.

### ARTICLE 1AUC 4 / DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Tous les réseaux internes et branchements doivent être réalisés conformément aux réglementations en vigueur.

#### 1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable.

Toute utilisation d'une eau autre que celle du réseau public (ex : eau de pluie) est soumise au respect de la réglementation en vigueur. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origines diverses.

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

Les constructeurs ou aménageurs doivent indiquer leurs prévisions de consommation. Il pourra être imposé une autre source d'approvisionnement si la capacité du réseau collectif d'eau potable ne peut répondre à la demande ; à défaut d'une autre source d'approvisionnement la construction ne pourra être autorisée.

## 2 - ASSAINISSEMENT

### Eaux usées

Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone et rejetant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, avec l'accord du gestionnaire et dans le respect de la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseau public ou dans l'attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome (individuel ou regroupé) conforme à la réglementation en vigueur et permettant le raccordement ultérieur éventuel au réseau public. À la mise en service du réseau collectif, ces dispositifs d'assainissement autonome devront être supprimés selon les modalités fixées par la réglementation en vigueur et par le gestionnaire.

En cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau public, un dispositif d'assainissement autonome (individuel ou regroupé) peut être admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur.

Le rejet d'eaux usées non traitées dans les fossés, rivières ou réseau d'eaux pluviales est interdit.

Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'eaux usées est soumis à l'accord du gestionnaire, qui pourra exiger des pré-traitements.

### Eaux pluviales

Les constructions devront se conformer aux dispositions du schéma directeur des eaux pluviales en vigueur, annexé au PLU.

La gestion des eaux pluviales doit être assurée sur le terrain d'assiette des projets (Aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et aménagements visant à limiter les débits évacués de la propriété) à la charge exclusive de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur

Les eaux stockées sur la parcelle pourront être réutilisées pour divers usages hors consommation humaine. Le trop plein pourra être envoyé au réseau collectif d'eaux pluviales (collecteur, fossé ou caniveau) si celui-ci existe et le permet, de telle sorte que le débit de fuite en sortie d'opération n'excède pas celui existant avant urbanisation et que l'écoulement soit assuré sans stagnation, et avec l'accord du gestionnaire et si la solution de l'infiltration à la parcelle ne peut être retenue compte tenu de la nature des sols.

En outre, les eaux pluviales issues des aires de circulation et de stationnement doivent faire l'objet d'un prétraitement approprié avant rejet au réseau collectif (ex. : débourbeur - séparateur à hydrocarbures).

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber les eaux pluviales sur le terrain d'assiette, elles pourraient être rejetées, après étude, au réseau public (fossé, caniveau, réseau enterré, noue, etc.), s'il existe.

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

La mise en place d'un système de récupération, stockage et réutilisation des eaux de pluie (ex : eaux de toiture) est recommandée. Les eaux de pluie peuvent être réutilisées dans le respect des législations sanitaires en vigueur.

Les aires de stationnement de plus de 10 emplacements doivent être équipées d'un dispositif de traitement de type débourbeur, déshuileur ou séparateur à hydrocarbures.

## 3 - RÉSEAUX DIVERS

L'enfouissement des branchements et des canalisations est obligatoire. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la desserte des constructions par les communications numériques depuis les voies ou emprises publiques.

# ARTICLE 1AUC 6 / IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

## 1 - EXPRESSION DE LA RÈGLE

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 10 mètres par rapport à l'alignement des voies.

Dans le cas de parcelles situées à l'angle de deux voies internes à la zone, cette distance de 10 mètres peut être réduite à 5 mètres sur l'une des deux voies.

## 2 - EXCEPTIONS

L'implantation par rapport aux voies des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, poteaux, pylônes, coffrets, etc.), peut, pour un motif d'ordre technique, ne pas respecter les règles précédentes, à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière et de ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

# ARTICLE 1AUC 7 / IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

## 1 - EXPRESSION DE LA RÈGLE

Les constructions doivent s'implanter :

- Soit sur limite(s) séparative(s) ;
- Soit en respectant une distance minimale égale à la moitié de la hauteur du bâtiment par rapport à la limite séparative, sans être inférieure à 5 mètres.

## 2 - EXCEPTIONS

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

Le principe général d'implantation du bâtiment devra prendre en compte les gênes visuelles, acoustiques et olfactives qui pourraient découler de la réalisation du bâtiment, et de certains de ses éléments bruyants, esthétiquement gênants, ou pouvant présenter d'autres formes de nuisances au voisinage, telles que :

- Stationnements ;
- Ateliers bruyants ;

- Aires d'activités ;
- Aires de stockages (locaux poubelles notamment) ;
- Rejets d'air.

L'implantation spécifique de ces éléments ou leur traitement architectural devra être pris en compte.

En tout état de cause les riverains présents ou futurs ne doivent pas pâtir de l'implantation générale du bâtiment, de son fonctionnement et de sa construction.

## ARTICLE 1AUC 8 / IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

## ARTICLE 1AUC 9 / EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60% de la superficie du terrain.

## ARTICLE 1AUC 10 / HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### 1 - DÉFINITION

La hauteur des constructions est mesurée à l'aplomb du point le plus haut du faîtage, ou du sommet de l'acrotère, par rapport au terrain naturel.

### 2 - EXPRESSION DE LA RÈGLE

Cette hauteur maximale est fixée à 12 mètres.

### 3 - EXCEPTIONS

Un dépassement de hauteur peut être autorisé pour des raisons techniques dûment justifiées.

De plus, les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. De plus, ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée :

- Les installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, etc.) ;
- Les éléments de superstructure (locaux techniques, ascenseurs, cheminées, cages d'escaliers, etc.).



## ARTICLE 1AUC 11 / ASPECT EXTERIEUR

### 1 - GÉNÉRALITÉS

Par leur aspect extérieur, les constructions, les clôtures et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.

L'utilisation de plusieurs volumes et de décrochements est recommandée.

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

### 2 - ADAPTATION AU SOL

La construction doit s'adapter au relief du terrain naturel afin de limiter les remblais et déblais.

### 3 - FAÇADES

L'architecture du bâtiment devra être de qualité, compatible avec les matériaux utilisés et permettre un vieillissement correct de l'ouvrage.

Les façades bordant les voies doivent faire l'objet d'un traitement particulier.

Quand elles sont comprises dans une séquence présentant une unité architecturale, les constructions nouvelles doivent tenir compte des éléments de composition dominants de la séquence.

L'architecture des bâtiments devra :

- Masquer les zones de livraison depuis l'espace public ;
- Garantir une bonne insertion visuelle des bâtiments dans le paysage environnant (gabarit, aspect, coloris) ;
- Proposer un traitement des façades en harmonie avec le paysage naturel environnant.

Toutes les façades, (avant, arrières et latérales) doivent être traitées architecturalement et avec le même soin, et rester de forme simple. L'image architecturale doit concourir à alléger le ou les volumes (exemple : décrochement de façade, de toiture, etc.).

Les façades devront être traitées en harmonie avec les bâtiments environnants. Certains habillages ou matériaux apparents de façades peuvent être interdits en raison de leur grain, de leur matière, de leur brillance ou de leur couleur. Les matériaux utilisés devront présenter un aspect fini et ne pas occasionner de nuisances vis-à-vis de l'environnement (telles que les réverbérations, l'impact de couleur vives ou inhabituelles). Le blanc pur est interdit.

Les surfaces de stockage et de manutention sont localisées à l'arrière de la construction, à l'opposé de la voie de desserte, sauf impossibilité liée à la configuration du terrain. Cette disposition ne s'applique pas lorsque cette partie du terrain est limitrophe d'une zone à dominante résidentielle.

### 4 - TOITURES

Les toitures apparentes doivent être de teinte ardoise ou tuile et d'aspect mat.

Dans le cas de toitures-terrasses, elles seront masquées par un acrotère ou tout autre procédé constructif courant sur tout le pourtour du bâtiment et constitué de matériau(x) présentant le même aspect et la même teinte que la façade principale.

Les toitures-terrasses traitées par une simple étanchéité sont interdites si celles-ci sont visibles depuis l'espace public.

La forme des toitures et les matériaux utilisés doivent, par leur aspect et leur couleur :

- Etre compatibles avec le caractère de l'ouvrage ;
- Assurer une bonne tenue dans le temps ;
- Etre en cohérence avec les bâtiments présents dans la rue.

Le matériau de couverture des extensions doit être de teinte identique ou en harmonie avec celui du bâtiment principal.

## 5 - CLÔTURES

Si une clôture est réalisée, elle doit être constituée d'un grillage monté sur des poteaux métalliques, des poteaux bois ou d'aspect similaire. La hauteur maximale autorisée pour la clôture est de 2,50 mètres. Il est recommandé de doubler le grillage d'une haie vive composée d'essences locales.

Sont interdits : les plaques béton, les poteaux en béton dans les clôtures grillagées, les panneaux bois, les brises vues de toute nature (toile ou film plastique), les plaquettes de parement, les végétaux artificiels, les doubles dispositifs. L'emploi brut de matériaux (parpaings, etc.) est également interdit. Ils devront être enduits et peints ou enduits teinté masse de finition sobre sans effet de relief en harmonie avec son environnement.

## 6 - LOCAL POUBELLE

Les poubelles ne devront pas être visibles depuis l'espace public. Le constructeur devra prévoir :

- Soit un local poubelle fermé en limite d'espace public, en maçonnerie ou en végétation occultante ;
- Soit un local poubelle intégré au bâtiment, et une aire de présentation en limite d'espace public pour présenter les poubelles au moment du ramassage.

## 7 - ENSEIGNES

Les enseignes sur bâtiment ne dépasseront pas un quart de la hauteur du bâtiment et ne présenteront pas de débord de façade.

Les enseignes sur totem ou sur muret sont autorisées dans la limite d'une par entreprise.

## 8 - MURET D'ENTRÉE

Pour toute nouvelle construction à usage d'activités économique, un muret sera édifié et respectera les conditions suivantes :

- Il intégrera les coffrets techniques ;
- Les barrières, levantes ou coulissantes pourront s'appuyer dessus. Ce muret pourra être éclairé en pied ;
- Sa couleur devra reprendre la couleur principale du bâtiment d'activité ;
- Il pourra être maçonné, en bois ou réalisé en éléments métalliques laqués.

## 9 - DISPOSITIFS DE PRODUCTION D'ÉNERGIES RENOUVELABLES

La mise en place de dispositifs de production d'énergies renouvelables est autorisée sous réserve qu'ils fassent l'objet d'une intégration paysagère qualitative.

### ARTICLE 1AUC 12 / STATIONNEMENT

Le stationnement doit être réalisé en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone.

Les porteurs de projet devront prévoir le stationnement nécessaire au regard des besoins inhérents à la nature de l'activité et de l'offre existante à proximité du terrain d'assiette.

Toute construction ou opération prévoyant des espaces de stationnement pour les véhicules motorisés, à l'exception des permis ne concernant qu'un seul logement, doit comporter un espace destiné au stationnement sécurisé des vélos. Le cas échéant, ce dernier doit être aménagé conformément à la réglementation en vigueur.

La création de grands espaces de stationnement d'un seul tenant sera évitée pour préférer des ensembles plus petits séparés par des espaces plantés. Des mouvements de terrains et des plantations pourront accompagner et en partie masquer ces espaces.

### ARTICLE 1AUC 13 / ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS CLASSÉS

#### 1 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres, les marges de recul et les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager s'appuyant notamment sur des plantations arbustives et arborées.

L'insertion dans le paysage de la nouvelle construction doit également s'appuyer sur le maintien des boisements existants sur le site.

Pour toutes les plantations, seront privilégiées les essences locales, adaptées au climat et à la nature du sol.

#### 2 - COEFFICIENT D'IMPERMÉABILISATION

Conformément aux dispositions du schéma directeur des eaux pluviales, tout projet de construction ne devra pas dépasser un coefficient d'imperméabilisation maximal de 75% de la superficie de la zone ou du projet.

## **SECTION 3 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

### **ARTICLE 1AUC 15 / OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

La prise en compte de l'exposition du terrain par rapport au soleil et aux vents dominants est recommandée afin d'utiliser au mieux des ressources naturelles (utilisation des apports solaires passifs, évitement des masques et ombres portées, etc.).

Les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur.

### **ARTICLE 1AUC 16 / OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit, très haut débit et nouvelles technologies (fourreaux et chambre mutualisée en limite du Domaine Public) et devra être réalisée en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L 332.15 du code de l'urbanisme.

En l'absence de réseau, les dispositifs devront néanmoins être prévus jusqu'en limite de voie publique en prévision d'une desserte future.

## CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUL

### CARACTÈRE DE LA ZONE 1AUL

La zone 1AUL est une zone naturelle actuellement insuffisamment équipée destinée aux extensions urbaines à court terme de Monts, à vocation de loisirs.

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

Elle correspond à la création du parc de loisirs « Family Park », pour lequel les constructions ne seront autorisées que lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble (c'est-à-dire avec une urbanisation en une seule opération).

**Les dispositions réglementaires retenues sont la traduction des principes d'aménagement définis dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.**

## SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE 1AUL 1 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone 1AUL, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article 1AUL2.

### ARTICLE 1AUL 2 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

#### Sous réserve :

- De ne pas porter atteinte au milieu environnant ;
- D'être compatibles avec les équipements publics existants ou prévus.

#### sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les aménagements, constructions et installations destinées à une activité de parc d'attractions et de loisirs ;
- Les espaces de stationnement qui leurs sont nécessaires ;
- Les annexes (y compris les piscines) et extensions des constructions à destination d'habitation ;
- Les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages publics d'infrastructures.

## SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE 1AUL 3 / ACCÈS ET VOIRIE

#### 1 – ACCÈS

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès, sur une voie publique ou privée, correspondant à son importance et à sa destination.

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

#### 2 – VOIRIE

Les voies publiques ou privées doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent mais aussi permettre le passage des véhicules de sécurité.

## ARTICLE 1AUL 4 / DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

### 1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Une disconnexion totale des réseaux d'eau potable avec ceux présentant un risque chimique ou bactériologique doit être mise en place.

### 2 - ASSAINISSEMENT

#### Eaux usées

Toute construction ou installation requérant un assainissement des eaux usées doit être raccordée au réseau public.

#### Eaux pluviales

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés sur le terrain et répondre aux caractéristiques du terrain ainsi qu'à l'opération projetée.

#### Eaux de piscine

L'eau de vidange des piscines et des bassins sera déversée vers le milieu naturel par le réseau d'eaux pluviales. Les eaux ainsi rejetées dans le milieu naturel doivent répondre quantitativement et qualitativement aux normes en vigueur (neutralisation des excès de produit de traitement notamment).

Les eaux de lavage des filtres doivent être rejetées au réseau public d'assainissement des eaux usées.

### 3 - RÉSEAUX DIVERS

L'enfouissement des branchements et des canalisations est obligatoire. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la desserte des constructions par les communications numériques depuis les voies ou emprises publiques.

## ARTICLE 1AUL 6 / IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées avec un recul de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement de voirie.

Une implantation différente peut être imposée pour des raisons de sécurité.

Une implantation différente peut être admise pour permettre la surélévation ou l'extension de bâtiments existants. Dans ce cas, l'implantation existante peut être conservée.

Les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics doivent être implantés avec un recul minimal de 0,50 mètre par rapport aux voies.

## ARTICLE 1AUL 7 / IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent être implantées :

- Soit en limite(s) séparative(s) ;
- Soit à 3 mètres minimum des limites séparatives.

Une implantation différente peut être admise pour permettre la surélévation ou l'extension de bâtiments existants. Dans ce cas, l'implantation existante peut être conservée.

Les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics doivent être implantés avec un recul minimal de 0,50 mètre par rapport aux limites séparatives.

## ARTICLE 1AUL 8 / IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

## ARTICLE 1AUL 9 / EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale est de 600 m<sup>2</sup>.

Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale pour les bassins et attractions aquatiques.

Pour les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages publics d'infrastructure, il n'est pas fixé d'emprise au sol.

## ARTICLE 1AUL 10 / HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### 1 - DÉFINITION

La hauteur des constructions est mesurée à l'aplomb du point le plus haut du faîtage, ou du sommet de l'acrotère, par rapport au terrain naturel.

### 2 - EXPRESSION DE LA RÈGLE

La hauteur maximale des constructions est de 4 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

Lorsqu'une construction existante est plus élevée, la hauteur maximale des extensions est la hauteur de la construction existante.

### 3 - EXCEPTIONS

Un dépassement de hauteur peut être autorisé pour des raisons techniques dûment justifiées.



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

## ARTICLE 1AUL 11 / ASPECT EXTÉRIEUR

La conception et la réalisation des bâtiments et des installations doivent être soignées et permettre un vieillissement correct de l'ouvrage.

### 1 - TRAVAUX SUR BÂTIMENTS EXISTANTS

Les constructions traditionnelles doivent être mises en valeur et restaurées dans le respect de leur style et matériaux d'origine (façades, toitures, ouvertures, modénatures, etc.).

Des adaptations et des extensions de conception architecturale contemporaine sont possibles dès lors que sont mis en valeur les éléments intéressants de la construction initiale.

### 2 - VOLUMÉTRIE

Les gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes et adaptés à l'usage du bâtiment.

### 3 - CLÔTURES

Si une clôture est réalisée, elle doit être constituée d'un grillage monté sur des poteaux métalliques, des poteaux bois ou d'aspect similaire. La hauteur maximale autorisée pour la clôture est de 2,50 mètres. Il est recommandé de doubler le grillage d'une haie vive composée d'essences locales.

Sont interdits : les plaques béton, les poteaux en béton dans les clôtures grillagées, les panneaux bois, les brises vues de toute nature (toile ou film plastique), les plaquettes de parement, les végétaux artificiels, les doubles dispositifs. L'emploi brut de matériaux (parpaings, etc.) est également interdit. Ils devront être enduits et peints ou enduits teinté masse de finition sobre sans effet de relief en harmonie avec son environnement.

### 4 - LOCAUX DE COLLECTE DES DÉCHETS MÉNAGERS

Les abris de stockage des conteneurs de déchets ménagers doivent s'intégrer dans le bâtiment principal ou dans une annexe.

Les aires de présentation des poubelles doivent être intégrées avec discrétion dans l'aménagement du terrain.

### 5 - LES ÉLÉMENTS TECHNIQUES

Les divers équipements techniques (climatiseurs, pompes à chaleur, compteurs, etc.) doivent être correctement intégrés de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'ils sont vus depuis les voies ou espaces publics.

Les capteurs solaires doivent être implantés de façon à minimiser leur impact visuel. En particulier, lorsqu'ils sont installés sur un toit en pente, ils doivent être encastrés dans le pan du toit.

## 6 - POSTES DE TRANSFORMATION ET AUTRES LOCAUX TECHNIQUES

Ils doivent être intégrés de façon à minimiser leur impact visuel (implantation, aspect extérieur, plantations, etc.).

### ARTICLE 1AUL 12 / STATIONNEMENT

Afin d'assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé la réalisation d'aires de stationnement en dehors du domaine public.

Le nombre de places de stationnement est apprécié en tenant compte à la fois de la destination de la construction, de la taille du projet, de sa localisation et des conditions de stationnement et de circulation dans le voisinage.

Il est demandé au moins un espace destiné au stationnement des vélos à l'échelle de l'opération. Le cas échéant, ce dernier doit être aménagé conformément à la réglementation en vigueur.

### ARTICLE 1AUL 13 / ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS CLASSÉS

#### 1 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les terrains ou parties de terrains libres de toute construction doivent être convenablement aménagés et entretenus pour ne pas nuire à l'environnement des lieux.

Les allées au sein du parc de loisirs et les espaces de stationnement ne devront pas être imperméabilisés.

Tout projet doit justifier de son insertion dans l'environnement.

Le caractère boisé du site doit être conservé.

Les haies existantes doivent être préservées.

Pour les haies nouvelles, les essences locales sont à privilégier et les conifères trop banalisés sont déconseillés. Une composition variée est demandée.

Dans les parties de terrain classées au titre de l'article L151-19 :

- Les arbres de hautes tiges ne doivent pas être abattus sauf en cas de mauvais état sanitaire conduisant à menacer la sécurité publique ou l'état sanitaire des autres sujets ;
- L'abattage d'arbres de haute tige peut être autorisé au moment de l'aménagement pour l'instauration de nouveaux cheminements, le passage de réseaux et des équipements qui leur sont liés ou l'installation de l'un ou l'autre manège.

Dans tous les cas les sujets abattus devront être remplacés sur le terrain.

## **SECTION 3 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

### **ARTICLE 1AUL 15 / OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

### **ARTICLE 1AUL 16 / OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Non réglementé.

# CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 2AU

## CARACTÈRE DE LA ZONE 2AU

La zone 2AU est une zone naturelle actuellement insuffisamment équipée destinée aux extensions urbaines à long terme de l'agglomération de Monts, à vocation principale d'habitat

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme.

## SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE 2AU 1 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

### ARTICLE 2AU 2 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

**À condition qu'ils ne compromettent pas un aménagement ultérieur et cohérent de la zone, sont admis dans l'ensemble de la zone :**

- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, station de pompage, bassins de rétention, etc.).

## SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE 2AU 3 / ACCÈS ET VOIRIE

#### 1 – ACCÈS

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès, sur une voie publique ou privée, correspondant à son importance et à sa destination.

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

#### 2 – VOIRIE

Les voies publiques ou privées doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent mais aussi permettre le passage des véhicules de sécurité.

## ARTICLE 2AU 4 / DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

### 1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Une disconnexion totale des réseaux d'eau potable avec ceux présentant un risque chimique ou bactériologique doit être mise en place.

### 2 - ASSAINISSEMENT

#### Eaux usées

Toute construction ou installation requérant un assainissement des eaux usées doit être raccordée au réseau public.

#### Eaux pluviales

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés sur le terrain et répondre aux caractéristiques du terrain ainsi qu'à l'opération projetée.

#### Eaux de piscine

L'eau de vidange des piscines et des bassins sera déversée vers le milieu naturel par le réseau d'eaux pluviales. Les eaux ainsi rejetées dans le milieu naturel doivent répondre quantitativement et qualitativement aux normes en vigueur (neutralisation des excès de produit de traitement notamment).

Les eaux de lavage des filtres doivent être rejetées au réseau public d'assainissement des eaux usées.

### 3 - RÉSEAUX DIVERS

L'enfouissement des branchements et des canalisations est obligatoire. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la desserte des constructions par les communications numériques depuis les voies ou emprises publiques.

## ARTICLE 2AU 6 / IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics doivent être implantés avec un recul minimal de 0,50 mètre par rapport aux voies.

## ARTICLE 2AU 7 / IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics doivent être implantés avec un recul minimal de 0,50 mètre par rapport aux limites séparatives.

## **ARTICLE 2AU 8 / IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non réglementé.

## **ARTICLE 2AU 9 / EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

## **ARTICLE 2AU 10 / HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

## **ARTICLE 2AU 11 / ASPECT EXTÉRIEUR**

Non réglementé.

## **ARTICLE 2AU 12 / STATIONNEMENT**

Non réglementé.

## **ARTICLE 2AU 13 / ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS CLASSÉS**

Non réglementé.

## **SECTION 3 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

### **ARTICLE 2AU 15 / OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

### **ARTICLE 2AU 16 / OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Non réglementé.



# CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 2AUC

## CARACTÈRE DE LA ZONE 2AUC

La zone 2AUC est une zone naturelle actuellement insuffisamment équipée destinée aux extensions urbaines à long terme de l'agglomération de Monts, à vocation principale d'activités économiques.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme.

## SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE 2AUC 1 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

### ARTICLE 2AUC 2 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

**À condition qu'ils ne compromettent pas un aménagement ultérieur et cohérent de la zone, sont admis dans l'ensemble de la zone :**

- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, station de pompage, bassins de rétention, etc.).

## SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE 2AUC 3 / ACCÈS ET VOIRIE

#### 1 - ACCÈS

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage.

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie et la protection civile.

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

L'ouverture du portail devra se faire vers l'intérieur de la propriété, afin d'éviter d'empiéter sur la voie publique.

#### 2 - VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :

- À l'importance et à la destination des constructions projetées ;

- Aux besoins de circulation du secteur ;
- Aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

La largeur d'emprise totale des voies nouvelles doit être de 10 mètres minimum, dont 6 mètres minimum pour la chaussée.

## ARTICLE 2AUC 4 / DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Tous les réseaux internes et branchements doivent être réalisés conformément aux réglementations en vigueur.

### 1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable.

Toute utilisation d'une eau autre que celle du réseau public (ex : eau de pluie) est soumise au respect de la réglementation en vigueur. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origines diverses.

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

Les constructeurs ou aménageurs doivent indiquer leurs prévisions de consommation. Il pourra être imposé une autre source d'approvisionnement si la capacité du réseau collectif d'eau potable ne peut répondre à la demande ; à défaut d'une autre source d'approvisionnement la construction ne pourra être autorisée.

### 2 - ASSAINISSEMENT

#### Eaux usées

Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone et rejetant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, avec l'accord du gestionnaire et dans le respect de la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseau public ou dans l'attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome (individuel ou regroupé) conforme à la réglementation en vigueur et permettant le raccordement ultérieur éventuel au réseau public. À la mise en service du réseau collectif, ces dispositifs d'assainissement autonome devront être supprimés selon les modalités fixées par la réglementation en vigueur et par le gestionnaire.

En cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau public, un dispositif d'assainissement autonome (individuel ou regroupé) peut être admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur.

Le rejet d'eaux usées non traitées dans les fossés, rivières ou réseau d'eaux pluviales est interdit.

Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'eaux usées est soumis à l'accord du gestionnaire, qui pourra exiger des pré-traitements.

#### Eaux pluviales

Les constructions devront se conformer aux dispositions du schéma directeur des eaux pluviales en vigueur, annexé au PLU.

La gestion des eaux pluviales doit être assurée sur le terrain d'assiette des projets (Aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et aménagements visant à limiter les débits évacués de la propriété) à la charge exclusive de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur

Les eaux stockées sur la parcelle pourront être réutilisées pour divers usages hors consommation humaine. Le trop plein pourra être envoyé au réseau collectif d'eaux pluviales (collecteur, fossé ou caniveau) si celui-ci existe et le permet, de telle sorte que le débit de fuite en sortie d'opération n'excède pas celui existant avant urbanisation et que l'écoulement soit assuré sans stagnation, et avec l'accord du gestionnaire et si la solution de l'infiltration à la parcelle ne peut être retenue compte tenu de la nature des sols.

En outre, les eaux pluviales issues des aires de circulation et de stationnement doivent faire l'objet d'un prétraitement approprié avant rejet au réseau collectif (ex. : débourbeur - séparateur à hydrocarbures).

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber les eaux pluviales sur le terrain d'assiette, elles pourraient être rejetées, après étude, au réseau public (fossé, caniveau, réseau enterré, noue, etc.), s'il existe.

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

La mise en place d'un système de récupération, stockage et réutilisation des eaux de pluie (ex : eaux de toiture) est recommandée. Les eaux de pluie peuvent être réutilisées dans le respect des législations sanitaires en vigueur.

Les aires de stationnement de plus de 10 emplacements doivent être équipées d'un dispositif de traitement de type débourbeur, déshuileur ou séparateur à hydrocarbures.

### 3 - RÉSEAUX DIVERS

L'enfouissement des branchements et des canalisations est obligatoire. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la desserte des constructions par les communications numériques depuis les voies ou emprises publiques.

#### ARTICLE 2AUC 6 / IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics doivent être implantés avec un recul minimal de 0,50 mètre par rapport aux voies.

#### ARTICLE 2AUC 7 / IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics doivent être implantés avec un recul minimal de 0,50 mètre par rapport aux limites séparatives.

#### ARTICLE 2AUC 8 / IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

## ARTICLE 2AUC 9 / EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

## ARTICLE 2AUC 10 / HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

## ARTICLE 2AUC 11 / ASPECT EXTÉRIEUR

Non réglementé.

## ARTICLE 2AUC 12 / STATIONNEMENT

Non réglementé.

## ARTICLE 2AUC 13 / ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Non réglementé.

## SECTION 3 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

### ARTICLE 2AUC 15 / OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

### ARTICLE 2AUC 16 / OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Non réglementé.

## TITRE IV

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

---

*Rappel du code de l'urbanisme : « Les zones agricoles sont dites «zones A». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. »*

# CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

## CARACTÈRE DE LA ZONE A

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

Elle reprend les espaces à fort potentiel agronomique correspondant aux plateaux nord et sud du territoire communal, hors massifs boisés.

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

La zone A contient un **secteur Ah**, correspondant au hameau des Girardières, où les constructions neuves sont autorisées à l'intérieur de l'enveloppe bâtie existante.

Cette zone est partiellement concernée par le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols (cf. carte figurant dans le Rapport de Présentation). Il est fortement conseillé d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol. Au sein des zones où l'exposition au phénomène de retrait et gonflement des argiles est moyenne ou forte, le constructeur de l'ouvrage est tenu soit de suivre les recommandations d'une étude géotechnique de conception fournie par le maître d'ouvrage, soit de faire lui-même réaliser en accord avec le maître d'ouvrage une étude de conception, soit de respecter des techniques particulières de constructions définies par voies réglementaires.

Cette zone est partiellement concernée par le Plan de Prévention du Risque d'Inondation de la vallée du l'Indre.

La zone A borde l'autoroute A10. Elle est donc soumise à l'application de l'article L. 111-6 du Code de l'urbanisme relatif à la qualité de l'urbanisation aux abords des voies importantes qui impose en dehors des espaces urbanisés un recul de 100 mètres par rapport à l'axe des autoroutes.

## SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE A 1 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

### ARTICLE A 2 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

#### Sous réserve

##### > Dans l'ensemble de la zone :

- De ne pas nuire au caractère, à l'intérêt et à la sécurité des lieux environnants, à l'activité agricole et aux paysages naturels ;
- D'être compatible avec les équipements publics desservant le terrain.

##### > Dans le secteur concerné par la trame « zone inondable » :

- De respecter les dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation de la vallée de l'Indre figurant en annexe au dossier de PLU.

#### ne sont admis, dans la zone A, que :

- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, station de pompage, bassins de rétention, retenues collinaires, équipements ferroviaires d'exploitation, d'entretien et de création de réseaux etc.) ;
- Les constructions, les installations et les changements de destination de bâtiments existants nécessaires à l'exploitation agricole ;
- Les affouillements et exhaussements de sol liés et nécessaires aux occupations et utilisations autorisées dans la zone ainsi qu'à la création de la troisième voie de l'autoroute A10 ;
- Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation directement liées à l'exploitation agricole ;
- Les constructions nouvelles à destination d'habitation pour les exploitants agricoles, sous réserve du respect des conditions suivantes :
  - o Qu'elles soient directement liées et nécessaires au fonctionnement de l'exploitation ;
  - o Qu'elles soient implantées à moins de 100 mètres du bâtiment le plus proche constitutif d'un siège d'activité, ou d'un bâtiment agricole isolé nécessitant une présence permanente sur place ;
  - o Dans la limite de 150 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- Les changements de destination de bâtiments existants pour l'aménagement du logement de fonction de l'exploitant agricole ou pour la création d'activités complémentaires qui sont la continuité de l'activité agricole principale (gîte rural, chambre d'hôtes, camping à la ferme, ferme auberge, ferme pédagogique, etc.) et à condition qu'elles s'inscrivent dans le cadre d'une valorisation d'un patrimoine bâti de caractère ;



- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre nonobstant les dispositions du présent PLU. Cependant dans les zones inondables seules sont autorisées les reconstructions après un sinistre autre que l'inondation ;
- Le changement de destination de constructions existantes repérées sur le plan de zonage, pour les destinations d'habitation, de bureaux, d'artisanat ou d'hébergement touristique, sous réserve de compatibilité avec le voisinage ;
- Les extensions et annexes accolées des habitations existantes, dans la limite de 30% et 50 m<sup>2</sup> de l'emprise au sol de la construction principale à la date d'approbation du PLU ;
- Les annexes non accolées des habitations existantes dans la limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol (hors piscines), et à condition d'être implantées à 20 mètres au maximum de la construction principale (y compris les piscines). L'emprise au sol des abris de jardin est limitée à 20 m<sup>2</sup>.

**Sont de plus admis dans le secteur Ah**, sous réserve de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels :

- Les constructions à destination d'habitation ;
- Les annexes et extensions des constructions à destination d'habitation.

## SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE A 3 / ACCÈS ET VOIRIE

#### 1 - ACCÈS

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage.

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie et la protection civile.

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

Dans le cas de parcelles « en drapeau », la largeur d'accès doit être de 4 mètres minimum sur toute la longueur.

L'ouverture du portail devra se faire vers l'intérieur de la propriété, afin d'éviter d'empiéter sur la voie publique.

En application de l'article L.122-2 du Code de la voirie routière, les propriétés riveraines des autoroutes n'ont pas d'accès direct à celles-ci. Les propriétaires riverains n'exercent les autres droits reconnus aux riverains des voies publiques que sous réserve des conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.

#### 2 - VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée, et adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

## ARTICLE A 4 / DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Tous les réseaux internes et branchements doivent être réalisés conformément aux réglementations en vigueur.

### 1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nécessitant l'eau potable doit être raccordée à un réseau d'eau potable.

Toute construction ou installation liée et nécessaire aux exploitations agricoles nécessitant l'eau potable doit être raccordée à un réseau d'eau potable s'il existe à proximité.

Toute utilisation d'une eau autre que celle du réseau public (ex : eau de pluie) est soumise au respect de la réglementation en vigueur. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origines diverses.

### 2 - ASSAINISSEMENT

#### Eaux usées

Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone et rejetant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe, avec l'accord du gestionnaire et dans le respect de la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseau public ou dans l'attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome (individuel ou regroupé) conforme à la réglementation en vigueur et permettant le raccordement ultérieur éventuel au réseau public. A la mise en service du réseau collectif, ces dispositifs d'assainissement autonome devront être supprimés selon les modalités fixées par la réglementation en vigueur et par le gestionnaire.

En cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau public, un dispositif d'assainissement autonome (individuel ou regroupé) peut être admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur.

Le rejet d'eaux usées non traitées dans les fossés, rivières ou réseau d'eaux pluviales est interdit.

Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'eaux usées est soumis à l'accord du gestionnaire, qui pourra exiger des pré-traitements.

#### Eaux pluviales

Les constructions devront se conformer aux dispositions du schéma directeur des eaux pluviales en vigueur, annexé au PLU.

La gestion des eaux pluviales doit être assurée sur le terrain d'assiette des projets (aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et aménagements visant à limiter les débits évacués de la propriété) à la charge exclusive de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux stockées sur la parcelle pourront être réutilisées pour divers usages hors consommation humaine. Le trop plein pourra être envoyé au réseau collectif d'eaux pluviales (collecteur, fossé ou caniveau) si celui-ci existe et si la solution de l'infiltration à la parcelle ne peut être retenue compte tenu de la nature des sols ou de la présence de caves.

En outre, dans le cas de constructions ou installations à usage d'activités, les eaux pluviales issues des aires de circulation et de stationnement doivent faire l'objet d'un prétraitement approprié avant rejet au réseau collectif (ex. : débourbeur - séparateur à hydrocarbures).

Les aires de stationnement de plus de 10 emplacements doivent être équipées d'un dispositif de traitement de type débourbeur, déshuileur ou séparateur à hydrocarbures.

## Eaux de piscine

Les eaux de vidange ou de débordement des piscines seront déversées dans le milieu naturel, soit directement, soit par le réseau d'eaux pluviales, après neutralisation des excès de produits de traitement.

Le pétitionnaire devra s'informer préalablement des précautions à prendre (notamment en matière de débit) auprès du service de police de l'eau ou du gestionnaire de réseau d'eaux pluviales.

## 3 - RÉSEAUX DIVERS

L'enfouissement des branchements et des canalisations est obligatoire, excepté dans l'emprise de la LGV SEA. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la desserte des constructions par les communications numériques depuis les voies ou emprises publiques.

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

### 1- Par rapport à l'autoroute A10

#### 1.1 - EXPRESSION DE LA RÈGLE

Les constructions et installations doivent être implantées avec un recul minimum de 100 mètres de l'axe de l'A10,

#### 1.2 - EXCEPTIONS

Cette règle ne s'applique pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Aux réseaux publics ;
- A l'adaptation, la réfection, l'extension ou le changement de destination des constructions existantes.

Les bâtiments d'exploitation agricole doivent quant à eux respecter un recul minimal de 50 mètres de l'axe de l'A10.

### 2- Par rapport à la LGV SEA

#### 2.1 - EXPRESSION DE LA RÈGLE

Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées avec un recul minimum de 50 mètres par rapport aux limites des emprises du domaine ferroviaire de la LGV SEA.

Les autres constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 25 mètres par rapport aux limites des emprises du domaine ferroviaire de la LGV SEA.

## 2.2 - EXCEPTIONS

Cette règle ne s'applique pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures ferroviaires ;
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures ferroviaires ;
- Aux réseaux publics ;
- A l'adaptation, la réfection, l'extension ou le changement de destination des constructions existantes.

### 3- Par rapport aux autres routes départementales et aux autres voies

## 3.1 - EXPRESSION DE LA RÈGLE

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 25 mètres de l'axe des autres routes départementales.

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies existantes, à modifier ou à créer.

Les constructions ou installations liées et nécessaires aux exploitations agricoles doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies existantes, à modifier ou à créer, à l'exception des voies et chemins privés.

## 3.2 - EXCEPTIONS

En cas de réfection, transformation, extension et surélévation de constructions existantes qui ne respecteraient pas la règle, les constructions peuvent être implantées à moins de 25 mètres de l'axe des routes départementales et à moins de 5 mètres de l'alignement des autres voies à condition :

- Qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière ;
- Qu'elles s'effectuent avec le même recul par rapport à l'alignement que celui de la construction existante.

L'implantation par rapport aux voies des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, etc.), peut, pour un motif d'ordre technique, ne pas respecter les règles précédentes, à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.

# ARTICLE A 7 / IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

## 1 - EXPRESSION DE LA RÈGLE

Les constructions (hors piscines) doivent s'implanter :

- Soit sur limite(s) séparative(s) ;
- Soit en respectant une distance minimale égale à la moitié de la hauteur du bâtiment par rapport à la limite séparative, sans être inférieure à 3 mètres.

Les piscines doivent s'implanter avec un retrait minimal de 3 mètres de l'ensemble des limites séparatives.

Quelle que soit l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, elles devront respecter la réglementation des vues et des jours définie par le Code civil dans ses articles 675 à 680.

## 2 - EXCEPTIONS

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de réfection, transformation, extension et surélévation de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus, qui peuvent s'effectuer avec le même retrait par rapport à la limite séparative que celui de la construction existante.

Les annexes d'une superficie n'excédant pas 20 m<sup>2</sup> et d'une hauteur hors tout n'excédant pas 3,00 mètres peuvent s'implanter à une distance minimale de 1,00 mètre par rapport à la limite séparative.

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux travaux, ouvrages, constructions, installations et aménagements (incluant les affouillements et exhaussements de sol) liés ou nécessaires à la création de la troisième voie et à l'exploitation de l'autoroute A10.

## ARTICLE A 8 / IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

## ARTICLE A 9 / EMPRISE AU SOL

Dans le secteur Ah, l'emprise au sol des constructions est limitée à 40% de la superficie de l'unité foncière, incluse dans la zone dans laquelle s'inscrit le projet de construction.

## ARTICLE A 10 / HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### 1 - DÉFINITION

La hauteur des constructions est mesurée à l'aplomb du point le plus haut du faîtage par rapport au terrain naturel.

### 2 - EXPRESSION DE LA RÈGLE

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

Pour toutes les autres constructions, la hauteur maximale ne peut excéder 9 mètres.

Pour les annexes à l'habitation, la hauteur maximale ne peut excéder 5 mètres.

### 3 - EXCEPTIONS

Lorsqu'une construction existante a une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour une extension est celle du bâtiment existant.

Dans les secteurs situés en zone inondable, identifiées par le PPRi de l'Indre, une hauteur supérieure pourra être autorisée en cas de surélévation d'un bâtiment existant dans une perspective de réduction de la vulnérabilité au risque d'inondation.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. De plus, ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée :

- Les installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, etc.) ;
- Les éléments de superstructure (locaux techniques, ascenseurs, cheminées, cages d'escaliers, etc.).

## ARTICLE A 11 / ASPECT EXTÉRIEUR

### 1- Constructions à destination d'habitation

#### 1.1 - GÉNÉRALITÉS

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

Toute architecture de style contemporain ou faisant appel à des techniques nouvelles peut être autorisée sous réserve de respecter le paragraphe précédent.

Les constructions traditionnelles ou présentant un intérêt architectural doivent être mises en valeur et restaurées dans le respect de leur style et leur aspect d'origine.

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

Elle peut ne pas respecter certaines des règles suivantes.

#### 1.2 - ADAPTATION AU SOL

La construction doit s'adapter au relief du terrain naturel.

#### 1.3 - FAÇADES

Toutes les façades, ainsi que leurs soubassements, doivent être traités avec le même soin.

Le choix des couleurs doit respecter l'ambiance chromatique du lieu. Les façades qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (ex. parpaings, briques creuses, etc.) doivent recevoir un parement ou un enduit.

Les façades devront être traitées en harmonie avec les bâtiments environnants. Certains enduits ou habillages ou matériaux apparents de façades peuvent être interdits en raison de leur grain, de leur matière, de leur brillance ou de leur couleur. Les matériaux utilisés devront présenter un aspect fini et ne pas occasionner de nuisances vis-à-vis de l'environnement (telles que les réverbérations, l'impact de couleurs vives ou inhabituelles). Le blanc pur est interdit.

## Eléments en façades

Afin de limiter leur impact visuel :

- Les climatiseurs et systèmes de chauffage doivent être disposés de manière à être intégrés à l'architecture existante et à ne pas être visibles des voies et emprises publiques ;
- Sauf impossibilité technique dans le cas de réhabilitation, le caisson des mécanismes de fermeture et d'occultation des baies (volets roulants, rideaux métalliques de devanture commerciale) doit être implanté à l'intérieur des constructions ;
- Les antennes paraboliques, râdeaux ou treillis, destinés à la réception d'émissions radios ou télévisuelles, publiques ou privées, doivent être dissimulés et n'être que très peu visibles depuis le domaine public.

## 1.4 - TOITURES

La forme des toitures et les matériaux utilisés doivent, par leur aspect et leur couleur :

- Etre compatibles avec le caractère de l'ouvrage ;
- Assurer une bonne tenue dans le temps ;
- Etre en cohérence avec les bâtiments présents dans la rue.

La pente doit être au minimum de :

- 40° pour les habitations.

Les toits terrasses sont autorisés à condition de s'intégrer dans l'environnement bâti.

Des pentes plus faibles sont autorisées :

- Pour certaines parties de toiture telles que : auvent, appentis, etc., ainsi que dans le cas de toitures à la mansard ;
- Pour les extensions et les annexes de bâti existant.

Dans le cas d'utilisation de la tuile ou de l'ardoise, les formes et tailles traditionnelles propres à la région doivent être respectées.

D'autres matériaux peuvent être utilisés s'ils sont justifiés par une recherche et une création architecturale intégrées au site et à l'environnement naturel et bâti.

Certains matériaux apparents de toitures peuvent être interdits en raison de leur matière, de leur brillance ou de leur couleur. Ils devront présenter un aspect fini et ne pas occasionner de nuisances vis-à-vis de l'environnement (telles que les réverbérations, etc.) Le matériau de couverture des extensions doit être de teinte identique ou en harmonie avec celui du bâtiment principal.

## 1.5 - PERCEMENTS

Les percements, dans leur dimensionnement et leur positionnement, doivent être conçus en harmonie avec la composition des façades. La création de nouveaux percements peut être interdite dès lors qu'elle porte atteinte à la composition générale de la façade.

### Châssis de toiture

Les châssis de toiture doivent être réalisés en harmonie avec le reste de la construction et encastrés dans le plan de la toiture.

## 1.6 - MENUISERIES

La couleur des menuiseries (portes, fenêtres, volets) doit s'harmoniser dans ses teintes avec les matériaux qui l'environnent (murs en moellons de calcaire ou enduits, couverture en ardoise, etc.) en adoptant des tons neutres

Les tons chêne et bois et les aspects naturels sont également autorisés.

Les surfaces réfléchissantes sont interdites.

## 1.7 - VÉRANDAS

L'adjonction d'une véranda à un bâtiment existant peut être autorisée sous réserve qu'elle soit composée avec ce bâtiment et que son volume soit en harmonie avec ce dernier.

## 1.8 - CLÔTURES

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux travaux, ouvrages, constructions, installations et aménagements (incluant les affouillements et exhaussements de sol) liés ou nécessaires à la création de la troisième voie et à l'exploitation de l'autoroute A10.

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas non plus aux travaux, ouvrages, constructions, installations et aménagements (incluant les affouillements et exhaussements de sol) liés ou nécessaires à la LGV SEA.

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture en bordure d'emprise publique ou de voie peut être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

L'édification de clôture n'est pas obligatoire. Elle doit s'intégrer dans son environnement bâti et paysager. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si la composition et/ou son aspect sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels ou urbains, ou à la sécurité.

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :

- En évitant la multiplicité des matériaux ;
- En recherchant la simplicité des formes et des structures ;
- En tenant compte du bâti et du site environnant ainsi que des clôtures adjacentes ;
- Dans la mesure du possible, en intégrant les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres, etc.

Pour les clôtures en limite de voies ou emprises publiques, existantes à créer ou à modifier :

Sont interdits : les plaques béton, les poteaux en béton dans les clôtures grillagées, les panneaux bois, les brises vues de toute nature (toile ou film plastique), les plaquettes de parement, les végétaux artificiels, les doubles dispositifs.



L'emploi brut de matériaux (parpaings, etc.) (hors bois) est également interdit. Ils devront être enduits et peints ou enduits teinté masse de finition sobre sans effet de relief en harmonie avec son environnement. Les plaques de béton, d'une hauteur maximale de 0,30 mètre, sont uniquement autorisées en sous bassement des panneaux de grillage rigides.

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,80 mètre dans leur totalité qu'elles soient en limite ou en retrait des voies ou emprises publiques existantes à créer ou à modifier. Dans le cas d'une clôture sur voie pour laquelle le terrain naturel est en contrebas de la voie, la hauteur de la clôture est calculée par rapport au niveau de la voie.

Si un mur est édifié il doit être enduit et avoir :

- Une hauteur maximale de 0,80 mètre et être surmonté par un dispositif à claire-voie, l'ensemble ne pouvant excéder 1,80 mètre.

#### Pour les clôtures en limite séparative :

Concernant les clôtures sur les limites séparatives entre parcelles, leur rôle diffère des clôtures sur rue. La clôture sur rue forme la limite avec l'espace public, elle a un rôle de façade urbaine et de protection. Tandis que la clôture sur les limites entre parcelles forme la limite entre les propriétés et donc avec les voisins, elle doit favoriser les relations de bon voisinage tout en diminuant la proximité.

L'emploi brut de matériaux (parpaings, etc.) (hors bois) est interdit. Ils devront être enduits et peints ou enduits teinté masse de finition sobre sans effet de relief en harmonie avec son environnement. L'emploi de plaques béton, poteaux en béton dans les clôtures grillagées est interdit. La hauteur maximale des clôtures en limite séparative, ou en retrait, doit respecter une hauteur maximale de 1,80 mètre dans leur totalité.

## 1.9 - DISPOSITIFS DE PRODUCTION D'ÉNERGIES RENOUVELABLES

La mise en place de dispositifs de production d'énergies renouvelables est autorisée sous réserve qu'ils fassent l'objet d'une intégration paysagère qualitative.

### 2- Constructions à destination autre que l'habitation

En toiture, des matériaux de substitution sont autorisés (ex. : bacs aciers, bardeaux d'asphalte, etc.) sous réserve d'être de teinte ardoise (ou de la teinte du bardage employée en façade) et d'aspect mat.

Par leur volume et leur couleur, les bâtiments agricoles sont une composante importante du paysage rural dont ils marquent fortement les vues lointaines. De leur bonne intégration visuelle dépend la qualité des paysages du territoire.

Les bâtiments agricoles devront respecter les éléments suivants :

- Une simplicité des volumes de constructions et une unité de couleur ;
- L'utilisation de teintes plutôt sombres et mates ;
- Un choix de couleur identique ou de même tonalité pour les éléments constitutifs du bâtiment (façades, toitures, etc.).

La mise en place de panneaux photovoltaïques est autorisée sous réserve qu'ils fassent l'objet d'une intégration paysagère qualitative.

## ARTICLE A 12 / STATIONNEMENT

Le stationnement doit être réalisé en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement extérieures (couvertes ou non, garage non compris) par logement, de dimension minimale de 2,5 m x 5 m par place

Toute construction ou opération prévoyant des espaces de stationnement pour les véhicules motorisés, à l'exception des permis ne concernant qu'un seul logement, doit comporter un espace destiné au stationnement sécurisé des vélos. Le cas échéant, ce dernier doit être aménagé conformément à la réglementation en vigueur.

## ARTICLE A 13 / ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS CLASSÉS

### 1 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Tout volume construit doit comporter un programme de plantations assurant son insertion dans le site environnant (bosquets, arbres de haute tige, etc.). L'insertion de la nouvelle construction dans le site peut également être assurée par le maintien d'éléments existants (haies, arbres isolés, rideau d'arbres, bosquets, etc.).

Pour toutes les plantations, seront privilégiées les essences locales, adaptées au climat et à la nature du sol.

**En secteur Ah**, les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux travaux, ouvrages, constructions, installations et aménagements (incluant les affouillements et exhaussements de sol) liés ou nécessaires à la création de la troisième voie et à l'exploitation de l'autoroute A10.

### 2 - COEFFICIENT D'IMPERMEABILISATION

**En secteur Ah**, conformément aux dispositions du schéma directeur des eaux pluviales, tout projet de construction ne devra pas dépasser un coefficient d'imperméabilisation maximal de 90% de la superficie de la parcelle ou de l'unité foncière.

## SECTION 3 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

### ARTICLE A15 / OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La prise en compte de l'exposition du terrain par rapport au soleil et aux vents dominants est recommandée afin d'utiliser au mieux des ressources naturelles (utilisation des apports solaires passifs, évitement des masques et ombres portées, etc.).

Les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur.

## ARTICLE A16 / OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Non réglementé.

## TITRE V

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

---

*Rappel du Code de l'urbanisme : « Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :*

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

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

*3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;*

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

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

# CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

## CARACTÈRE DE LA ZONE N

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

La zone N correspond à l'ensemble de la vallée de l'Indre et ses coteaux boisés dont certains sont ponctués de grandes propriétés (le Breuil, la Roche, Candé), ainsi qu'au coteau boisé du ruisseau de Montison au sud-ouest du territoire communal et aux abords de l'A10 entre Vauxibault et la Liborie.

Un **secteur Ni** est créé pour identifier les espaces verts et de détente existants ou à créer, et ceux à vocation d'équipements sportifs et de loisirs, localisés hors zone inondable. Il recouvre ainsi une partie du site des Griffonnes, la coulée verte à aménager au niveau du vallon du Peu en cohérence avec les futures extensions urbaines, le futur parc public du coteau du Puy et les espaces verts de la Z.A.C. des Hautes Varennes.

Un **secteur Nx** est identifié pour tenir compte de la présence d'anciennes décharges.

Un **secteur Nv** correspond à l'aire d'accueil des gens du voyage existante à l'intersection entre la RD 84 et la RD 87.

Un **secteur Nc**, correspond à un secteur autorisant le remisage des caravanes.

Un **secteur Ne**, où les constructions à sous-destination de bureau sont autorisées.

Cette zone est partiellement concernée par le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols (cf. carte figurant dans le Rapport de Présentation). Il est fortement conseillé d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol. Au sein des zones où l'exposition au phénomène de retrait et gonflement des argiles est moyenne ou forte, le constructeur de l'ouvrage est tenu soit de suivre les recommandations d'une étude géotechnique de conception fournie par le maître d'ouvrage, soit de faire lui-même réaliser en accord avec le maître d'ouvrage une étude de conception, soit de respecter des techniques particulières de constructions définies par voies réglementaires.

La zone N borde l'autoroute A10, la RD 17 et la RD 86 (voies classées à grande circulation). Elle est donc soumise à l'application de l'article L. 111-1-4 du Code de l'urbanisme relatif à la qualité de l'urbanisation aux abords des voies importantes qui impose en dehors des espaces urbanisés un recul de 100 mètres par rapport à l'axe des autoroutes et de 75 mètres par rapport aux autres voies à grande circulation.

Cette zone est partiellement concernée par le Plan de Prévention du Risque d'Inondation de la vallée de l'Indre.

Cette zone est partiellement concernée par le périmètre Z5 du CEA.

## SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE N 1 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

### ARTICLE N 2 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

#### Sous réserve :

##### > Dans l'ensemble de la zone :

- De ne pas nuire au caractère, à l'intérêt et à la sécurité des lieux environnants, à l'activité agricole et forestière et aux paysages naturels ;
- D'être compatible avec les équipements publics desservant le terrain.

##### > Dans le secteur concerné par la trame « zone inondable » :

- De respecter les dispositions du plan de prévention des risques naturels prévisibles inondation de la vallée de l'Indre figurant en annexe au dossier de PLU ;

##### > Dans le secteur concerné par le polygone du CEA reporté sur le règlement graphique :

- De ne pas créer de nouveaux établissements publics recevant du public.

#### ne sont admis, dans la zone N, que :

- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, station de pompage, bassins de rétention, retenues collinaires, équipements ferroviaires d'exploitation, d'entretien et de création de réseaux etc.) ;
- Les constructions, les installations et les changements de destination de bâtiments existants nécessaires à l'exploitation forestière ;
- Les affouillements et exhaussements de sol liés et nécessaires aux occupations autorisées dans la zone, ainsi qu'à la troisième voie de l'autoroute A10 ;
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre nonobstant les dispositions du présent PLU ; cependant dans les zones inondables seules sont autorisées les reconstructions après un sinistre autre que l'inondation ;
- Le changement de destination de constructions existantes repérées sur le plan de zonage, pour les destinations d'habitation, de bureaux, d'artisanat ou d'hébergement touristique, sous réserve de compatibilité avec le voisinage ;
- Les extensions et annexes accolées des habitations existantes, dans la limite de 30% et 50 m<sup>2</sup> de l'emprise au sol de la construction principale ;
- Les annexes non accolées des habitations existantes dans la limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol (hors piscines), et à condition d'être implantées à 20 mètres au maximum de la construction principale (y compris les piscines). L'emprise au sol des abris de jardin est limitée à 20 m<sup>2</sup>.

**Sont de plus admis, dans le secteur Ni:**

- Les constructions, installations et aménagements à vocation sportive et de loisirs, ainsi que les équipements d'accompagnement qui leurs sont directement nécessaires (bloc sanitaire, local technique, parking, etc.), et le logement de gardien s'il est indispensable à la surveillance et au fonctionnement de ces installations ;
- Les parkings ouverts au public ;
- Les campings et les terrains aménagés pour les habitations légères de loisirs ;
- Les constructions destinées à des hébergements légers de loisirs (maisons mobiles, H.L.L., bungalows, etc.).

**Sont de plus admis, dans le secteur Nc :**

- Le remisage de caravanes, sous réserve d'une intégration paysagère qualitative.

**Sont de plus admis dans le secteur Ne**, sous réserve de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels :

- Les constructions neuves à destination de bureau, dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et à condition d'être implantées entièrement dans un rayon de 50 mètres de la construction principale.

**Sont admis, dans le secteur Nv, uniquement :**

- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'aménagement d'une aire d'accueil pour les gens du voyage ;
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs, etc.).

**Sont admis, dans le secteur Nx uniquement :**

- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs, etc.), sous réserve qu'ils restent compatibles avec la présence d'une ancienne décharge ;
- Les installations de production d'énergie renouvelable ;
- Les affouillements et exhaussements de sol.

## SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE N 3 / ACCÈS ET VOIRIE

#### 1 - ACCÈS

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage.

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie et la protection civile.

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

L'ouverture du portail devra se faire vers l'intérieur de la propriété, afin d'éviter d'empiéter sur la voie publique.

En application de l'article L.122-2 du Code de la voirie routière, les propriétés riveraines des autoroutes n'ont pas d'accès direct à celles-ci. Les propriétaires riverains n'exercent les autres droits reconnus aux riverains des voies publiques que sous réserve des conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.

#### 2 - VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée, et adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

### ARTICLE N 4 / DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Tous les réseaux internes et branchements doivent être réalisés conformément aux réglementations en vigueur.

#### 1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nécessitant l'eau potable doit être raccordée à un réseau d'eau potable.

Toute construction ou installation liée et nécessaire aux exploitations forestières nécessitant l'eau potable doit être raccordée à un réseau d'eau potable s'il existe à proximité.

Toute utilisation d'une eau autre que celle du réseau public (ex : eau de pluie) est soumise au respect de la réglementation en vigueur. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origines diverses.

#### 2 - ASSAINISSEMENT

##### Eaux usées

Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone et rejetant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe, avec l'accord du gestionnaire et dans le respect de la réglementation en vigueur.



En l'absence de réseau public ou dans l'attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome (individuel ou regroupé) conforme à la réglementation en vigueur et permettant le raccordement ultérieur éventuel au réseau public. A la mise en service du réseau collectif, ces dispositifs d'assainissement autonome devront être supprimés selon les modalités fixées par la réglementation en vigueur et par le gestionnaire.

En cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau public, un dispositif d'assainissement autonome (individuel ou regroupé) peut être admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur.

Le rejet d'eaux usées non traitées dans les fossés, rivières ou réseau d'eaux pluviales est interdit.

Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'eaux usées est soumis à l'accord du gestionnaire, qui pourra exiger des pré-traitements.

### **Eaux pluviales**

Les constructions devront se conformer aux dispositions du schéma directeur des eaux pluviales en vigueur, annexé au PLU.

La gestion des eaux pluviales doit être assurée sur le terrain d'assiette des projets (aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et aménagements visant à limiter les débits évacués de la propriété) à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber les eaux pluviales sur le terrain d'assiette, elles seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau, réseau enterré, noue, ...), s'il existe et si celui-ci le permet, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation, et avec l'accord du gestionnaire.

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

La mise en place d'un système de récupération, stockage et réutilisation des eaux de pluie (ex : eaux de toiture) est recommandée. Les eaux de pluie peuvent être réutilisées dans le respect des législations sanitaires en vigueur.

Les aires de stationnement de plus de 10 emplacements doivent être équipées d'un dispositif de traitement de type débourbeur, déshuileur ou séparateur à hydrocarbures.

### **Eaux de piscine**

Les eaux de vidange ou de débordement des piscines seront déversées dans le milieu naturel, soit directement, soit par le réseau d'eaux pluviales, après neutralisation des excès de produits de traitement.

Le pétitionnaire devra s'informer préalablement des précautions à prendre (notamment en matière de débit) auprès du service de police de l'eau ou du gestionnaire de réseau d'eaux pluviales.

## **3 - RÉSEAUX DIVERS**

L'enfouissement des branchements et des canalisations est obligatoire, excepté dans l'emprise de la LGV SEA. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la desserte des constructions par les communications numériques depuis les voies ou emprises publiques.

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

### 1- Par rapport à l'autoroute A10

#### 1.1 - EXPRESSION DE LA RÈGLE

Les constructions et installations doivent être implantées avec un recul minimum de 100 mètres de l'axe de l'A10.

#### 1.2 - EXCEPTIONS

Cette règle ne s'applique pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Aux réseaux publics ;
- A l'adaptation, la réfection, l'extension ou le changement de destination des constructions existantes.

### 2- Par rapport à la LGV SEA

#### 2.1 - EXPRESSION DE LA RÈGLE

Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées avec un recul minimum de 50 mètres par rapport aux limites des emprises du domaine ferroviaire de la LGV SEA.

Les autres constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 25 mètres par rapport aux limites des emprises du domaine ferroviaire de la LGV SEA.

#### 2.2 - EXCEPTIONS

Cette règle ne s'applique pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures ferroviaires ;
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures ferroviaires ;
- Aux réseaux publics ;
- A l'adaptation, la réfection, l'extension ou le changement de destination des constructions existantes.

### 3- Par rapport aux autres routes départementales et aux autres voies

#### 3.1 - EXPRESSION DE LA RÈGLE

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 25 mètres de l'axe des autres routes départementales.

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies existantes, à modifier ou à créer.

### 3.2 - EXCEPTIONS

En cas de réfection, transformation, extension et surélévation de constructions existantes qui ne respecteraient pas la règle, les constructions peuvent être implantées à moins de 25 mètres de l'axe des routes départementales et à moins de 5 mètres de l'alignement des autres voies à condition :

- Qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière ;
- Qu'elles s'effectuent avec le même recul par rapport à l'alignement que celui de la construction existante.

L'implantation par rapport aux voies des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, etc.), peut, pour un motif d'ordre technique, ne pas respecter les règles précédentes, à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.

## ARTICLE N 7 / IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

### 1 - EXPRESSION DE LA RÈGLE

Les constructions (hors piscines) doivent s'implanter :

- Soit sur limite(s) séparative(s) ;
- Soit en soit en recul par rapport au(x) limite(s) séparative(s), en respectant une distance minimale égale à la moitié de la hauteur du bâtiment par rapport à la limite séparative, sans être inférieure à 3 mètres.

Les piscines doivent s'implanter avec un retrait minimal de 3 mètres de l'ensemble des limites séparatives.

Quelle que soit l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, elles devront respecter la réglementation des vues et des jours définie par le Code civil dans ses articles 675 à 680.

### 2 - EXCEPTIONS

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de réfection, transformation, extension et surélévation de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus, qui peuvent s'effectuer avec le même retrait par rapport à la limite séparative que celui de la construction existante.

Les annexes d'une superficie n'excédant pas 20 m<sup>2</sup> et d'une hauteur hors tout n'excédant pas 3,00 mètres peuvent s'implanter à une distance minimale de 1 mètre par rapport à la limite séparative.

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux travaux, ouvrages, constructions, installations et aménagements (incluant les affouillements et exhaussements de sol) liés ou nécessaires à la création de la troisième voie et à l'exploitation de l'autoroute A10.

## ARTICLE N 8 / IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

## ARTICLE N 9 / EMPRISE AU SOL

Dans le secteur NI, l'emprise au sol des constructions est limitée à 20% de la superficie de l'unité foncière, incluse dans la zone dans laquelle s'inscrit le projet de construction.

## ARTICLE N 10 / HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### 1 - DÉFINITION

La hauteur des constructions est mesurée à l'aplomb du point le plus haut du faitage par rapport au terrain naturel.

### 2 - EXPRESSION DE LA RÈGLE

Pour toutes les autres constructions, la hauteur maximale ne peut excéder 9 mètres.

Pour les annexes à l'habitation, la hauteur maximale ne peut excéder 5 mètres.

### 3 - EXCEPTIONS

Pour les constructions existantes ayant une hauteur supérieure à 9 mètres, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant.

Dans les secteurs situés en zone inondable, identifiées par le PPRi de l'Indre, une hauteur supérieure à 9 mètres pourra être autorisée en cas de surélévation d'un bâtiment existant dans une perspective de réduction de la vulnérabilité au risque d'inondation.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. De plus, ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée :

- Les installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, etc.) ;
- Les éléments de superstructure (locaux techniques, ascenseurs, cheminées, cages d'escaliers, etc.).

## ARTICLE N 11 / ASPECT EXTÉRIEUR

### 1 - GÉNÉRALITÉS

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

Toute architecture de style contemporain ou faisant appel à des techniques nouvelles peut être autorisée sous réserve de respecter le paragraphe précédent.

Les constructions traditionnelles ou présentant un intérêt architectural doivent être mises en valeur et restaurées dans le respect de leur style et leur aspect d'origine.

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

Elle peut ne pas respecter certaines des règles suivantes.

### 2 - ADAPTATION AU SOL

La construction doit s'adapter au relief du terrain naturel.

### 3 - FAÇADES

Toutes les façades, ainsi que leurs soubassements, doivent être traités avec le même soin.

Le choix des couleurs doit respecter l'ambiance chromatique du lieu. Les façades qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (ex. parpaings, briques creuses, etc.) doivent recevoir un parement ou un enduit.

Les façades devront être traitées en harmonie avec les bâtiments environnants. Certains enduits ou habillages ou matériaux apparents de façades peuvent être interdits en raison de leur grain, de leur matière, de leur brillance ou de leur couleur. Les matériaux utilisés devront présenter un aspect fini et ne pas occasionner de nuisances vis-à-vis de l'environnement (telles que les réverbérations, l'impact de couleur vives ou inhabituelles). Le blanc pur est interdit.

#### Eléments en façades

Afin de limiter leur impact visuel :

- Les climatiseurs et systèmes de chauffage doivent être disposés de manière à être intégrés à l'architecture existante et à ne pas être visibles des voies et emprises publiques ;
- Sauf impossibilité technique dans le cas de réhabilitation, le caisson des mécanismes de fermeture et d'occultation des baies (volets roulants, rideaux métalliques de devanture commerciale) doit être implanté à l'intérieur des constructions ;
- Les antennes paraboliques, râteaux ou treillis, destinés à la réception d'émissions radios ou télévisuelles, publiques ou privées, doivent être dissimulées et n'être que très peu visibles depuis le domaine public.

### 4 - TOITURES

La forme des toitures et les matériaux utilisés doivent, par leur aspect et leur couleur :

- Être compatibles avec le caractère de l'ouvrage ;

- Assurer une bonne tenue dans le temps ;
- Etre en cohérence avec les bâtiments présents dans la rue.

La pente doit être au minimum de :

- 40° pour les habitations.

Les toits terrasses sont autorisés à condition de s'intégrer dans l'environnement bâti.

Des pentes plus faibles sont autorisées :

- Pour certaines parties de toiture telles que : auvent, appentis, etc., ainsi que dans le cas de toitures à la mansard ;
- Pour les extensions et les annexes de bâti existant.

Dans le cas d'utilisation de la tuile ou de l'ardoise, les formes et tailles traditionnelles propres à la région doivent être respectées.

D'autres matériaux peuvent être utilisés s'ils sont justifiés par une recherche et une création architecturale intégrées au site et à l'environnement naturel et bâti.

Certains matériaux apparents de toitures peuvent être interdits en raison de leur matière, de leur brillance ou de leur couleur. Ils devront présenter un aspect fini et ne pas occasionner de nuisances vis-à-vis de l'environnement (telles que les réverbérations, etc.) Le matériau de couverture des extensions doit être de teinte identique ou en harmonie avec celui du bâtiment principal.

## 5 - PERCEMENTS

Les percements, dans leur dimensionnement et leur positionnement, doivent être conçus en harmonie avec la composition des façades. La création de nouveaux percements peut être interdite dès lors qu'elle porte atteinte à la composition générale de la façade.

### Châssis de toiture

Les châssis de toiture doivent être réalisés en harmonie avec le reste de la construction et encastrés dans le plan de la toiture.

## 6 - MENUISERIES

La couleur des menuiseries (portes, fenêtres, volets) doit s'harmoniser dans ses teintes avec les matériaux qui l'environnent (murs en moellons de calcaire ou enduits, couverture en ardoise, etc.) en adoptant des tons neutres

Les tons chêne et bois et les aspects naturels sont également autorisés.

Les surfaces réfléchissantes sont interdites.

## 7 - VÉRANDAS

L'adjonction d'une véranda à un bâtiment existant peut être autorisée sous réserve qu'elle soit composée avec ce bâtiment et que son volume soit en harmonie avec ce dernier.

## 8 - CLÔTURES

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux travaux, ouvrages, constructions, installations et aménagements (incluant les affouillements et exhaussements de sol) liés ou nécessaires à la création de la troisième voie et à l'exploitation de l'autoroute A10.

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas non plus aux travaux, ouvrages, constructions, installations et aménagements (incluant les affouillements et exhaussements de sol) liés ou nécessaires à la LGV SEA.

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture en bordure d'emprise publique ou de voie peut être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

L'édification de clôture n'est pas obligatoire. Elle doit s'intégrer dans son environnement bâti et paysager. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si la composition et/ou son aspect sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels ou urbains ou à la sécurité.

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :

- En évitant la multiplicité des matériaux ;
- En recherchant la simplicité des formes et des structures ;
- En tenant compte du bâti et du site environnant ainsi que des clôtures adjacentes ;
- Dans la mesure du possible, en intégrant les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres, etc.

Pour les clôtures en limite de voies ou emprises publiques, existantes à créer ou à modifier :

Sont interdits : les plaques béton, les poteaux en béton dans les clôtures grillagées, les panneaux bois, les brises vues de toute nature (toile ou film plastique), les plaquettes de parement, les végétaux artificiels, les doubles dispositifs. L'emploi brut de matériaux (parpaings, etc.) est également interdit. Ils devront être enduits et peints ou enduits teinté masse de finition sobre sans effet de relief en harmonie avec son environnement. Les plaques de béton, d'une hauteur maximale de 0,30 mètre, sont uniquement autorisées en sous-bassement des panneaux de grillage rigides.

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,80 mètre dans leur totalité qu'elles soient en limite ou en retrait des voies ou emprises publiques existantes à créer ou à modifier. Dans le cas d'une clôture sur voie pour laquelle le terrain naturel est en contrebas de la voie, la hauteur de la clôture est calculée par rapport au niveau de la voie.

Si un mur est édifié il doit être enduit et avoir :

- Une hauteur maximale de 0,80 mètre et être surmonté par un dispositif à claire-voie, l'ensemble ne pouvant excéder 1,80 mètre.

Les portails d'entrée doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la clôture.

Pour les clôtures en limite séparative :

Concernant les clôtures sur les limites séparatives entre parcelles, leur rôle diffère des clôtures sur rue. La clôture sur rue forme la limite avec l'espace public, elle a un rôle de façade urbaine et de protection. Tandis que la clôture sur les limites entre parcelles forme la limite entre les propriétés et donc avec les voisins, elle doit favoriser les relations de bon voisinage tout en diminuant la proximité.

L'emploi brut de matériaux (parpaings, etc.) (hors bois) est interdit. Ils devront être enduits et peints ou enduits teinté masse de finition sobre sans effet de relief en harmonie avec son environnement. L'emploi de plaques béton, poteaux

en béton dans les clôtures grillagées est interdit. La hauteur maximale des clôtures en limite séparative, ou en retrait, doit respecter une hauteur maximale de 1,80 mètre dans leur totalité.

#### Pour les permis groupés et les lotissements :

Il est exigé que le projet définisse une typologie précise des clôtures autorisées afin de conférer une identité à l'opération.

Si une clôture sur voie est réalisée en grillage, elle doit impérativement être doublée d'une haie constituée d'essences variées à caractère champêtre ou floral lorsqu'aucun traitement paysager n'est prévu sur le domaine public pour masquer ladite clôture.

## 9 - DISPOSITIFS DE PRODUCTION D'ÉNERGIES RENOUVELABLES

La mise en place de dispositifs de production d'énergies renouvelables est autorisée sous réserve qu'ils fassent l'objet d'une intégration paysagère qualitative.

### ARTICLE N 12 / STATIONNEMENT

Le stationnement doit être réalisé en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone.

Toute construction ou opération prévoyant des espaces de stationnement pour les véhicules motorisés, à l'exception des permis ne concernant qu'un seul logement, doit comporter un espace destiné au stationnement sécurisé des vélos. Le cas échéant, ce dernier doit être aménagé conformément à la réglementation en vigueur.

### ARTICLE N 13 / ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS CLASSÉS

#### 1 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Tout volume construit doit comporter un programme de plantations assurant son insertion dans le site environnant (bosquets, arbres de haute tige, etc.). L'insertion de la nouvelle construction dans le site peut également être assurée par le maintien d'éléments existants (haies, arbres isolés, rideau d'arbres, bosquets, etc.).

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

Les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager (ex. : alignement d'arbres de hautes tiges, bosquets, haies, palissade, pergola, etc.).

Pour toutes les plantations, seront privilégiées les essences locales, adaptées au climat et à la nature du sol.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux travaux, ouvrages, constructions, installations et aménagements (incluant les affouillements et exhaussements de sol) liés ou nécessaires à la création de la troisième voie et à l'exploitation de l'autoroute A10.

#### 2 - COEFFICIENT D'IMPERMÉABILISATION

Non réglementé.



## **SECTION 3 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

### **ARTICLE N15 / OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

La prise en compte de l'exposition du terrain par rapport au soleil et aux vents dominants est recommandée afin d'utiliser au mieux des ressources naturelles (utilisation des apports solaires passifs, évitement des masques et ombres portées, etc.).

Les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur.

### **ARTICLE N16 / OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Non réglementé.

ANNEXE I

# CARACTÉRISTIQUES DES CLÔTURES

---

Les grillages simples doublés ou non d'une haie sont à privilégier.



Le barreaudage vertical ou horizontal est autorisé à condition d'être espacé de façon régulière et de laisser passer la lumière du jour.



L'usage de plaques béton est proscrite



Les doubles dispositifs (grillage doublé d'un brise vue de type toile ou film plastique ou panneau bois) sont proscrits.

