



---

Commune de Veigné

---

**DOSSIER ENQUETE PUBLIQUE**  
**PLAN LOCAL D'URBANISME**

**Déclaration de Projet**  
**emportant mise en compatibilité du PLU n°2**  
**Règlement de la zone Uji**  
*Protection des bords de l'Indre*

---

Arrêté le 12/02/2016

Approuvé le : 25/11/2016

Déclaration de projet  
n°1 approuvé le :

Déclaration de projet n°2

Approuvé le :

Le Maire



# ZONE Uji

## CARACTERE DE LA ZONE Uji

Elle correspond à des secteurs de jardins et de boisements situés sur les bords de l'Indre et contribuant à la Trame verte et bleue. Ces espaces doivent être préservés.

### **Zone inondable**

Les secteurs Uji sont concernés par le risque d'inondations PPRI Vallée de l'Indre.

Compte tenu du risque existant, des dispositions spécifiques (règlement du PPRI en annexe du présent PLU) s'appliquent en matière d'occupation et d'utilisation du sol avec notamment des restrictions en matière d'extensions des constructions existantes et de constructions nouvelles

## DISPOSITIONS GENERALES

### **Constructions détruites par sinistre**

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire édictée par le présent règlement, sauf pour les constructions situées

en zone inondable où la reconstruction ne pourra se faire que pour des causes autres que l'inondation.

## **CHAPITRE 1**

### **DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE**

#### **CH.1 - PARAGRAPHE Uji – 1 – INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES**

Toutes constructions, installations ou utilisations du sol autres que celles autorisées sous conditions à l'article Uji - 2.

#### **CH.1 - PARAGRAPHE Uji – 2 – OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

**Dans l'ensemble de la zone Uji**, sont admises, dès lors qu'elles sont conçues pour s'intégrer au site dans lequel elles s'implantent, qu'elles ne compromettent pas le caractère naturel de la zone et qu'elles n'imposent pas de travaux importants sur les réseaux publics, les occupations et utilisations des sols suivantes :

- Les abris de jardins isolés d'une surface de plancher inférieure à 6 m<sup>2</sup> nécessaires à
- l'exploitation des jardins potagers des particuliers. La création d'abris de jardins familiaux n'est pas autorisée.
- Les constructions et installations, nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

#### **Dans la zone inondable identifiée au plan de zonage**

Dans les secteurs soumis à des risques d'inondation délimités au plan de zonage et en annexes du PLU (Plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation de la vallée de l'Indre), les occupations et utilisation du sol peuvent être soumises à des prescriptions particulières, conformément à la réglementation en vigueur, afin de protéger les biens et les personnes contre les risques.

## **CHAPITRE 2**

### **QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

#### **CH.2 - PARAGRAPHE Uji - 1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

##### **ARTICLE 2-1-1 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'éégout du toit ou au sommet

de l'acrotère, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

- Pour les abris de jardin, la hauteur maximum sera de 2.00 mètres.
- Pour les équipements collectifs, il n'est pas fixé de règle.
- Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux constructions, installations ou équipements nécessaires au réseau ferroviaire.

#### **CH.2 PARAGRAPHE Uji - 2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

##### **REGLE GENERALE**

En référence à l'article R. 111-21 du Code de l'urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

A l'intérieur du périmètre de protection des monuments historiques et des sites classés et inscrits, des prescriptions plus exigeantes que celles du présent article peuvent être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France.

##### **ARTICLE 2-2-1 : REGLES PARTICULIERES**

###### **Adaptation au sol**

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

###### **Matériaux des façades et de couverture**

- Les abris de jardins seront réalisés en bois. Ils ne seront ni vernis ni lasurés brillants.

### **Clôtures**

- Par délibération du conseil municipal, les clôtures (en ce compris les portails et portillons) sont soumises à déclaration préalable
- Les clôtures éventuelles doivent, tant par leur conception, que par leurs matériaux et leurs couleurs, s'insérer harmonieusement à l'ambiance naturelle (végétale, ouverte, homogène) et parmi les constructions et clôtures voisines.
- Les clôtures doivent être entièrement ajourées.
- La hauteur maximale des clôtures sur rue est de 1,80 mètre.
- La hauteur maximale des clôtures en limites séparatives est de 2 mètres.
- Les clôtures nécessaires au service public ferroviaire seront constituées de grillage d'une hauteur de 2 mètres.
- Les règles sur les clôtures ne s'appliquent pas aux infrastructures autoroutières, aux clôtures agricoles et forestières.

## **CH.2 PARAGRAPHE Uji - 3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **ARTICLE 2-3-1 : AIRES DE STATIONNEMENT**

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

### **ARTICLE 2-3-2 : ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS**

---

#### **ESPACES LIBRES**

---

Tout espace restant libre doit être convenablement entretenu afin de ne pas constituer une gêne pour le voisinage et les biens.

#### **PLANTATIONS D'ALIGNEMENT**

---

Des plantations peuvent être imposées le long des voies de circulation ou correspondre à la trame portée sur le plan de zonage.

## **CHAPITRE 3**

### **EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

#### **CH.3 PARAGRAPHE Uji - 1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

##### **Article 3-1-1 - Accès et voirie**

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès correspondant à son importance et à sa destination sur une voie publique ou privée. Celui-ci doit être adapté à l'opération et aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et permettre de satisfaire aux exigences de sécurité.

Les voiries doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent.

#### **CH.3 PARAGRAPHE Uji – 2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### **Article 3-2-1 - Eau potable**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire.  
A chaque fois qu'il sera nécessaire, une disconnexion totale des réseaux présentant un risque chimique ou bactériologique, doit être mise en place.

##### **Article 3-2-2 - Eaux usées**

Si un réseau public est réalisé le raccordement est obligatoire.  
Tant que le réseau public n'existe pas, le traitement de toutes les eaux usées est obligatoire. Il doit être réalisé par un système conforme à la législation en vigueur.

##### **Article 3-2-3 - Eaux pluviales**

Le raccordement au réseau public est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert.

Dans le cas d'un dispositif (cuve enterrée, bac en pied de gouttière ...) visant à réutiliser les eaux de pluie, une surverse devra être raccordée au réseau public.

Il est rappelé que la récupération et l'utilisation des eaux pluviales, ainsi que les eaux de toutes autres origines, doivent respecter les exigences de la législation et de la réglementation en la matière, notamment l'arrêté du 21 août 2008, relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

Si le réseau public n'existe pas ou est insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés sur le terrain et répondre à ses caractéristiques ainsi qu'à celles de l'opération projetée.

Le dispositif doit être particulièrement adapté dans les périmètres soumis à des risques de mouvements de terrains.

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

En présence d'un assainissement non collectif, il sera nécessaire de réaliser un diagnostic du système d'assainissement afin d'apprécier la faisabilité du traitement des eaux par ce dernier (le service public d'assainissement non collectif sera consulté sur le projet pour avis technique).

Pour les différents rejets, 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 des réseaux d'eau.

#### **Article 3-2-4 - RESEAUX DIVERS**

---

Lorsque les réseaux publics sont enterrés, les branchements privés doivent être enterrés.