VEIGNÉ

VILLE VERTE

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

Arrêté le : 12/02/2016	Approuvé le : 25/11/2016
Modifications : Déclaration de projet n°1 approuvé le 20 aout 2018 Modification simplifiée n°1 approuvée le 21 septembre 2018 Modification de droit commun n°1 approuvé le 25 septembre 2020 Déclaration de projet n°2 approuvé le 25 septembre 2020 Modification simplifiée n°2 approuvé le .17 décembre 2021 Modification de droit commun n°2 approuvé le .24 juin 2022... Modification de droit commun n°3 approuvé le ……..	Vu pour être annexé à la délibération du : Le Maire : Patrick MICHAUD

Contenu

DISPOSITIONS GÉNÉRALES 3
1. ZONE UA 7
2. ZONE UAZ 17
3. ZONE UB 26
4. ZONE UC 36
5. ZONE UD 46
6. ZONE UX 55
7. ZONE 1AU 66
8. ZONE 2AU 77
9. ZONE A 80
10. ZONE N 87
ANNEXES 99
DEFINITIONS 99
SERVITUDES DE MIXITE SOCIALE 101
LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS 102
PÉRIMÈTRES À L'INTÉRIEUR DESQUELS LES CONSTRUCTIONS SONT LIMITÉES DANS L'ATTENTE D'UN PROJET GLOBAL D'AMÉNAGEMENT 104
ELÉMENTS BÂTIS, VÉGÉTAUX OU NATURELS À PROTÉGER OU À METTRE EN VALEUR 105
LISTE DES BÂTIMENTS POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION EN ZONE AGRICOLE ET NATURELLE LORSQU'IL S'AGIT DE CRÉER UNE HABITATION ET SES LOCAUX ACCESSOIRES 106
PISTE CYCLABLE À AMÉNAGER OU LIAISON DOUCE À ASSURER AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5 IV 1° DU CODE DE L'URBANISME 107

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123-1 et suivants, R.123-1 et suivants du code de l'urbanisme relatifs aux plans locaux d'urbanisme

CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement du plan local d'urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune.

PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent notamment applicables au territoire couvert par le P.L.U. :

1 - les articles R. 111-2, R. 111-4, R. 111-15 et R. 111-21 du code de l'urbanisme ;

2. - les servitudes d'utilité publique instituant une limitation administrative au droit de propriété et décrites au document pièce n° 6 du présent P.L.U. ;

3. - les articles du code de l'urbanisme ou d'autres législations concernant :
- les périmètres sensibles,
- les zones de droit de préemption urbain,
- les zones d'aménagement différé (Z.A.D.),
- les secteurs sauvegardés,
- les périmètres de restauration immobilière,
- les périmètres de résorption de l'habitat insalubre,
- les périmètres d'agglomérations nouvelles,
- les périmètres de déclaration d'utilité publique,
- les projets d'intérêt général.

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles et forestières, dont les délimitations sont reportées au document graphique principal constituant les pièces n° 5 du dossier

Ce document graphique fait en outre apparaître s'il en existe :
- les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme à conserver, à protéger ou à créer ;
- les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements pour lesquels s'appliquent les dispositions des articles L. 123-1-8°, L. 123-2 c), et R. 123-12 du code de l'urbanisme ;
- les périmètres d'attente d'un projet d'aménagement global au titre de l'article L. 123-2 a) du code de l'urbanisme ;

- les emplacements à réserver en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit (dit « servitude de mixité sociale) au titre de l'article L. 123-2 b) du code de l'urbanisme.

1 –Les zones urbaines sont constituées par :
La zone UA : zone de centralité
La zone UAz : zone mixte de renouvellement urbain
La zone UB : zone de transition entre les centralités et les secteurs d'habitat récent
La zone UC : secteurs d'habitat récent
La zone UD : secteurs de hameaux
La zone UX : zone à vocation d'activités économiques

2 –Les zones à urbaniser sont constituées par :
Les zones ouvertes à l'urbanisation dans les conditions définies par le PADD, les OAP et le présent règlement :
Zone 1AU : zone à urbaniser et destinées à un développement urbain mixte

Les zones non ouvertes à l'urbanisation nécessitant une procédure d'urbanisme comportant une enquête publique :
Zone 2AU : zone d'urbanisation future et destinée à un développement urbain mixte et/ou à accueillir des activités économiques

3 –Les zones agricoles, zone A

4 –Les zones naturelles et forestières, zone N

Les caractères et vocations de chacune de ces zones sont définis en tête du chapitre qui lui correspond.

Chaque chapitre comporte un corps de règles en trois sections et quatorze articles :

Section 1 :
- 1° les occupations et utilisations du sol interdites ;
- 2° les occupations et utilisations soumises à conditions particulières ;

Section 2 :
- 3° les conditions de desserte des terrains par voies publiques ou privées* et d'accès aux voies ouvertes au public ;
- 4° les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel ;
- 5° la superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée ;
- 6° l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;
- 7° l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;
- 8° l'implantation des constructions les unes par rapport au autres sur une même propriété ;
- 9° l'emprise au sol des constructions ;
- 10° la hauteur maximale des constructions ;
- 11° l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement des abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage,

des quartiers, des îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ;
- 12° les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement;
- 13° les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations ;

Section 3 :
- 14° le coefficient d'occupation des sols

ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones 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.

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

APPLICATION DU RÈGLEMENT AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Une autorisation d'occupation du sol ne peut être accordée que pour les travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

Constructions détruites par sinistre :
La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié détruit par sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire édicté par le présent règlement conformément à l'article L. 111-3 du code de l'urbanisme.

OUVRAGES ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES NÉCESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS, OUVRAGES PUBLICS D'INFRASTRUCTURE ET ÉQUIPEMENTS COLLECTIFS OU D'INTÉRÊT GÉNÉRAL (TRANSFORMATEURS, PYLÔNES…)

Ils sont autorisés dans les zones. Seul l'article relatif à l'aspect extérieur des constructions et à l'aménagement de leurs abords leur est applicable.

RAPPELS

Conformément à l'article L. 421-1 quiconque désire entreprendre ou implanter une construction à usage d'habitation ou non, doit au préalable obtenir un permis de construire, à l'exception des travaux exemptés de toute autorisation conformément aux articles R. 421-1 et R. 422-1, et de tous travaux ne nécessitant pas de permis de construire mais qui sont soumis à déclaration de travaux conformément à l'article R. 422-2 du code de l'urbanisme.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L. 441-2 du code de l'urbanisme).

Les installations et travaux divers définis à l'article R. 442-2 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation dès que le P.L.U. est approuvé.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

Les éléments bâtis (constructions, murs de clôture, quartiers…) repérés au titre de l'article L 123-1- 5, III-2° du code de l'urbanisme et figurant au document graphique du règlement doivent être préservés. Si elle est autorisée, leur démolition partielle ou totale sera subordonnée au respect des conditions figurant aux articles 11 ; il en va de même en cas de travaux visant à modifier ces éléments.

Les éléments végétaux ou naturels (haies, arbres, mares…) repérés au titre de l'article 123-1- 5, III-2° du code de l'urbanisme et figurant au document graphique du règlement doivent être préservés. S'il est autorisé, leur arrachage et leur abattage partiel ou total pourront être subordonnés à des plantations nouvelles telles que les articles 13 les précisent.

Permis de démolir

Doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

a) Située dans un secteur sauvegardé ou dans un périmètre de restauration immobilière créé en application des articles L. 313-1 à L. 313-15 du Code de l'Urbanisme ;

b) Inscrite au titre des monuments historiques ;

c) Située dans le champ de visibilité d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques mentionné à l'article L. 621-30 du code du patrimoine, adossée, au sens du même article, à un immeuble classé au titre des monuments historiques, ou située dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ou dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ;

d) Située dans un site inscrit ou un site classé ou en instance de classement en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;

e) Identifiée comme devant être protégée par un plan local d'urbanisme, en application du 7° de l'article L. 123-1-5, située dans un périmètre délimité par le plan en application du même article ou, dans une commune non dotée d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée par délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, comme constituant un élément de patrimoine ou de paysage à protéger et à mettre en valeur.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES DE CENTRALITE

1. ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UA est une zone bâtie correspondant aux deux pôles de centralité existants : le centre Bourg et le centre des Gués.

Elle se caractérise par :
- Son bâti traditionnel.
- Sa densité.
- La continuité des constructions.
- La présence de commerces.

Sur le centre Bourg, elle est organisée à partir de la rue Principale et de la place du Maréchal Leclerc. Les constructions nouvelles et les interventions sur le bâti doivent être de nature à maintenir la structure urbaine existante.

Par ailleurs certains cœurs d'îlots de faible densité permettent de poursuivre la politique de requalification du noyau urbain central. Cela concerne notamment :
- L'ilot face à la mairie (à l'angle de la rue du Moulin)
- le site de la salle polyvalente

Sur le secteur des Gués, le noyau existant est organisé autour de la place des Gués et le long de la RN 10. La zone UA sur ce secteur se développe également sur des terrains déjà bâtis sur la façade Est de la RN 10.

Les constructions et interventions sur le bâti ont pour objet de renforcer le poids de la centralité et l'affirmer comme le nouveau pôle de vie du plateau Nord.

La zone UA est concernée par le risque d'inondations. Les zones B1et B3b identifiées au PPRi de la vallée de l'Indre couvrent une partie du centre ancien (zones inondables déjà urbanisées d'aléas faible à fort). 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.

L'ilot bâti situé en face de la mairie est concernée par une servitude au titre de l'article L.123-2 a) du code de l'urbanisme, ainsi que le secteur de la salle des fêtes.

Mouvements de terrains
Dans les secteurs de terrains argileux, des fondations adaptées sont nécessaires.

UA-ARTICLE 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les installations et constructions nouvelles à usage d'industrie.
- Les installations classées non compatibles avec le caractère urbain de la zone.
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.
- Les campings, les terrains de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement de caravanes.
- Les installations constituées d'anciens véhicules désaffectés ou toute autre installation précaire ou mobile.
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, …

- Les antennes relais sur pylône qui ne sont pas nécessaires à un service de sécurité.
- les ouvertures de carrières,
- Toutes les occupations et utilisations du sol incompatibles avec le caractère de la zone.

Dans la zone inondable identifiée au plan de zonage
- Les sous-sols creusés (totalement ou partiellement) sous le niveau du terrain naturel, les parkings souterrains et locaux techniques en sous-sol.
- Les nouveaux équipements de secours et de santé tels que les centres de secours principaux, les hôpitaux, cliniques, maisons de retraite, centres de post-cure et centres accueillant de façon permanente des personnes à mobilité réduite.
- Les ouvrages, remblaiement ou endiguements nouveaux qui ne seraient pas justifiés par la protection des lieux fortement urbanisés ou qui ne seraient pas indispensables à la réalisation de travaux d'infrastructure publique.
- Les nouvelles stations d'épuration des eaux usées, installations de traitement des déchets ou de traitement d'eau potable.
- Les installations et constructions nouvelles à usage d'industrie et comportant le stockage et/ou la fabrication de produits dangereux.
- les carrières et stockages de matériaux de carrière.

Dans le périmètre d'attente de projet
- Tout ce qui n'est pas autorisé à l'article 2.

UA-ARTICLE 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition d'être nécessaires et compatibles avec la vie du quartier.
- Les extensions des installations classées existantes sont autorisées à condition de ne pas augmenter les nuisances.
- Tout programme de 3 logements et plus devra présenter une proportion au moins égale à 30 % de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État
- Les constructions, ouvrages, installations, travaux, affouillements et exhaussements de sol nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures routières ou ferroviaires, soit au fonctionnement, à l'exploitation ou à la sécurité de ces infrastructures, soit nécessaires à un service public ainsi que les équipements d'accompagnement (péage, pylônes de communication, etc.)

- Suite à l'imposition de la servitude de projet (au titre de l'article L.123-2a du code de l'urbanisme), reportée au document graphique sous une légende particulière, seules les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées :

- les constructions et installations d'une superficie inférieure à 30 m2 de surface de plancher;
- les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

Cette servitude de projet a une durée maximale de 5 ans qui court à compter de la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme. À défaut de projet approuvé par le conseil municipal dans les 5 ans, la servitude est levée et le règlement s'applique sans restriction

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.

Avertissement
Dans les secteurs de terrains argileux, des fondations adaptées sont nécessaires.

UA-ARTICLE 3 : DESSERTES DES TERRAINS PAR LES VOIES-ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. CARACTÉRISTIQUES DES ACCÈS ET DES VOIRIES

Les accès et voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

2. ACCÈS

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil et présentant les caractéristiques définies au paragraphe ci-dessous.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste et piétonnière. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
La création de nouveaux accès individuels directs sur les autoroutes et les voies départementales RD50 et RD910 est interdite pour des raisons de sécurité et de nuisances.

Il n'est pas fixé de largeur minimale d'accès pour les constructions situées en premier rang le long des voies. Pour les autres constructions la largeur d'accès minimale est de 3,5 mètres.

3. VOIRIE NOUVELLE

Les voies publiques ou privées doivent :

- par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent,
- participer au maillage viaire communal et s'intégrer correctement au principe général de circulation,
- présenter, lorsque nécessaire, des caractéristiques techniques susceptibles d'intégrer des places de stationnement,
- être aménagées afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, …) de faire aisément demi-tour lorsqu'elles sont en impasses.

4. PISTES CYCLABLES

La création de pistes cyclables et de cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, renforcer les liaisons inter quartiers ou s'inscrire dans le maillage d'agglomération d'itinéraires cyclables.

UA-ARTICLE 4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1. ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.
A chaque fois qu'il sera nécessaire, une disconnexion totale des réseaux présentant un risque chimique ou bactériologique, doit être mise en place.

2. ASSAINISSEMENT

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.

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.

Pour les sous-sols, il devra être prévu un dispositif d'évacuation d'eaux pluviales permettant le rejet au caniveau ou au réseau, étant précisé que le pétitionnaire devra respecter les règles de sécurité et qu'il ne pourra invoquer la responsabilité de la commune en cas d'inondation due notamment à une forte pluie.

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.

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.

3. RÉSEAUX DIVERS

- Lorsque les réseaux publics sont enterrés, les branchements privés doivent être enterrés.
- Dans le cas de lotissements ou de groupements d'habitations, l'enfouissement des réseaux est obligatoire.
- Lorsque les réseaux publics sont aériens, les branchements individuels doivent être enterrés sur les parties privatives.

4. COLLECTE DES DÉCHETS URBAINS

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte sélective des déchets urbains. Un abri réservé au stockage des containers d'ordures ménagères ainsi qu'une aire de présentation de ces containers peuvent être exigés. Ils doivent dans ce cas s'intégrer dans leur environnement ou dans le bâti selon la configuration de la construction.

UA-ARTICLE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

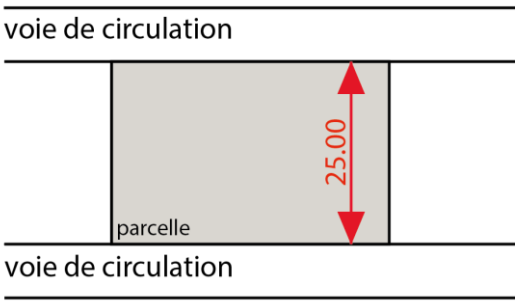
UA-ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Pour assurer la continuité visuelle du bâti, les constructions principales doivent être implantées soit à l'alignement des voies ouvertes à la circulation existantes, à élargir ou à créer ; soit en recul par rapport à l'alignement d'une distance au moins égale à 5 mètres.

Lorsqu'un alignement est mentionné au document graphique du PLU, les constructions devront s'implanter à cet alignement dominant.
Une implantation à la limite de voie ne fait pas obstacle à la réalisation de décrochés ou de reculs partiels de façade, en implantation ou en surélévation, dès lors qu'ils ne remettent pas en cause l'aspect visuel de la continuité du bâti.

Toutefois, une implantation différente peut être autorisée pour s'harmoniser avec le bâti existant. Dans ce cas, l'implantation doit s'effectuer par rapport aux constructions existantes sur les parcelles voisines ou sur le terrain.

Ces règles ne s'appliquent pas :
- pour les terrains d'une profondeur égale ou inférieure à 25 mètres calculée à partir de la limite de propriété et situés entre deux voies de circulation. De plus, seul point d'entrée et sortie sur la parcelle par l'une des deux voies qui présente le moins de contrainte sera autorisée.

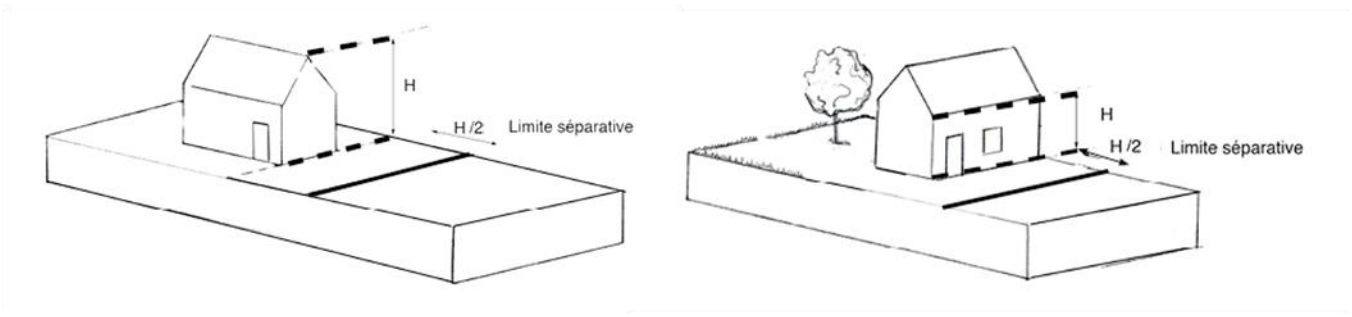


Par rapport à la limite des emprises ferroviaires des lignes à grande vitesse, les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 50 mètres pour les constructions à usages d'habitations et 25 mètres pour les autres constructions.

Exception
Il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics ou nécessaires aux services publics.

UA-ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- La construction en limite(s) séparative(s) latérale(s) aboutissant sur la voie de desserte est obligatoire sur au moins une limite.
- Lorsqu'une construction n'est pas implantée en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.



Exceptions
Cette règle peut ne pas s'appliquer :

- en cas d'impossibilité justifiée pour des raisons techniques ou de sécurité, pour les annexes, les garages et les équipements publics ou nécessaires aux services publics,
- pour les surélévations, les extensions, et la reconstruction des bâtiments existants,
- dans le cadre d'une opération d'ensemble lorsque le parti architectural ou urbanistique le justifie.

UA-ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

UA-ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 80% de la superficie totale de l'unité foncière.

Exceptions

L'emprise au sol des constructions peut atteindre 100% si la partie construite en sus des 80% est affectée à des activités commerciales ou artisanales, des stationnements, des services ou des équipements publics.

UA-ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions (construction principale, annexes et extensions) est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.
La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas dépasser 9 mètres.

Dans les secteurs présentant une unité d'aspect par leurs proportions et leurs volumes, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure à la hauteur moyenne des constructions environnantes pourra être refusée ou subordonnée à des conditions particulières.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures au-dessus de la couverture de la construction doivent avoir un aspect satisfaisant. L'intégration au bâtiment peut être imposée lorsque leur impact visuel le justifie.

Pour les équipements collectifs une hauteur supérieure peut être admise.

La hauteur des garages, remises ou ateliers ne pourra excéder 3 mètres.

La hauteur des abris de jardins ou de piscine ne pourra excéder 2,30 mètres lorsqu'ils sont implantés en dehors des limites et 2 mètres lorsqu'ils sont implantés en limite parcellaire.

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux constructions, installations ou équipements nécessaires au réseau ferroviaire.

UA-ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS

1. RÈGLE GÉNÉRALE

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.

Les constructions nouvelles doivent s'inscrire en cohérence avec le tissu bâti constitué. A ce titre, la composition architecturale doit puiser dans le registre traditionnel (gabarit, et/ou matériaux, et/ou couleur, et/ou rapport entre les pleins et les vides et/ou percements…) tout en favorisant l'expression contemporaine de l'architecture, en adéquation avec les usages.

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.

2. RÈGLES PARTICULIÈRES

Adaptation au sol
La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel.
Les sous-sols sont interdits.

Façades
- Toutes les façades ainsi que leur soubassement doivent être traitées avec soin.
- Les façades des constructions ne peuvent laisser apparents des matériaux qui, par leur nature ou leurs caractéristiques techniques sont destinés à être recouverts. De manière générale, il sera imposé une qualité de matériaux permettant la pérennité des façades.
- Concernant les extensions et la réhabilitation des constructions existantes, les matériaux employés (couverture, façade) doivent participer à la qualité d'aspect du bâtiment.

Toitures
Les toitures à pentes sont la règle. La pente générale doit être au minimum de 40° pour les bâtiments principaux. Pour les constructions annexes dont la hauteur totale n'excède pas 3.50 mètres, une pente inférieure est admise.

Les toitures à pente seront recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur de la petite tuile plate traditionnelle ou de l'ardoise naturelle.
Lorsque la qualité architecturale et urbanistique du projet le justifie ou lorsqu'une contrainte technique l'impose, une forme ou des matériaux de toiture différents peuvent être utilisés.

Percements
Les ouvertures et percements doivent, par leurs dimensions et leurs positionnements, participer à l'équilibre et à la cohérence de la construction et des façades.
Les percements doivent avoir la forme d'un rectangle plus haut que large.

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 de la rue (minérale, végétale, ouverte, intime, homogène, diversifiée …) et parmi les constructions et clôtures voisines.

Les coffrets techniques extérieurs (EDF-GDF, boîte aux lettres, compteurs, etc.) doivent être intégrés à la clôture ou au portail.

Les matériaux utilisés doivent avoir un aspect de qualité et un vieillissement correct dans le temps. Les matériaux destinés à être enduits doivent l'être.

Les murs traditionnels ou les haies lorsqu'ils existent doivent être au maximum préservés.

La hauteur maximale des clôtures sur rue est de 1,80 mètre.
La hauteur maximale des clôtures en limites séparatives est de 2 mètres.

Tant en bordure de voie qu'entre les propriétés, les clôtures nécessaires au service public ferroviaire seront constituées de grillage d'une hauteur de 2 mètres.

Couleurs
Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant et notamment :

- permettre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction ;
- respecter l'ambiance chromatique de la rue ou de l'opération d'ensemble ;
- souligner, éventuellement, le rythme des façades.

Antennes, petites éoliennes et autres ouvrages techniques

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume du bâti. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

Les ouvrages tels que les groupes électrogènes, les ouvrages de climatisation, etc., seront situés à l'intérieur des bâtiments. Ils doivent être intégrés de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'ils sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

Les petites éoliennes installées en toiture devront être implantées de façon à être le moins visible possible depuis l'espace public.

Restauration des bâtiments anciens
Les constructions traditionnelles ou présentant un intérêt architectural doivent être mises en valeur et restaurées dans le respect de leur style et matériaux d'origine (façades, modénature, toitures, ouvertures ....).
Des adaptations sont possibles si elles améliorent la qualité du projet architectural et son intégration dans le site.

Annexes
Les bâtiments annexes devront avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la construction principale.
Une toiture à une seule pente n'est autorisée que pour les constructions adossées à une autre.

UA-ARTICLE 12 : AIRES DE STATIONNEMENT

1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées communes, sur le terrain ou sur tout autre terrain situé à moins de 300 mètres, soit en pleine propriété, soit par une concession à long terme (30 ans).

Les places de stationnement devront rester affectées aux usagers de l'opération qu'elle concerne.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'elles seront appliquées au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent.

Lorsque le stationnement ne peut être réalisé sur le terrain d'assiette de l'opération, il peut être fait application de l'article L 123-1-12 du code de l'urbanisme : le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,

soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

2. NORMES DE STATIONNEMENT

- Habitations individuelles : 2 places de stationnement par logement.
- Immeubles collectifs :
  - 1 place par logement entre 0 et 50m² de surface de plancher,
  - 2 places par logement de plus de 50m² de surface de plancher
  - Les aires de stationnement nécessaires aux « deux roues » doivent être prévues
- Foyers logements pour personnes âgées avec assistance médicale et services communs : 1 place de stationnement pour 5 chambres.
  - Foyers logements pour étudiants ou célibataires (surface inférieure ou égale à 30 m^2) avec services communs : 1 place de stationnement pour deux chambres. Les aires de stationnement nécessaires aux « deux roues » doivent être prévues
- Activités commerciales, de petit artisanat, bars restaurants, salles de jeux, bureaux et locaux recevant du public, y compris les bâtiments publics : 1 place de stationnement par 50 m^2 de surface de plancher.
- Hôtels : 1 place de stationnement pour deux chambres.
- Salles de spectacle et de réunion : 1 place de stationnement pour 10 places d'accueil et 10 m^2 de surface de plancher.
- Etablissements hospitaliers et cliniques : 3 places de stationnement pour 10 lits.
- Etablissements d'enseignement : 2 places de stationnement par classe et une aire de stationnement pour les deux roues.

Amélioration et extension de constructions existantes sans changement d'affectation
Il ne sera pas exigé de places de stationnement nouvelles pour des constructions existantes dans le cas de leur amélioration et de leur extension.

Le nombre d'emplacements recensés avant modification sera conservé.

Changement d'affectation
Les places de stationnement sont exigées sur les bases de la nouvelle affectation, déduction faite des droits acquis issus de l'affectation antérieure à la demande (qu'ils aient ou non été réalisés).

Calcul des normes de parking
Lorsque le calcul du nombre de places de stationnement a une décimale inférieure à 0,5 on arrondit le nombre de places au chiffre inférieur, et au chiffre supérieur lorsque la décimale est supérieure ou égale à 0,5.

Exceptions

En application de l'article L.123-1-13 du code de l'urbanisme, la réalisation d'aire de stationnement n'est pas imposée lors de la lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

UA-ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les espaces non bâtis et non réservés aux accès doivent présenter un traitement paysager à caractère végétal ou minéral.

2. ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Les dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme sont applicables aux espaces boisés classés et reportés sur le plan de zonage.

3. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Espaces boisés et plantations existantes
Les espaces boisés, arbres remarquables ou plantations d'alignement doivent être conservés dans la mesure où ils sont compatibles avec le projet. Les coupes et abattages peuvent être réalisés dans la mesure où ils seraient remplacés par des essences équivalentes.

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.

Plantations sur les aires de stationnement
Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysagé global.

UA-ARTICLE 14 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES MIXTES DE RENOUVELLEMENT URBAIN

2. ZONE UAZ

CARACTERE DE LA ZONE

Elle recouvre les parties du territoire communal localisées de part et d'autre de la RN 10. Elle est destinée à un développement mixte dans le cadre d'opérations combinées de renouvellement et d'extension urbains qui seront mises en œuvre sous forme de ZAC ou de lotissements.

Cette zone a pour vocation de créer un ensemble mixte accueillant des logements ainsi que des activités économiques (commerciales, services ou tertiaires…).

La zone UAZ s'organise autour de trois pôles la zone dite des Gués (façade Est de la RD910), la zone multimodale et la zone mixte du Village des Gués.

« La façade des Gués »
Cette zone concerne la façade Est de la RD910 sur un linéaire situé entre la rue des Grès et la rue de la Bodinière. Encore non aménagée dans le cadre du programme de la ZAC des Gués, Elle est destinée à accueillir des activités économiques (commerces, artisanat,…) et de l'habitat.

« La zone multimodale »
Cette zone est destinée à accueillir une plate-forme d'échanges multimodale, regroupant les transports en commun, les véhicules particuliers et les modes de circulations douces. Un espace sera réservé pour accueillir le cas échéant une halte SNCF. Autour du nouvel espace public, des activités artisanales, commerces, services ou équipements publics sont également prévus.

Située entre de la RD 910 et la rue de la Tortinière, cette zone constitue une poche à l'intérieur d'un secteur urbanisé. Dans le cadre du programme de la ZAC des Gués, des logements, des surfaces commerciales et/ou des locaux d'activités seront organisés autour d'un mail central.

Orientations d'aménagement et de programmation
La zone UAZ est concernée par l'orientation d'aménagement et de programmation pour l'entrée de ville Nord / Les Gués. Les opérations et constructions doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

UAZ-ARTICLE 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les installations et constructions nouvelles à usage d'industrie.
- Les installations classées non compatibles avec le caractère urbain de la zone.
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.
- Les campings, les terrains de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement de caravanes.
- Les installations constituées d'anciens véhicules désaffectés ou toute autre installation précaire ou mobile.
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, …

- Les antennes relais sur pylône qui ne sont pas nécessaires à un service de sécurité.
- les ouvertures de carrières.
- Toutes les occupations et utilisations du sol incompatibles avec le caractère de la zone.

UAZ-ARTICLE 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Les constructions ne sont autorisées que dans le cadre d'une opération d'ensemble qui couvre tout ou partie du secteur considéré et dès lors qu'elles sont compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.
- Tout programme de 3 logements et plus devra présenter une proportion au moins égale à 30 % de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État
- Pour les constructions existantes, des extensions et des changements de destination peuvent être autorisés sous réserve qu'ils s'inscrivent dans la logique du projet d'ensemble.
- Les constructions, ouvrages, installations, travaux, affouillements et exhaussements de sol nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures routières ou ferroviaires, soit au fonctionnement, à l'exploitation ou à la sécurité de ces infrastructures, soit nécessaires à un service public ainsi que les équipements d'accompagnement (péage, pylônes de communication, etc.).

Avertissement
Dans les secteurs de terrains argileux, des fondations adaptées sont nécessaires.

UAZ-ARTICLE 3 : DESSERTES DES TERRAINS PAR LES VOIES-ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. CARACTÉRISTIQUES DES ACCÈS ET DES VOIRIES

Les accès et voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

2. ACCÈS

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil et présentant les caractéristiques définies au paragraphe ci-dessous.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste et piétonnière. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
La création de nouveaux accès individuels directs sur les autoroutes et les voies départementales RD50 et RD910 est interdite pour des raisons de sécurité et de nuisances.

3. VOIRIE NOUVELLE

Les voies publiques ou privées doivent :
- par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent,
- participer au maillage viaire communal et s'intégrer correctement au principe général de circulation,
- présenter, lorsque nécessaire, des caractéristiques techniques susceptibles d'intégrer des places de stationnement,
- être aménagées afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, …) de faire aisément demi-tour lorsqu'elles sont en impasses.

4. PISTES CYCLABLES

La création de pistes cyclables et de cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, renforcer les liaisons inter quartiers ou s'inscrire dans le maillage d'agglomération d'itinéraires cyclables.

UAZ-ARTICLE 4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1. ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable. A chaque fois qu'il sera nécessaire, une disconnexion totale des réseaux présentant un risque chimique ou bactériologique, doit être mise en place.

2. ASSAINISSEMENT

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.

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.

Pour les sous-sols, il devra être prévu un dispositif d'évacuation d'eaux pluviales permettant le rejet au caniveau ou au réseau, étant précisé que le pétitionnaire devra respecter les règles de sécurité et qu'il ne pourra invoquer la responsabilité de la commune en cas d'inondation due notamment à une forte pluie.
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.

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.

3. RÉSEAUX DIVERS

- Lorsque les réseaux publics sont enterrés, les branchements privés doivent être enterrés.
- Dans le cas de lotissements ou de groupements d'habitations, l'enfouissement des réseaux est obligatoire.
- Lorsque les réseaux publics sont aériens, les branchements individuels doivent être enterrés sur les parties privatives.

4. COLLECTE DES DÉCHETS URBAINS

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte sélective des déchets urbains. Un abri réservé au stockage des containers d'ordures ménagères ainsi

qu'une aire de présentation de ces containers peuvent être exigés. Ils doivent dans ce cas s'intégrer dans leur environnement ou dans le bâti selon la configuration de la construction.

UAZ-ARTICLE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

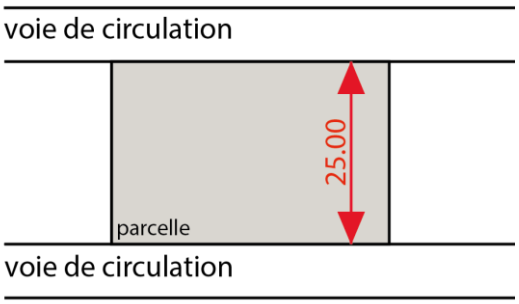
UAZ-ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Pour assurer la continuité visuelle du bâti, les constructions principales doivent être implantées soit à l'alignement des voies ouvertes à la circulation existantes, à élargir ou à créer ; soit en recul par rapport à l'alignement d'une distance au moins égale à 15 mètres.

Lorsqu'un alignement est mentionné au document graphique du PLU, les constructions devront s'implanter à cet alignement dominant.
Une implantation à la limite de voie ne fait pas obstacle à la réalisation de décrochés ou de reculs partiels de façade, en implantation ou en surélévation, dès lors qu'ils ne remettent pas en cause l'aspect visuel de la continuité du bâti.

Toutefois, une implantation différente peut être autorisée pour s'harmoniser avec le bâti existant. Dans ce cas, l'implantation doit s'effectuer par rapport aux constructions existantes sur les parcelles voisines ou sur le terrain.

Ces règles ne s'appliquent pas :
- pour les terrains d'une profondeur égale ou inférieure à 25 mètres calculée à partir de la limite de propriété et situés entre deux voies de circulation. De plus, seul point d'entrée et sortie sur la parcelle par l'une des deux voies qui présente le moins de contrainte sera autorisée.



Par rapport à la limite des emprises ferroviaires des lignes à grande vitesse, les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 50 mètres pour les constructions à usages d'habitations et 25 mètres pour les autres constructions.

Exception
Il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics ou nécessaires aux services publics.

UAZ-ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Lorsqu'une construction n'est pas implantée en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché ne doit pas être inférieure à un mètre.

Exceptions
Cette règle peut ne pas s'appliquer :
- en cas d'impossibilité justifiée pour des raisons techniques ou de sécurité, pour les annexes, les garages et les équipements publics ou nécessaires aux services publics,
- pour les surélévations, les extensions, et la reconstruction des bâtiments existants,
- dans le cadre d'une opération d'ensemble lorsque le parti architectural ou urbanistique le justifie.

UAZ-ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

UAZ-ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 80 % de la superficie totale de l'unité foncière.

Exception
L'emprise au sol des constructions peut atteindre 100 % si la partie construite en sus des 80 % est affectée à des activités commerciales ou artisanales, des stationnements, des services ou des équipements publics.

UAZ-ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.
La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas dépasser 11 mètres.

Dans les secteurs présentant une unité d'aspect par leurs proportions et leurs volumes, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure à la hauteur moyenne des constructions environnantes pourra être refusée ou subordonnée à des conditions particulières.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures au-dessus de la couverture de la construction doivent avoir un aspect satisfaisant. L'intégration au bâtiment peut être imposée lorsque leur impact visuel le justifie.

Pour les équipements collectifs une hauteur supérieure peut être admise.

La hauteur des garages, remises ou ateliers ne pourra excéder 3 mètres.

La hauteur des abris de jardins ou de piscine ne pourra excéder 2,30 mètres lorsqu'ils sont implantés en dehors des limites et 2 mètres lorsqu'ils sont implantés en limite parcellaire.

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux constructions, installations ou équipements nécessaires au réseau ferroviaire.

UAZ-ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS

1. RÈGLE GÉNÉRALE

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.

2. RÈGLES PARTICULIÈRES

Adaptation au sol
La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel.

Façades
- Toutes les façades ainsi que leur soubassement doivent être traitées avec soin.
- Les façades des constructions ne peuvent laisser apparents des matériaux qui, par leur nature ou leurs caractéristiques techniques sont destinés à être recouverts. De manière générale, il sera imposé une qualité de matériaux permettant la pérennité des façades.
- Concernant les extensions et la réhabilitation des constructions existantes, les matériaux employés (couverture, façade) doivent participer à la qualité d'aspect du bâtiment.

Toitures
Pour les toitures à pentes, la pente générale doit être au minimum de 40° pour les bâtiments principaux. Pour les constructions annexes dont la hauteur totale n'excède pas 3.50 mètres, une pente inférieure est admise.

Les toitures à pente seront recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur de la petite tuile plate traditionnelle ou de l'ardoise naturelle.
Lorsque la qualité architecturale et urbanistique du projet le justifie ou lorsqu'une contrainte technique l'impose, une forme ou des matériaux de toiture différents peuvent être utilisés.

Percements
Les ouvertures et percements doivent, par leurs dimensions et leurs positionnements, participer à l'équilibre et à la cohérence de la construction et des façades.

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 de la rue (minérale, végétale, ouverte, intime, homogène, diversifiée …) et parmi les constructions et clôtures voisines.

Les coffrets techniques extérieurs (EDF-GDF, boîte aux lettres, compteurs, etc.) doivent être intégrés à la clôture ou au portail.

Les matériaux utilisés doivent avoir un aspect de qualité et un vieillissement correct dans le temps. Les matériaux destinés à être enduits doivent l'être.

Les murs traditionnels ou les haies lorsqu'ils existent doivent être au maximum préservés.

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.

Couleurs
Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant et notamment :

- permettre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction ;
- respecter l'ambiance chromatique de la rue ou de l'opération d'ensemble ;
- souligner, éventuellement, le rythme des façades.

Antennes, petites éoliennes et autres ouvrages techniques

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume du bâti. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

Les ouvrages tels que les groupes électrogènes, les ouvrages de climatisation, etc., seront situés à l'intérieur des bâtiments. Ils doivent être intégrés de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'ils sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

Les petites éoliennes installées en toiture devront être implantées de façon à être le moins visible possible depuis l'espace public.

Restauration des bâtiments anciens
Les constructions traditionnelles ou présentant un intérêt architectural doivent être mises en valeur et restaurées dans le respect de leur style et matériaux d'origine (façades, modénature, toitures, ouvertures ....).
Des adaptations sont possibles si elles améliorent la qualité du projet architectural et son intégration dans le site.

Annexes
Les bâtiments annexes devront avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la construction principale.
Une toiture à une seule pente n'est autorisée que pour les constructions adossées à une autre.

UAZ-ARTICLE 12 : AIRES DE STATIONNEMENT

1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées communes, sur le terrain ou sur tout autre terrain situé à moins de 300 mètres, soit en pleine propriété, soit par une concession à long terme (30 ans).

Les places de stationnement devront rester affectées aux usagers de l'opération qu'elle concerne.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'elles seront appliquées au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent.

Lorsque le stationnement ne peut être réalisé sur le terrain d'assiette de l'opération, il peut être fait application de l'article L 123-1-12 du code de l'urbanisme : le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

2. NORMES DE STATIONNEMENT

- Habitations individuelles : 2 places de stationnement par logement.
- Immeubles collectifs :
  - 1 place par logement entre 0 et 50m² de surface de plancher,
  - 2 places par logement de plus de 50m² de surface de plancher
  - Les aires de stationnement nécessaires aux « deux roues » doivent être prévues
- Foyers logements pour personnes âgées avec assistance médicale et services communs : 1 place de stationnement pour 5 chambres.
- Foyers logements pour étudiants ou célibataires (surface inférieure ou égale à 30 m2) avec services communs : 1 place de stationnement pour deux chambres. Les aires de stationnement nécessaires aux « deux roues » doivent être prévues
- Activités commerciales, de petit artisanat, bars restaurants, salles de jeux, bureaux et locaux recevant du public, y compris les bâtiments publics : 1 place de stationnement par 50 m^2 de surface de plancher.
- Hôtels : 1 place de stationnement pour deux chambres.
- Salles de spectacle et de réunion : 1 place de stationnement pour 10 places d'accueil et 10 m^2 de surface de plancher.
- Etablissements hospitaliers et cliniques : 3 places de stationnement pour 10 lits.
- Etablissements d'enseignement : 2 places de stationnement par classe et une aire de stationnement pour les deux roues.

Amélioration et extension de constructions existantes sans changement d'affectation
Il ne sera pas exigé de places de stationnement nouvelles pour des constructions existantes dans le cas de leur amélioration et de leur extension.

Le nombre d'emplacements recensés avant modification sera conservé.

Changement d'affectation
Les places de stationnement sont exigées sur les bases de la nouvelle affectation, déduction faite des droits acquis issus de l'affectation antérieure à la demande (qu'ils aient ou non été réalisés).

Calcul des normes de parking
Lorsque le calcul du nombre de places de stationnement a une décimale inférieure à 0,5 on arrondit le nombre de places au chiffre inférieur, et au chiffre supérieur lorsque la décimale est supérieure ou égale à 0,5.

Exceptions

En application de l'article L.123-1-13 du code de l'urbanisme, la réalisation d'aire de stationnement n'est pas imposée lors de la lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

UAZ-ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

1. ESPACES LIBRES
Les espaces non bâtis et non réservés aux accès doivent présenter un traitement paysager à caractère végétal ou minéral.

2. PLANTATIONS

Le long des voies de circulation des plantations d'alignement peuvent être imposées.

Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysagé ou architectural.
Les essences locales doivent être privilégiées.

UAZ-ARTICLE 14 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES DE TRANSITION ENTRE LES CENTRALITES ET LES SECTEURS D'HABITAT RECENT

3. ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UB est une zone de transition entre les centralités (le Bourg et les Gués) et les secteurs relativement récents à caractère d'habitat, principalement organisée en opérations groupées.

La zone UB, tout en gardant sa vocation d'habitat, doit pouvoir accueillir des activités d'accompagnement (commerces, services, équipements publics, ...).

Par ailleurs, les principaux enjeux sont liés à la requalification des espaces publics et notamment le réseau de voiries secondaires afin de développer les circulations douces et d'accentuer la présence du végétal.

Le secteur de la salle des fêtes en centre-ville est concerné par une servitude au titre de l'article L.123-2 a) du code de l'urbanisme.

Deux unités foncières au sein de cette zone sont également concernées par une servitude de mixité sociale au titre de l'article L.123-2 b du Code de l'urbanisme.

Les travaux d'adaptation et de réfection des constructions existantes y sont également autorisés.

Ce secteur constitue un espace stratégique de recomposition à l'articulation entre le centre ancien et le plateau avec notamment des enjeux en termes de liaisons inter-quartiers.

Mouvements de terrains
Dans les secteurs de terrains argileux, des fondations adaptées sont nécessaires.

Zone inondable
Enfin, certains terrains de la zone UB peuvent être concernés en tout ou partie par le risque inondation représenté sur le plan de zonage. Pour ces terrains, 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.

Orientations d'aménagement et de programmation
La zone UB est concernée par l'orientation d'aménagement et de programmation pour l'entrée de ville Nord / Les Gués. Les opérations et constructions doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation

UB-ARTICLE 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les installations et constructions nouvelles à usage d'industrie.
- Les installations classées non compatibles avec le caractère urbain de la zone.
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.
- Les campings, les terrains de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement de caravanes.

- Les installations constituées d'anciens véhicules désaffectés ou toute autre installation précaire ou mobile.
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, …
- Les antennes relais sur pylône qui ne sont pas nécessaires à un service de sécurité.
- les ouvertures de carrières,
- Toutes les occupations et utilisations du sol incompatibles avec le caractère de la zone.

Dans le périmètre d'attente de projet
- Tout ce qui n'est pas autorisé à l'article 2.

UB-ARTICLE 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Tout programme de 3 logements et plus devra présenter une proportion au moins égale à 30 % de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État
- Les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition d'être nécessaires et compatibles avec la vie du quartier.
- Les extensions des installations classées existantes sont autorisées à condition de ne pas augmenter les nuisances.

Suite à l'imposition de la servitude de projet (au titre de l'article L.123-2a du code de l'urbanisme), reportée au document graphique sous une légende particulière, seules les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées :
- les constructions et installations d'une superficie inférieure à 30 m2 de surface de plancher;
- les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.
Cette servitude de projet a une durée maximale de 5 ans qui court à compter de la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme. À défaut de projet approuvé par le conseil municipal dans les 5 ans, la servitude est levée et le règlement s'applique sans restriction.

Dans le cas où un terrain est réservé pour une servitude de mixité sociale instituée au titre de l'article L.123-2 b du Code de l'urbanisme, tout projet de création ou de transformation de logements sur les terrains concernés doit être conforme au programme de logements défini en annexe au présent règlement. En cas de division du terrain, ces dispositions s'appliquent globalement à l'ensemble du terrain d'origine concerné par la servitude.

Avertissement
Dans les secteurs de terrains argileux, des fondations adaptées sont nécessaires.

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.

UB-ARTICLE 3 : DESSERTES DES TERRAINS PAR LES VOIES-ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. CARACTÉRISTIQUES DES ACCÈS ET DES VOIRIES
Les accès et voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

2. ACCÈS

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil et présentant les caractéristiques définies au paragraphe ci-dessous.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste et piétonnière. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Toute opération doit avoir accès sur une voie publique ou privée dans des conditions répondant à son importance et à sa destination et doit satisfaire aux conditions de l'article R.111-5 du Code de l'Urbanisme.

Les accès privatifs pour deux logements maximum auront une largeur minimale de 4 mètres.

Au-delà de 2 logements desservis, il s'agira d'opération d'aménagement dont la desserte répondra à l'article 3 suivant.

La création de nouveaux accès individuels directs sur les autoroutes et les voies départementales RD50 et RD910 est interdite pour des raisons de sécurité et de nuisances.

3. VOIRIE NOUVELLE

Les voies publiques ou privées doivent :

- par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent, La largeur minimale d'emprise est de 6 mètres pour un double sens de circulation ; des variations de largeur pourront être admises dans le cas particulier de voirie mixte,
- participer au maillage viaire communal et s'intégrer correctement au principe général de circulation,
- présenter, lorsque nécessaire, des caractéristiques techniques susceptibles d'intégrer des places de stationnement,
- être aménagées afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, …) de faire aisément demi-tour lorsqu'elles sont en impasses.

4. PISTES CYCLABLES

La création de pistes cyclables et de cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, renforcer les liaisons inter quartiers ou s'inscrire dans le maillage d'agglomération d'itinéraires cyclables.

UB-ARTICLE 4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1. ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.
A chaque fois qu'il sera nécessaire, une disconnexion totale des réseaux présentant un risque chimique ou bactériologique, doit être mise en place.

2. ASSAINISSEMENT

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.

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.

Pour les sous-sols, il devra être prévu un dispositif d'évacuation d'eaux pluviales permettant le rejet au caniveau ou au réseau, étant précisé que le pétitionnaire devra respecter les règles de sécurité et qu'il ne pourra invoquer la responsabilité de la commune en cas d'inondation due notamment à une forte pluie.
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.

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.

3. RÉSEAUX DIVERS

- Lorsque les réseaux publics sont enterrés, les branchements privés doivent être enterrés.
- Dans le cas de lotissements ou de groupements d'habitations, l'enfouissement des réseaux est obligatoire.
- Lorsque les réseaux publics sont aériens, les branchements individuels doivent être enterrés sur les parties privatives.

4. COLLECTE DES DÉCHETS URBAINS

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte sélective des déchets urbains. Un abri réservé au stockage des containers d'ordures ménagères ainsi qu'une aire de présentation de ces containers peuvent être exigés. Ils doivent dans ce cas s'intégrer dans leur environnement ou dans le bâti selon la configuration de la construction.

UB-ARTICLE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

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

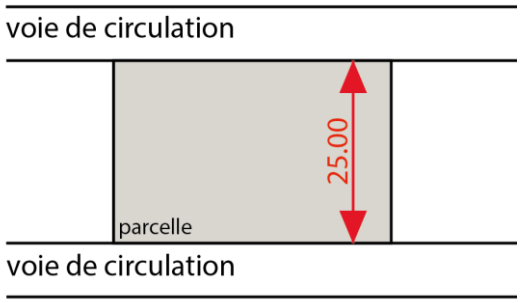
Pour assurer la continuité visuelle du bâti, les constructions principales doivent être implantées soit à l'alignement des voies ouvertes à la circulation existantes, à élargir ou à créer ; soit en recul par rapport à l'alignement d'une distance au moins égale à 5 m.

Lorsqu'un alignement est mentionné au document graphique du PLU, les constructions devront

s'implanter à cet alignement dominant.
Une implantation à la limite de voie ne fait pas obstacle à la réalisation de décrochés ou de reculs partiels de façade, en implantation ou en surélévation, dès lors qu'ils ne remettent pas en cause l'aspect visuel de la continuité du bâti.

Toutefois, une implantation différente peut être autorisée pour s'harmoniser avec le bâti existant. Dans ce cas, l'implantation doit s'effectuer par rapport aux constructions existantes sur les parcelles voisines ou sur le terrain.

Ces règles ne s'appliquent pas :
- pour les terrains d'une profondeur égale ou inférieure à 25 mètres calculée à partir de la limite de propriété et situés entre deux voies de circulation. De plus, seul point d'entrée et sortie sur la parcelle par l'une des deux voies qui présente le moins de contrainte sera autorisée.



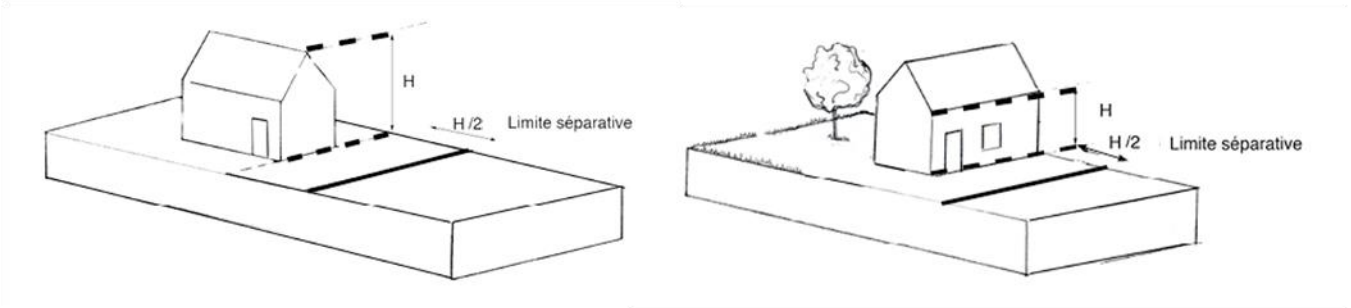
Par rapport à la limite des emprises ferroviaires des lignes à grande vitesse, les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 50 mètres pour les constructions à usages d'habitations et 25 mètres pour les autres constructions.

Exception
Il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics ou nécessaires aux services publics.

UB-ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées soit :
- sur la ou les limites séparatives latérales aboutissant sur la voie de desserte,
- éloignées des limites séparatives latérales aboutissant sur la voie de desserte

Lorsqu'une construction n'est pas implantée en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.



Exceptions
Cette règle peut ne pas s'appliquer :
- en cas d'impossibilité justifiée pour des raisons techniques ou de sécurité, pour les annexes, les garages et les équipements publics ou nécessaires aux services publics,
- pour les surélévations, les extensions, et la reconstruction des bâtiments existants,
- dans le cadre d'une opération d'ensemble.

UB-ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

UB-ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 60 % de la superficie totale de l'unité foncière.

Exception
L'emprise au sol des constructions peut atteindre 100 % si la partie construite en sus des 60 % est affectée à des activités commerciales ou artisanales, des stationnements, des services ou des équipements publics.

UB-ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.
La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas dépasser 7 mètres.

Pour les équipements et immeubles collectifs (maison de retraite, …) une hauteur supérieure peut être admise avec un maximum de 10 mètres.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures au-dessus de la couverture de la construction doivent avoir un aspect satisfaisant. L'intégration au bâtiment peut être imposée lorsque leur impact visuel le justifie.

La hauteur des garages, remises ou ateliers ne pourra excéder 3 mètres.

La hauteur des abris de jardins ou de piscine ne pourra excéder 2,30 mètres lorsqu'ils sont implantés en dehors des limites et 2 mètres lorsqu'ils sont implantés en limite parcellaire.

UB-ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS

1. RÈGLE GÉNÉRALE
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.

2. RÈGLES PARTICULIÈRES

Adaptation au sol
La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel.
Un léger mouvement de terre peut être autorisé s'il permet de parfaire l'adaptation d'une construction au terrain naturel.

Façades
- Toutes les façades ainsi que leur soubassement doivent être traitées avec soin.
- Les façades des constructions ne peuvent laisser apparents des matériaux qui, par leur nature ou leurs caractéristiques techniques sont destinés à être recouverts. De manière générale, il sera imposé une qualité de matériaux permettant la pérennité des façades.
- Concernant les extensions et la réhabilitation des constructions existantes, les matériaux employés (couverture, façade) doivent participer à la qualité d'aspect du bâtiment.

Toitures
Les toitures à pentes sont la règle. La pente générale doit être au minimum de 40° pour les bâtiments principaux. Pour les constructions annexes dont la hauteur totale n'excède pas 3.50 mètres, une pente inférieure est admise.

Les toitures à pente seront recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur de la petite tuile plate traditionnelle ou de l'ardoise naturelle.
Lorsque la qualité architecturale et urbanistique du projet le justifie ou lorsqu'une contrainte technique l'impose, une forme ou des matériaux de toiture différents peuvent être utilisés.

Percements
Les ouvertures et percements doivent, par leurs dimensions et leurs positionnements, participer à l'équilibre et à la cohérence de la construction et des façades et s'inscrire dans le rythme de la rue.

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 de la rue (minérale, végétale, ouverte, intime, homogène, diversifiée …) et parmi les constructions et clôtures voisines.

Les coffrets techniques extérieurs (EDF-GDF, boîte aux lettres, compteurs, etc.) doivent être intégrés à la clôture ou au portail.

Les matériaux utilisés doivent avoir un aspect de qualité et un vieillissement correct dans le temps. Les matériaux destinés à être enduits doivent l'être.

Les murs traditionnels ou les haies lorsqu'ils existent doivent être au maximum préservés.

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.

Couleurs

Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant et notamment :

- permettre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction ;
- respecter l'ambiance chromatique de la rue ou de l'opération d'ensemble ;
- souligner, éventuellement, le rythme des façades.

Antennes, petites éoliennes et autres ouvrages techniques

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume du bâti. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

Les ouvrages tels que les groupes électrogènes, les ouvrages de climatisation, etc., seront situés à l'intérieur des bâtiments. Ils doivent être intégrés de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'ils sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

Les petites éoliennes installées en toiture devront être implantées de façon à être le moins visible possible depuis l'espace public.

Restauration des bâtiments anciens

Les constructions traditionnelles ou présentant un intérêt architectural doivent être mises en valeur et restaurées dans le respect de leur style et matériaux d'origine (façades, modénature, toitures, ouvertures ....).
Des adaptations sont possibles si elles améliorent la qualité du projet architectural et son intégration dans le site.

Annexes

Les bâtiments annexes devront avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la construction principale.
Une toiture à une seule pente n'est autorisée que pour les constructions adossées à une autre.

Abris de jardin

Les abris de jardin doivent avoir une qualité de matériaux suffisante. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, tels que parpaings non enduits, carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés,... est interdit.
La surface maximum est fixée à 12m² d'emprise au sol.

UB-ARTICLE 12 : AIRES DE STATIONNEMENT

1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées communes, sur le terrain ou sur tout autre terrain situé à moins de 300 mètres, soit en pleine propriété, soit par une concession à long terme (30 ans).

Les places de stationnement devront rester affectées aux usagers de l'opération qu'elle concerne.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'elles seront appliquées au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent.

Lorsque le stationnement ne peut être réalisé sur le terrain d'assiette de l'opération, il peut être fait application de l'article L 123-1-12 du code de l'urbanisme : le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,

soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

2. NORMES DE STATIONNEMENT

- Habitations individuelles : 2 places de stationnement par logement.
- Immeubles collectifs :
  - 1 place par logement entre 0 et 50m² de surface de plancher,
  - 2 places par logement de plus de 50m² de surface de plancher
  - Les aires de stationnement nécessaires aux « deux roues » doivent être prévues
- Foyers logements pour personnes âgées avec assistance médicale et services communs : 1 place de stationnement pour 5 chambres.
- Foyers logements pour étudiants ou célibataires (surface inférieure ou égale à 30 m2) avec services communs : 1 place de stationnement pour deux chambres.
- Activités commerciales, de petit artisanat, bars restaurants, salles de jeux, bureaux et locaux recevant du public, y compris les bâtiments publics : 1 place de stationnement par 50 m^2 de surface de plancher.
- Hôtels : 1 place de stationnement pour deux chambres.
- Salles de spectacle et de réunion : 1 place de stationnement pour 10 places d'accueil et 10 m^2 de surface de plancher.
- Etablissements hospitaliers et cliniques : 3 places de stationnement pour 10 lits.
- Etablissements d'enseignement : 2 places de stationnement par classe.

Amélioration et extension de constructions existantes sans changement d'affectation
Il ne sera pas exigé de places de stationnement nouvelles pour des constructions existantes dans le cas de leur amélioration et de leur extension.

Le nombre d'emplacements recensés avant modification sera conservé.

Changement d'affectation
Les places de stationnement sont exigées sur les bases de la nouvelle affectation, déduction faite des droits acquis issus de l'affectation antérieure à la demande (qu'ils aient ou non été réalisés).

Stationnement des deux roues
Pour les constructions nouvelles visées ci-après, un local doit être aménagé pour stationner les deux roues non motorisés, et réservé à cet usage.
Les locaux ou espaces affectés au stationnement des deux roues non motorisés doivent être d'accès facile.
Le nombre de places de stationnement doit être au minimum de :
- Logement ou résidence communautaire : 1 place pour 3 logements ou chambres.
- Foyer ou résidence personnes âgées : 1 place pour 7 logements ou chambres.
- Commerces, bureaux : 1 place par tranche de 150 m² de surface de plancher
- Equipements publics ou privés remplissant une mission de service public, il doit être aménagé une surface suffisante pour le stationnement des cycles, sans que celle-ci puisse être inférieure à 20 m².
La surface d'un emplacement s'établit à 1,2 m².

Calcul des normes de parking
Lorsque le calcul du nombre de places de stationnement a une décimale inférieure à 0,5 on arrondit le nombre de places au chiffre inférieur, et au chiffre supérieur lorsque la décimale est supérieure ou égale à 0,5.

Exceptions

En application de l'article L.123-1-13 du code de l'urbanisme, la réalisation d'aire de stationnement n'est pas imposée lors de la lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

UB-ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les espaces non bâtis et non réservés aux accès doivent présenter un traitement paysager à caractère végétal ou minéral.

2. ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Les dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme sont applicables aux espaces boisés classés et reportés sur le plan de zonage.

3. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Espaces boisés et plantations existantes

Les espaces boisés, arbres remarquables ou plantations d'alignement doivent être conservés dans la mesure où ils sont compatibles avec le projet. Les coupes et abattages peuvent être réalisés dans la mesure où ils seraient remplacés par des essences équivalentes.

Plantations d'alignement le long des voies de circulation

Des plantations peuvent être imposées le long des voies de circulation.

Plantations sur les aires de stationnement

Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysagé global.

Espaces verts à créer

Lors de la réalisation d'une construction, il sera planté au moins un arbre « haute tige » pour 200 m² de terrain.

La création d'espaces verts pourra être imposée dans le cadre d'opérations d'ensemble. Ces espaces devront faire l'objet d'une véritable composition valorisant le site.

UB-ARTICLE 14 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS D'HABITAT RECENT

4. ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit principalement d'un habitat individuel de densité moyenne à faible, ponctué de quelques opérations d'habitat groupé.

Tout en favorisant la mixité (activités économiques et habitat), les dispositions réglementaires visent à maintenir la structure urbaine actuelle en évitant les densifications excessives.

D'autre part, les principaux enjeux sont liés à la requalification des espaces publics et notamment le réseau de voiries secondaires afin de développer les circulations douces et d'accentuer la présence du végétal.

Le secteur résidentiel des Paradis est concerné par une servitude au titre de l'article L.123-2 a) du code de l'urbanisme.

Zone inondable
Enfin, certains terrains de la zone UC peuvent être concernés en tout ou partie par le risque inondation représenté sur le plan de zonage. Pour ces terrains, 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.

Risques industriels
Certains terrains de la zone UC aux Fourches (secteur de Tartifume) situés à proximité de l'entreprise BSI sont concernés par la servitude d'utilité publique (PM2) au droit et à l'aval hydraulique du site d'exploitation. Pour ces terrains, les eaux souterraines ne peuvent être pompées en vue d'être utilisées pour tout autre usage que le suivi de la qualité des eaux souterraines. Sur ces parcelles, la construction de tout nouveau puits est interdite.

Protection de la ressource en eau - captage de la Grenouillère : certains terrains de la zone UC situés dans le secteur de la Grenouillère pourront être compris dans les périmètres de protection du forage en cours d'instauration.

Orientations d'aménagement et de programmation
La zone UC est concernée par l'orientation d'aménagement et de programmation pour l'entrée de ville Nord / Les Gués. Les opérations et constructions doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Mouvements de terrains
Dans les secteurs de terrains argileux, des fondations adaptées sont nécessaires.

UC-ARTICLE 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les installations et constructions nouvelles à usage d'industrie.
- Les installations classées non compatibles avec le caractère urbain de la zone.

- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.
- Les campings, les terrains de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement de caravanes.
- Les installations constituées d'anciens véhicules désaffectés ou toute autre installation précaire ou mobile.
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, …
- Les antennes relais sur pylône qui ne sont pas nécessaires à un service de sécurité.
- les ouvertures de carrières,
- Toutes les occupations et utilisations du sol incompatibles avec le caractère de la zone.

Dans le périmètre d'attente de projet
- Tout ce qui n'est pas autorisé à l'article 2.

UC -ARTICLE 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Tout programme de 3 logements et plus devra présenter une proportion au moins égale à 30 % de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition d'être nécessaires et compatibles avec la vie du quartier.
- Les extensions des installations classées existantes sont autorisées à condition de ne pas augmenter les nuisances.
- Suite à l'imposition de la servitude de projet (au titre de l'article L.123-2a du code de l'urbanisme), reportée au document graphique sous une légende particulière, seules les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées :

- les constructions et installations d'une superficie inférieure à 30 m2 de surface de plancher;
- les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

Cette servitude de projet a une durée maximale de 5 ans qui court à compter de la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme. À défaut de projet approuvé par le conseil municipal dans les 5 ans, la servitude est levée et le règlement s'applique sans restriction

Avertissement
Dans les secteurs de terrains argileux, des fondations adaptées sont nécessaires.

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.

UC -ARTICLE 3 : DESSERTES DES TERRAINS PAR LES VOIES-ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. CARACTÉRISTIQUES DES ACCÈS ET DES VOIRIES
Les accès et voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

2. ACCÈS

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil et présentant les caractéristiques définies au paragraphe ci-dessous.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste et piétonnière. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Toute opération doit avoir accès sur une voie publique ou privée dans des conditions répondant à son importance et à sa destination et doit satisfaire aux conditions de l'article R.111-5 du Code de l'Urbanisme.

Les accès privatifs pour deux logements maximum auront une largeur minimale de 4 mètres.

Au-delà de 2 logements desservis, il s'agira d'opération d'aménagement dont la desserte répondra à l'article 3 suivant.

La création de nouveaux accès individuels directs sur les autoroutes et les voies départementales RD50 et RD910 est interdite pour des raisons de sécurité et de nuisances.

3. VOIRIE NOUVELLE

Les voies publiques ou privées doivent :

- par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent, La largeur minimale d'emprise est de 6 mètres pour un double sens de circulation ; des variations de largeur pourront être admises dans le cas particulier de voirie mixte,
- participer au maillage viaire communal et s'intégrer correctement au principe général de circulation,
- présenter, lorsque nécessaire, des caractéristiques techniques susceptibles d'intégrer des places de stationnement,
- être aménagées afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, …) de faire aisément demi-tour lorsqu'elles sont en impasses.

4. PISTES CYCLABLES

La création de pistes cyclables et de cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, renforcer les liaisons inter quartiers ou s'inscrire dans le maillage d'agglomération d'itinéraires cyclables.

UC -ARTICLE 4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1. ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable. A chaque fois qu'il sera nécessaire, une disconnexion totale des réseaux présentant un risque chimique ou bactériologique, doit être mise en place.

2. ASSAINISSEMENT

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.

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.

Pour les sous-sols, il devra être prévu un dispositif d'évacuation d'eaux pluviales permettant le rejet au caniveau ou au réseau, étant précisé que le pétitionnaire devra respecter les règles de sécurité et qu'il ne pourra invoquer la responsabilité de la commune en cas d'inondation due notamment à une forte pluie.

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.

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.

3. RÉSEAUX DIVERS

- Lorsque les réseaux publics sont enterrés, les branchements privés doivent être enterrés.
- Dans le cas de lotissements ou de groupements d'habitations, l'enfouissement des réseaux est obligatoire.
- Lorsque les réseaux publics sont aériens, les branchements individuels doivent être enterrés sur les parties privatives.

4. COLLECTE DES DÉCHETS URBAINS

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte sélective des déchets urbains. Un abri réservé au stockage des containers d'ordures ménagères ainsi qu'une aire de présentation de ces containers peuvent être exigés. Ils doivent dans ce cas s'intégrer dans leur environnement ou dans le bâti selon la configuration de la construction.

UC -ARTICLE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

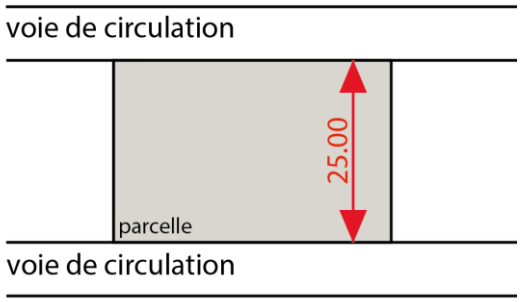
Sans objet

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

Les constructions doivent être implantées :
- soit à une distance minimale de 6 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation existantes à élargir ou à créer,
- soit en alignement de l'une ou l'autre des constructions voisines si ces dernières sont implantées à moins de 6 mètres.

Exceptions
Cette règle peut ne pas s'appliquer :
- en cas d'impossibilité justifiée des raisons techniques ou de sécurité, pour les annexes, les garages et les équipements publics ou nécessaires aux services publics,
- pour les surélévations, les extensions, et la reconstruction des bâtiments existants,
- dans le cadre d'une opération d'ensemble.

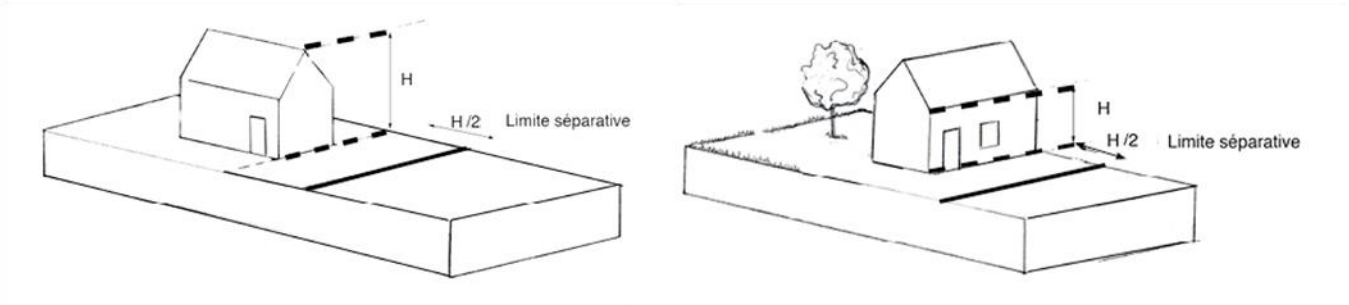
Ces règles ne s'appliquent pas :
- pour les terrains d'une profondeur égale ou inférieure à 25 mètres calculée à partir de la limite de propriété et situés entre deux voies de circulation. De plus, seul point d'entrée et sortie sur la parcelle par l'une des deux voies qui présente le moins de contrainte sera autorisée.



UC -ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées soit :
- sur la ou les limites séparatives latérales aboutissant sur la voie de desserte,
- éloignées des limites séparatives latérales aboutissant sur la voie de desserte

Lorsqu'une construction n'est pas implantée en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.



Exceptions
Cette règle peut ne pas s'appliquer :
- en cas d'impossibilité justifiée pour des raisons techniques ou de sécurité, pour les annexes, les garages et les équipements publics ou nécessaires aux services publics,
- pour les surélévations, les extensions, et la reconstruction des bâtiments existants,
- dans le cadre d'une opération d'ensemble.

UC -ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

UC -ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 40 % de la superficie totale de l'unité foncière.

UC -ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.
La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas dépasser 7 mètres.

Pour les équipements collectifs une hauteur supérieure peut être admise avec un maximum de 10 mètres.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures au-dessus de la couverture de la construction doivent avoir un aspect satisfaisant. L'intégration au bâtiment peut être imposée lorsque leur impact visuel le justifie.

La hauteur des garages, remises ou ateliers ne pourra excéder 3 mètres.

La hauteur des abris de jardins ou de piscine ne pourra excéder 2,30 mètres lorsqu'ils sont implantés en dehors des limites et 2 mètres lorsqu'ils sont implantés en limite parcellaire.

UC -ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS

1. RÈGLE GÉNÉRALE

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.

2. RÈGLES PARTICULIÈRES

Adaptation au sol

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel.
Un léger mouvement de terre peut être autorisé s'il permet de parfaire l'adaptation d'une construction au terrain naturel.

Façades

- Toutes les façades ainsi que leur soubassement doivent être traitées avec soin.
- Les façades des constructions ne peuvent laisser apparents des matériaux qui, par leur nature ou leurs caractéristiques techniques sont destinés à être recouverts. De manière générale, il sera imposé une qualité de matériaux permettant la pérennité des façades.
- Concernant les extensions et la réhabilitation des constructions existantes, les matériaux employés (couverture, façade) doivent participer à la qualité d'aspect du bâtiment.

Toitures

Les toitures à pentes sont la règle. La pente générale doit être au minimum de 40° pour les bâtiments principaux. Pour les constructions annexes dont la hauteur totale n'excède pas 3.50 mètres, une pente inférieure est admise.

Les toitures à pente seront recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur de la petite tuile plate traditionnelle ou de l'ardoise naturelle.
Lorsque la qualité architecturale et urbanistique du projet le justifie ou lorsqu'une contrainte technique l'impose, une forme ou des matériaux de toiture différents peuvent être utilisés.

Percements

Les ouvertures et percements doivent, par leurs dimensions et leurs positionnements, participer à l'équilibre et à la cohérence de la construction et des façades et s'inscrire dans le rythme de la rue.

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 de la rue (minérale, végétale, ouverte, intime, homogène, diversifiée …) et parmi les constructions et clôtures voisines.

Les coffrets techniques extérieurs (EDF-GDF, boîte aux lettres, compteurs, etc.) doivent être intégrés à la clôture ou au portail.

Les matériaux utilisés doivent avoir un aspect de qualité et un vieillissement correct dans le temps. Les matériaux destinés à être enduits doivent l'être.

Les murs traditionnels ou les haies lorsqu'ils existent doivent être au maximum préservés.

La hauteur maximale des clôtures sur rue est de 1,80 mètre.
La hauteur maximale des clôtures en limites séparatives est de 2 mètres.

Couleurs
Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant et notamment :

- permettre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction ;
- respecter l'ambiance chromatique de la rue ou de l'opération d'ensemble ;
- souligner, éventuellement, le rythme des façades.

Antennes, petites éoliennes et autres ouvrages techniques

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume du bâti. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

Les ouvrages tels que les groupes électrogènes, les ouvrages de climatisation, etc., seront situés à l'intérieur des bâtiments. Ils doivent être intégrés de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'ils sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

Les petites éoliennes installées en toiture devront être implantées de façon à être le moins visible possible depuis l'espace public.

Restauration des bâtiments anciens
Les constructions traditionnelles ou présentant un intérêt architectural doivent être mises en valeur et restaurées dans le respect de leur style et matériaux d'origine (façades, modénature, toitures, ouvertures ....).
Des adaptations sont possibles si elles améliorent la qualité du projet architectural et son intégration dans le site.

Annexes
Les bâtiments annexes devront avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la construction principale.
Une toiture à une seule pente n'est autorisée que pour les constructions adossées à une autre.

Abris de jardin
Les abris de jardin doivent avoir une qualité de matériaux suffisante. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, tels que parpaings non enduits, carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés,... est interdit.
La surface maximum est fixée à 12m² d'emprise au sol.

UC -ARTICLE 12 : AIRES DE STATIONNEMENT

1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées communes, sur le terrain ou sur tout autre terrain situé à moins de 300 mètres, soit en pleine propriété, soit par une concession à long terme (30 ans).

Les places de stationnement devront rester affectées aux usagers de l'opération qu'elle concerne.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'elles seront appliquées au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent.

Lorsque le stationnement ne peut être réalisé sur le terrain d'assiette de l'opération, il peut être fait application de l'article L 123-1-12 du code de l'urbanisme : le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant,

pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

2. NORMES DE STATIONNEMENT

- Habitations individuelles : 2 places de stationnement par logement, dont une couverte.
- Immeubles collectifs :
  - 1 place par logement entre 0 et 50m² de surface de plancher,
  - 2 places par logement de plus de 50m² de surface de plancher
  - La moitié au moins des places de stationnement nécessaires à l'opération devront être couvertes.
  - Les aires de stationnement nécessaires aux « deux roues » doivent être prévues
- Foyers logements pour personnes âgées avec assistance médicale et services communs : 1 place de stationnement pour 5 chambres.
- Foyers logements pour étudiants ou célibataires (surface inférieure ou égale à 30 m2) avec services communs : 1 place de stationnement pour deux chambres.
- Activités commerciales, de petit artisanat, bars restaurants, salles de jeux, bureaux et locaux recevant du public, y compris les bâtiments publics : 1 place de stationnement par 50 m^2 de surface de plancher.
- Hôtels : 1 place de stationnement pour deux chambres.
- Salles de spectacle et de réunion : 1 place de stationnement pour 10 places d'accueil et 10 m^2 de surface de plancher.
- Etablissements hospitaliers et cliniques : 3 places de stationnement pour 10 lits.
- Etablissements d'enseignement : 2 places de stationnement par classe.

Amélioration et extension de constructions existantes sans changement d'affectation
Il ne sera pas exigé de places de stationnement nouvelles pour des constructions existantes dans le cas de leur amélioration et de leur extension.
Le nombre d'emplacements recensés avant modification sera conservé.

Changement d'affectation
Les places de stationnement sont exigées sur les bases de la nouvelle affectation, déduction faite des droits acquis issus de l'affectation antérieure à la demande (qu'ils aient ou non été réalisés).

Stationnement des deux roues
Pour les constructions nouvelles visées ci-après, un local doit être aménagé pour stationner les deux roues non motorisés, et réservé à cet usage.
Les locaux ou espaces affectés au stationnement des deux roues non motorisés doivent être d'accès facile.
Le nombre de places de stationnement doit être au minimum de :
- Logement ou résidence communautaire : 1 place pour 3 logements ou chambres.
- Foyer ou résidence personnes âgées : 1 place pour 7 logements ou chambres.
- Commerces, bureaux : 1 place par tranche de 150 m² de surface de plancher
- Equipements publics ou privés remplissant une mission de service public, il doit être aménagé une surface suffisante pour le stationnement des cycles, sans que celle-ci puisse être inférieure à 20 m².
La surface d'un emplacement s'établit à 1,2 m².

Calcul des normes de parking
Lorsque le calcul du nombre de places de stationnement a une décimale inférieure à 0,5 on arrondit le nombre de places au chiffre inférieur, et au chiffre supérieur lorsque la décimale est supérieure ou égale à 0,5.

Exceptions

En application de l'article L.123-1-13 du code de l'urbanisme, la réalisation d'aire de stationnement n'est pas imposée lors de la lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

UC -ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les espaces non bâtis et non réservés aux accès doivent présenter un traitement paysager à caractère végétal ou minéral.

2. ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Les dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme sont applicables aux espaces boisés classés et reportés sur le plan de zonage.

3. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Espaces boisés et plantations existantes

Les espaces boisés, arbres remarquables ou plantations d'alignement doivent être conservés dans la mesure où ils sont compatibles avec le projet. Les coupes et abattages peuvent être réalisés dans la mesure où ils seraient remplacés par des essences équivalentes.

Éléments végétaux ou naturels identifiés au titre de l'article L 123-1-5, III 2°du code de l'urbanisme et figurant au document graphique

Leur destruction, abattage ou arrachage, partiel ou total, pourront être interdits ou subordonnés à leur remplacement partiel ou total par des plantations nouvelles respectant l'esprit du lieu.

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.

Plantations sur les aires de stationnement

Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysagé global.

Espaces verts à créer

Lors de la réalisation d'une construction, il sera planté au moins un arbre « haute tige » pour 200 m² de terrain.

La création d'espaces verts pourra être imposée dans le cadre d'opérations d'ensemble. Ces espaces devront faire l'objet d'une véritable composition valorisant le site.

UC -ARTICLE 14 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX HAMEAUX

5. ZONE UD

CARACTERE DE LA ZONE

Elle est constituée de constructions rurales anciennes isolées ou regroupées en hameaux et à partir desquelles s'est développé un habitat pavillonnaire de faible densité généralement positionné en recul par rapport aux voies.

La vocation de cette zone, de faible densité, est d'accueillir quelques constructions nouvelles destinées soit à de l'habitat individuel diffus, soit à des activités et services compatibles avec celle-ci, par comblement des espaces libres existants.

Les dispositions réglementaires visent à :
- Limiter l'extension des hameaux.
- Préserver l'habitat traditionnel.
- Insérer les constructions nouvelles à la trame urbaine existante.

Les zones UD sont principalement positionnées dans la moitié Nord de la commune (Baigneux, Les Coudrières, Malicorne, La Roquille, La Messandière, Vaugourdon et la Martinière …).

La zone UD est desservie partiellement par des équipements.

Elle comprend un sous-secteur UDr où les sous-sols sont interdits.

La zone UD est concernée par le risque d'inondations, notamment par la zone B3 identifiée au PPRi de la vallée de l'Indre dans le secteur du hameau du Lavoir (zone inondable déjà urbanisée d'aléa fort). 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.

Mouvements de terrains
Dans les secteurs de terrains argileux, des fondations adaptées sont nécessaires.

UD-ARTICLE 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les installations et constructions nouvelles à usage d'industrie.
- Les installations classées non compatibles avec le caractère urbain de la zone.
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.
- Les campings, les terrains de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement de caravanes.
- Les installations constituées d'anciens véhicules désaffectés ou toute autre installation précaire ou mobile.
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, …
- Les antennes relais sur pylône qui ne sont pas nécessaires à un service de sécurité.
- les ouvertures de carrières,
- Toutes les occupations et utilisations du sol incompatibles avec le caractère de la zone.

Dans le secteur UDr uniquement
- Les sous-sols

Dans la zone inondable identifiée au plan de zonage

- Les sous-sols creusés (totalement ou partiellement) sous le niveau du terrain naturel, les parkings souterrains et locaux techniques en sous-sol.
- Les nouveaux équipements de secours et de santé tels que les centres de secours principaux, les hôpitaux, cliniques, maisons de retraite, centres de post-cure et centres accueillant de façon permanente des personnes à mobilité réduite.
- Les ouvrages, remblaiement ou endiguements nouveaux qui ne seraient pas justifiés par la protection des lieux fortement urbanisés ou qui ne seraient pas indispensables à la réalisation de travaux d'infrastructure publique.
- Les sous-sols creusés sous le niveau du terrain naturel, sauf ceux qui sont à usage de parkings collectifs.
- Les nouvelles stations d'épuration des eaux usées, installations de traitement des déchets ou de traitement d'eau potable.
- Les installations et constructions nouvelles à usage d'industrie et comportant le stockage et/ou la fabrication de produits dangereux.
- les carrières et stockages de matériaux de carrière.

UD -ARTICLE 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans la totalité de la zone

- Tout programme de 3 logements et plus devra présenter une proportion au moins égale à 30 % de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État
- Toute autorisation d'occupation des sols et de construction peut être autorisée sous réserve de prendre en compte la dimension patrimoniale des sites.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition d'être nécessaires et compatibles avec la vie du quartier.
- Les extensions des installations classées existantes sont autorisées à condition de ne pas augmenter les nuisances.
- Les constructions, ouvrages, installations, travaux, affouillements et exhaussements de sol nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures routières ou ferroviaires, soit au fonctionnement, à l'exploitation ou à la sécurité de ces infrastructures, soit nécessaires à un service public ainsi que les équipements d'accompagnement (péage, pylônes de communication, etc.).

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.

Avertissement

Dans les secteurs de terrains argileux, des fondations adaptées sont nécessaires.

UD -ARTICLE 3 : DESSERTES DES TERRAINS PAR LES VOIES-ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. CARACTÉRISTIQUES DES ACCÈS ET DES VOIRIES

Les accès et voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

2. ACCÈS

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil et présentant les caractéristiques définies au paragraphe ci-dessous.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste et piétonnière. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Il n'est pas fixé de largeur minimale d'accès pour les constructions situées en premier rang le long des voies. Pour les autres constructions la largeur d'accès minimale est de 4 mètres.

La création de nouveaux accès individuels directs sur les autoroutes et les voies départementales RD50 et RD910 est interdite pour des raisons de sécurité et de nuisances.

3. VOIRIE NOUVELLE

Les voies publiques ou privées doivent :

- par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent,
- participer au maillage viaire communal et s'intégrer correctement au principe général de circulation,
- présenter, lorsque nécessaire, des caractéristiques techniques susceptibles d'intégrer des places de stationnement,
- être aménagées afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, …) de faire aisément demi-tour lorsqu'elles sont en impasses.

4. PISTES CYCLABLES, CHEMINEMENT PIÉTONNIERS

La création de pistes cyclables et de cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, renforcer les liaisons inter quartiers ou s'inscrire dans le maillage d'agglomération d'itinéraires cyclables et piétonniers.

UD -ARTICLE 4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1. ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.
A chaque fois qu'il sera nécessaire, une disconnexion totale des réseaux présentant un risque chimique ou bactériologique, doit être mise en place.

2. ASSAINISSEMENT

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.

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.

Pour les sous-sols, il devra être prévu un dispositif d'évacuation d'eaux pluviales permettant le rejet au caniveau ou au réseau, étant précisé que le pétitionnaire devra respecter les règles de sécurité et qu'il ne pourra invoquer la responsabilité de la commune en cas d'inondation due notamment à une forte pluie.

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.

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.

3. RÉSEAUX DIVERS

- Lorsque les réseaux publics sont enterrés, les branchements privés doivent être enterrés.
- Dans le cas de lotissements ou de groupements d'habitations, l'enfouissement des réseaux est obligatoire.
- Lorsque les réseaux publics sont aériens, les branchements individuels doivent être enterrés sur les parties privatives.

4. COLLECTE DES DÉCHETS URBAINS

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte sélective des déchets urbains. Un abri réservé au stockage des containers d'ordures ménagères ainsi qu'une aire de présentation de ces containers peuvent être exigés. Ils doivent dans ce cas s'intégrer dans leur environnement ou dans le bâti selon la configuration de la construction.

UD -ARTICLE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

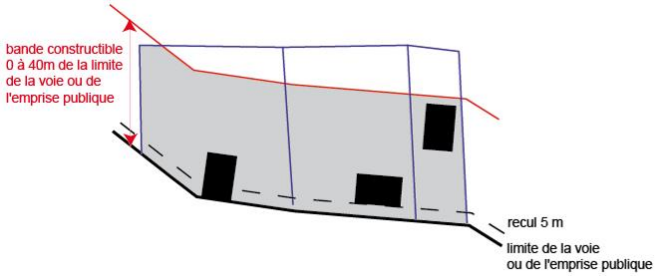
UD -ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent être implantées en limite de la voie ou de l'emprise publique existante, nouvelle ou à créer**,** ou en recul d'une distance égale ou supérieure à 5 mètres.

Bande de constructibilité :

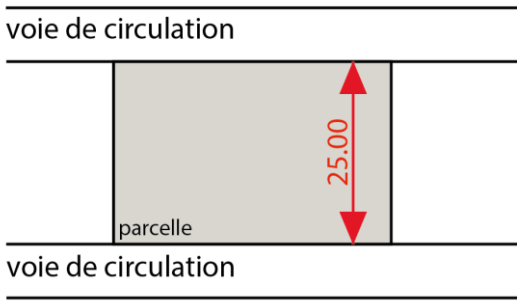
La bande de constructibilité correspond à la portion du terrain d'assiette du projet bordant les emprises publiques et voies ou les marges de recul.

A partir de la limite de l'emprise publique ou de la voie, la bande constructible a une profondeur de 40 mètres.



La bande de constructibilité ne s'applique que pour les constructions nouvelles. Elle ne s'applique pas pour leurs annexes ou extensions.

Ces règles ne s'appliquent pas :
- pour les terrains d'une profondeur égale ou inférieure à 25 mètres calculée à partir de la limite de propriété et situés entre deux voies de circulation. De plus, seul point d'entrée et sortie sur la parcelle par l'une des deux voies qui présente le moins de contrainte sera autorisée.



Exceptions :

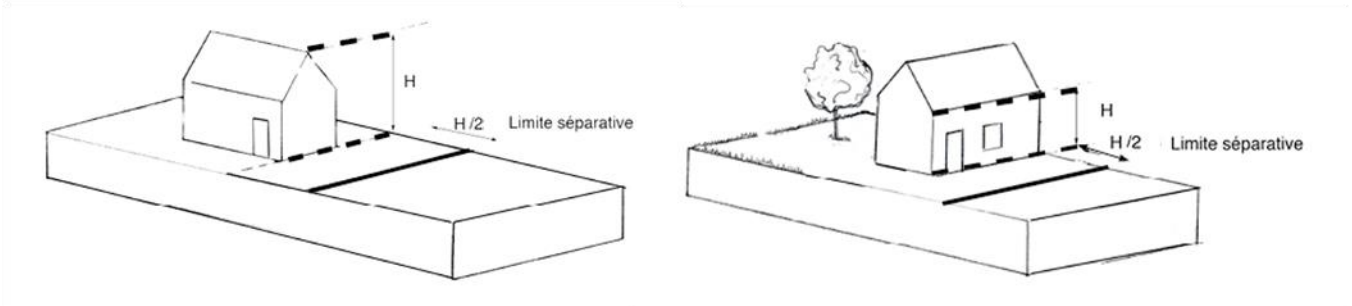
Une implantation différente peut être admise dans les cas suivants :
- lorsqu'il existe déjà des constructions implantées à moins de 5 mètres sur les parcelles voisines. Dans ce cas l'implantation de la nouvelle construction doit respecter l'alignement constructif de fait.
- pour permettre la réhabilitation, l'extension et le changement de destination de bâtiments existants.

Par rapport à la limite des emprises ferroviaires des lignes à grande vitesse, les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 50 mètres pour les constructions à usages d'habitations et 25 mètres pour les autres constructions.

UD -ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées soit :
- sur la ou les limites séparatives latérales aboutissant sur la voie de desserte,
- éloignées des limites séparatives latérales aboutissant sur la voie de desserte.

Lorsqu'une construction n'est pas implantée en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.



Exceptions

Cette règle peut ne pas s'appliquer :
- en cas d'impossibilité justifiée pour des raisons techniques ou de sécurité, pour les annexes, les garages et les équipements publics ou nécessaires aux services publics,

- pour les surélévations, les extensions, et la reconstruction des bâtiments existants,
- si la construction participe à la configuration bâtie dans l'esprit du hameau et sous réserve qu'elle n'apporte pas de gêne aux riverains,
- dans le cadre d'une opération d'ensemble.

UD -ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

UD -ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 30 % de la superficie totale de l'unité foncière.

UD -ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.
La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas dépasser 7 mètres.

Une hauteur différente peut être admise pour permettre la reconstruction après sinistre, la réhabilitation, l'extension et le changement de destination de bâtiments existants dans la limite de la hauteur initiale.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures au-dessus de la couverture de la construction doivent avoir un aspect satisfaisant. L'intégration au bâtiment peut être imposée lorsque leur impact visuel le justifie.

La hauteur des garages, remises ou ateliers ne pourra excéder 3 mètres.

La hauteur des abris de jardins ou de piscine ne pourra excéder 2,30 mètres lorsqu'ils sont implantés en dehors des limites et 2 mètres lorsqu'ils sont implantés en limite parcellaire.

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux constructions, installations ou équipements nécessaires au réseau ferroviaire.

UD -ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS

1. RÈGLE GÉNÉRALE

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.

2. RÈGLES PARTICULIÈRES

Adaptation au sol
La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel.
Un léger mouvement de terre peut être autorisé s'il permet de parfaire l'adaptation d'une construction au terrain naturel.

Façades
- Toutes les façades ainsi que leur soubassement doivent être traitées avec soin.
- Les façades des constructions ne peuvent laisser apparents des matériaux qui, par leur nature ou leurs caractéristiques techniques sont destinés à être recouverts. De manière générale, il sera imposé une qualité de matériaux permettant la pérennité des façades.
- Concernant les extensions et la réhabilitation des constructions existantes, les matériaux employés (couverture, façade) doivent participer à la qualité d'aspect du bâtiment.

Toitures
Les toitures à pentes sont la règle. La pente générale doit être au minimum de 40° pour les bâtiments principaux. Pour les constructions annexes dont la hauteur totale n'excède pas 3.50 mètres, une pente inférieure est admise.

Les toitures à pente seront recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur de la petite tuile plate traditionnelle ou de l'ardoise naturelle.
Lorsque la qualité architecturale et urbanistique du projet le justifie ou lorsqu'une contrainte technique l'impose, une forme ou des matériaux de toiture différents peuvent être utilisés.

Percements
Les ouvertures et percements doivent, par leurs dimensions et leurs positionnements, participer à l'équilibre et à la cohérence de la construction et des façades et s'inscrire dans le rythme de la rue.

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 de la rue (minérale, végétale, ouverte, intime, homogène, diversifiée …) et parmi les constructions et clôtures voisines.

Les coffrets techniques extérieurs (EDF-GDF, boîte aux lettres, compteurs, etc.) doivent être intégrés à la clôture ou au portail.

Les matériaux utilisés doivent avoir un aspect de qualité et un vieillissement correct dans le temps. Les matériaux destinés à être enduits doivent l'être.

Les murs traditionnels ou les haies lorsqu'ils existent doivent être au maximum préservés.

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.

Couleurs
Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant et notamment :

- permettre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction ;
- respecter l'ambiance chromatique de la rue ou de l'opération d'ensemble ;
- souligner, éventuellement, le rythme des façades.

Antennes, petites éoliennes et autres ouvrages techniques

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume du bâti. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

Les ouvrages tels que les groupes électrogènes, les ouvrages de climatisation, etc., seront situés à l'intérieur des bâtiments. Ils doivent être intégrés de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'ils sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

Les petites éoliennes installées en toiture devront être implantées de façon à être le moins visible possible depuis l'espace public.

Restauration des bâtiments anciens

Les constructions traditionnelles ou présentant un intérêt architectural doivent être mises en valeur et restaurées dans le respect de leur style et matériaux d'origine (façades, modénature, toitures, ouvertures ....).
Des adaptations sont possibles si elles améliorent la qualité du projet architectural et son intégration dans le site.

Annexes

Les bâtiments annexes devront avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la construction principale.
Une toiture à une seule pente n'est autorisée que pour les constructions adossées à une autre.

Abris de jardin

Les abris de jardin doivent avoir une qualité de matériaux suffisante. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, tels que parpaings non enduits, carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés,... est interdit.
La surface maximum est fixée à 12m² d'emprise au sol.

UD -ARTICLE 12 : 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 générale.

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.

UD -ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les espaces non bâtis et non réservés aux accès doivent présenter un traitement paysager à caractère végétal ou minéral.

2. ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Les dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme sont applicables aux espaces boisés classés et reportés sur le plan de zonage.

3. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Espaces boisés et plantations existantes

Les espaces boisés, arbres remarquables ou plantations d'alignement doivent être conservés dans la mesure où ils sont compatibles avec le projet. Les coupes et abattages peuvent être réalisés dans la mesure où ils seraient remplacés par des essences équivalentes.

Éléments végétaux ou naturels identifiés au titre de l'article L 123-1-5, III 2°du code de l'urbanisme et figurant au document graphique

Leur destruction, abattage ou arrachage, partiel ou total, pourront être interdits ou subordonnés à leur remplacement partiel ou total par des plantations nouvelles respectant l'esprit du lieu.

Plantations d'alignement le long des voies de circulation
Des plantations peuvent être imposées le long des voies de circulation.

Plantations sur les aires de stationnement
Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysagé global.

UD -ARTICLE 14 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS A VOCATION D'ACTIVITÉS

6. ZONE UX

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UX est destinée à l'implantation d'activités industrielles, artisanales et commerciales hors commerces de proximité.

Elle correspond à plusieurs sites localisés :
- sur le plateau Sud de la commune au lieu-dit Les "Petits Partenais"
- sur le plateau Nord.

Le site les "Petits Partenais" est une zone d'activités de proximité gérée par la communauté de communes du val de l'Indre, et devant faire l'objet d'une extension dans le cadre d'une zone d'urbanisation future de l'autre côté de la RD50.

La zone UX aux Fourches (secteur de Tartifume) accueille actuellement l'entreprise BSI, dont les terrains sont concernés par la servitude d'utilité publique (PM2) au droit et à l'aval hydraulique du site d'exploitation.

UX-ARTICLE 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les terrains de camping, et de caravaning.
- Le stationnement isolé de caravanes.
- Les installations et travaux divers de type parcs d'attraction, stands de tirs, piste de karting, garage collectifs de caravanes.
- Les dépôts non liés à une activité.
- les ouvertures de carrières.

UX -ARTICLE 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Les constructions à usage d'habitation ne sont autorisées qu'à la condition d'être affectées au logement des personnes dont la présence est nécessaire à la direction, à la surveillance, à la sécurité et au bon fonctionnement des services ou établissements autorisés.
- Les installations classées soumises à autorisation et toute activité industrielle, artisanale et d'entrepôt sont autorisées à condition :

-qu'elles ne présentent pas pour le voisinage immédiat de risques ou de nuisances particulières,
-que des précautions soient prises pour réduire les nuisances.

- les antennes relais sur pylône.
- Les constructions, ouvrages, installations, travaux, affouillements et exhaussements de sol nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures routières ou ferroviaires, soit au fonctionnement, à l'exploitation ou à la sécurité de ces infrastructures, soit nécessaires à un service public ainsi que les équipements d'accompagnement (péage, pylônes de communication, etc.).

UX -ARTICLE 3 : DESSERTES DES TERRAINS PAR LES VOIES-ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. CARACTÉRISTIQUES DES ACCÈS ET DES VOIRIES

Les accès et voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

2. ACCÈS

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste et piétonnière. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Le nombre des accès sur la voie publique 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.

La création de nouveaux accès individuels directs sur les autoroutes et les voies départementales RD50 et RD910 est interdite pour des raisons de sécurité et de nuisances.

3. VOIRIE NOUVELLE

Les voies publiques ou privées doivent :

- par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent. La largeur minimale d'emprise est de 10 mètres pour un double sens de circulation ; des variations de largeur pourront être admises dans le cas particulier de voirie mixte,
- participer au maillage viaire communal et s'intégrer correctement au principe général de circulation,
- présenter, lorsque nécessaire, des caractéristiques techniques susceptibles d'intégrer des places de stationnement,
- être aménagées afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, …) de faire aisément demi-tour lorsqu'elles sont en impasses.

4. PISTES CYCLABLES, CHEMINEMENT PIÉTONNIERS

La création de pistes cyclables et de cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, renforcer les liaisons inter quartiers ou s'inscrire dans le maillage d'agglomération d'itinéraires cyclables et piétonniers.

UX -ARTICLE 4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1. ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable. A chaque fois qu'il sera nécessaire, une disconnexion totale des réseaux présentant un risque chimique ou bactériologique, doit être mise en place.

2. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Le raccordement au réseau collectif séparatif est obligatoire.

Eaux résiduaires d'activités

Pour les eaux résiduaires de type autre que domestique un traitement préalable au raccordement au réseau public peut être exigé par la commune ou les services compétents**.**

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.

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.

Pour les sous-sols, il devra être prévu un dispositif d'évacuation d'eaux pluviales permettant le rejet au caniveau ou au réseau, étant précisé que le pétitionnaire devra respecter les règles de sécurité et qu'il ne pourra invoquer la responsabilité de la commune en cas d'inondation due notamment à une forte pluie.

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.

3. RÉSEAUX DIVERS

- Lorsque les réseaux publics sont enterrés, les branchements privés doivent être enterrés.
- Dans le cas de lotissements ou de groupements d'habitations, l'enfouissement des réseaux est obligatoire.
- Lorsque les réseaux publics sont aériens, les branchements individuels doivent être enterrés sur les parties privatives.

4. COLLECTE DES DÉCHETS URBAINS

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte sélective des déchets urbains. Un abri réservé au stockage des containers d'ordures ménagères ainsi qu'une aire de présentation de ces containers peuvent être exigés. Ils doivent dans ce cas s'intégrer dans leur environnement ou dans le bâti selon la configuration de la construction.

UX -ARTICLE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

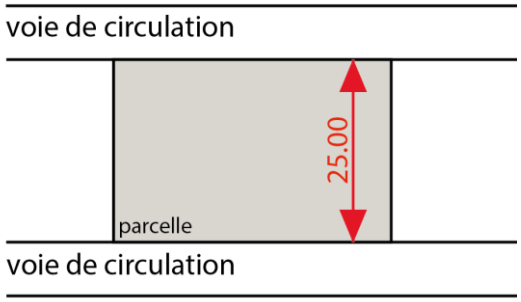
UX -ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions doivent être implantées à une distance minimum de :
  - 25 mètres de l'axe des voies classées à grande circulation,
  - 10 mètres de l'alignement des voies départementales,
  - 7 mètres de l'alignement des autres voies ouvertes à la circulation automobile.

  Compte tenu de l'environnement, de la configuration parcellaire, des considérations techniques, de sécurité, une implantation différente peut être autorisée en deçà de cette limite.

- Dans le cas d'extension, de surélévation et reconstruction de bâtiments existants, les implantations existantes peuvent être conservées si elles ne font pas saillie par rapport à l'alignement existant ou projeté.

Ces règles ne s'appliquent pas :
- pour les terrains d'une profondeur égale ou inférieure à 25 mètres calculée à partir de la limite de propriété et situés entre deux voies de circulation. De plus, seul point d'entrée et sortie sur la parcelle par l'une des deux voies qui présente le moins de contrainte sera autorisée.

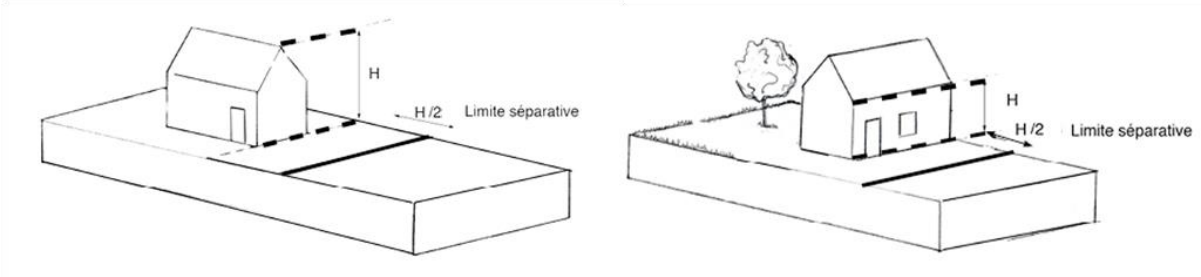


Par rapport à la limite des emprises ferroviaires des lignes à grande vitesse, les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 50 mètres pour les constructions à usages d'habitations et 25 mètres pour les autres constructions.

UX -ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions autorisées dans la zone doivent être édifiées en retrait de la limite séparative.
La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à cinq mètres.

Une implantation avec un retrait inférieur est admise lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif, ou au stationnement des vélos
Cette distance peut également être réduite lorsque les mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies.



UX -ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance minimale entre les deux bâtiments devra permettre l'accès facile des moyens de lutte contre l'incendie et n'être jamais inférieure à 3 mètres.

Toutefois, une implantation avec une distance moins importante peut être admise pour les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que transformateurs.

UX -ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

UX -ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur des bâtiments ne peut dépasser 12 mètres.
Un dépassement exceptionnel peut être accordé à condition qu'il soit justifié pour des raisons techniques ou architecturales.

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux constructions, installations ou équipements nécessaires au réseau ferroviaire.

UX -ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS

1. RÈGLE GÉNÉRALE

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.

2. BÂTIMENTS

Façades

- Elles doivent être traitées en matériau enduit ou en bardage.

- La teinte des enduits ou peintures doit s'harmoniser avec l'environnement.

- En présence de volumes importants sur des espaces publics, il est demandé d'apporter au volume ou à la façade un traitement particulier complémentaire.

Toitures

- Dans le cas de toitures apparentes les matériaux ne doivent être ni brillants ni réfléchissants.

3. CLÔTURES

Par délibération du conseil municipal, les clôtures (en ce compris les portails et portillons) sont soumises à déclaration préalable

- Si une clôture est réalisée, elle doit être constituée d'une structure grillagée éventuellement doublée d'une haie vive.

- La hauteur de la clôture ne doit pas excéder 2 mètres.

Une hauteur supérieure peut être autorisée sous réserve de justifications (sécurité, …).

4. ANTENNES, PYLÔNES, PETITES ÉOLIENNES ET AUTRES OUVRAGES TECHNIQUES

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume du bâti. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

Les ouvrages tels que les groupes électrogènes, les ouvrages de climatisation, etc., seront situés à l'intérieur des bâtiments. Ils doivent être intégrés de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'ils sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

Les petites éoliennes installées en toiture devront être implantées de façon à être le moins visible possible depuis l'espace public.

Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer dans le paysage.

UX -ARTICLE 12 : AIRES DE STATIONNEMENT

1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées communes, sur le terrain ou sur tout autre terrain situé à moins de 300 mètres, soit en pleine propriété, soit par une concession à long terme (30 ans).

Lorsque le stationnement ne peut être réalisé sur le terrain d'assiette de l'opération, il peut être fait application de l'article L 123-1-12 du code de l'urbanisme : le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

2. NORMES DE STATIONNEMENT

- Habitations individuelles : 2 places de stationnement par logement
- Activités commerciales, de petit artisanat, bars restaurants, salles de jeux, bureaux et locaux recevant du public, y compris les bâtiments publics : 1 place de stationnement par 50 m^2 de surface de plancher.
- Salles de spectacle et de réunion : 1 place de stationnement pour 10 places d'accueil et 10 m^2 de surface de plancher.

Amélioration et extension de constructions existantes sans changement d'affectation

Il ne sera pas exigé de places de stationnement nouvelles pour des constructions existantes dans le cas de leur amélioration et de leur extension.

Le nombre d'emplacements recensés avant modification sera conservé.

Changement d'affectation
Les places de stationnement sont exigées sur les bases de la nouvelle affectation, déduction faite des droits acquis issus de l'affectation antérieure à la demande (qu'ils aient ou non été réalisés).

Stationnement des deux roues
Pour les constructions nouvelles visées ci-après, un local doit être aménagé pour stationner les deux roues non motorisés, et réservé à cet usage.
Les locaux ou espaces affectés au stationnement des deux roues non motorisés doivent être d'accès facile.
Le nombre de places de stationnement doit être au minimum de 1 place par tranche de 150 m² de surface de plancher pour les activités commerciales, artisanales et de services, ainsi que tout local recevant du public.
La surface d'un emplacement s'établit à 1,2 m².

Calcul des normes de parking
Lorsque le calcul du nombre de places de stationnement a une décimale inférieure à 0,5 on arrondit le nombre de places au chiffre inférieur, et au chiffre supérieur lorsque la décimale est supérieure ou égale à 0,5.

UX -ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

Les parties non constructibles et libres de toutes occupations doivent faire l'objet d'un traitement paysager à caractère végétal ou minéral.
Un traitement végétal des limites peut être imposé.
Un traitement végétal peut également être imposé pour masquer le stockage des matériaux ou produits de fabrication non destinés à la vente dès-lors qu'ils sont visibles depuis l'espace public.
Des compositions d'essence régionales doivent être privilégiées.

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.

UX -ARTICLE 14 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS URBAINS À VOCATION DE JARDINS

7. ZONE Uji

CARACTERE DE LA ZONE

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'activité

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 m2 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
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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'égout 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

RÈGLE GÉNÉRALE
En référence à l'article R. 111-21 du Code de l'urbanisme, le permis de construire peut être refusé où 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.

1. MATÉRIAUX DES FAÇADES ET DE COUVERTURE
- Les abris de jardins seront réalisés en bois. Ils ne seront ni vernis ni lasurés brillants.

2. 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 bâtis 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

1. ESPACES LIBRES

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

2. 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.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER ET DESTINÉES À UN DÉVELOPPEMENT URBAIN MIXTE

8. ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1AU correspond aux espaces libres destinés à recevoir une urbanisation à court terme dans le cadre de la mise en œuvre du présent PLU.

Elle est destinée à accueillir principalement des programmes mixtes de logements qui seront mis en œuvre sous forme de ZAC ou de lotissements.

L'urbanisation de cette zone ne pourra intervenir qu'après réalisation des équipements d'infrastructures indispensables.

La zone 1AU se découpe en 4 secteurs :

Le secteur 1AUc « Les Courtils»
Cette zone est située au sein du tissu urbain à l'Est du bourg. Il comprend l'usine SPR ainsi qu'un espace libre et enclavé à l'arrière des rues de la Taille Maimbrée et de la Martinière.

Son urbanisation correspond à la réappropriation d'espaces libres ou mutables au sein du tissu urbain, afin d'aménager un nouveau secteur résidentiel contribuant à valoriser les caractéristiques du centre-bourg, notamment du point de vue de la diversité des types d'habitat, de la composition des ilots et de la présence du végétal dans la ville.

L'orientation d'aménagement et de programmation et le plan de zonage précise les dispositions d'aménagement prévues sur le secteur « Les Courtils ». L'aménagement de ce secteur pourra être réalisé en plusieurs phases.

Le secteur 1AUg « Les Grés »
Cette zone est dans le prolongement Est de l'opération du bosquet des Grès et au nord du lotissement de la Châtaigneraie.

L'aménagement de ce secteur dans le cadre de la ZAC des Gués permettra l'aménagement de la rue des Grès vers l'Est et la mise en relation du nouveau centre avec l'extension du plateau de la Messandière.
Des opérations groupées ponctueront la rive Ouest de la future prairie des Gués.

L'orientation d'aménagement et de programmation et le plan de zonage précise les dispositions d'aménagement prévues sur le secteur « Les Grès». L'aménagement de ce secteur pourra être réalisé en plusieurs phases.

Le secteur 1AUm "Plateau de la Messandière"
Cette zone est située de part et d'autre de la rue des Gros Tisons. La zone sera aménagée dans le cadre de la ZAC des Gués par tranches successives de 1,5 ha au minimum.

Les aménagements paysagers constitueront un élément structurant du futur quartier. Une vaste plaine d'une longueur de près d'un kilomètre, jouxtant le chemin de la Fontaine à Montbazon, pour 50 à

100 mètres de large en constituera l'armature verte. Par ailleurs, des squares viendront à intervalle régulier s'immiscer et ponctuer le tissu urbain.

De nouvelles voies parallèles à la RD 910 permettront de gérer les flux Nord / Sud et d'éviter ainsi que ceux-ci ne se reportent sur l'avenue de Couzières et sur la rue des Gros Tisons.

Les liaisons Est / Ouest seront assurées par le réseau primaire constitué des rues de la Bodinière et des Grès et par des voies secondaires nouvellement créées. L'ensemble de ce réseau assurera la desserte vers la nouvelle centralité.

L'orientation d'aménagement et de programmation et le plan de zonage précise les dispositions d'aménagement prévues sur le secteur « Plateau de la Messandière ». L'aménagement de ce secteur pourra être réalisé en plusieurs phases.

Le secteur 1AUl « La Martinière »
Cette zone est située à l'est de la ville, elle est dans la continuité immédiate du centre-ville et permet de connecter deux quartiers existants.

L'urbanisation du secteur permet de concilier l'évolution démographique tout en étant située dans la continuité de l'enveloppe urbaine. Son aménagement répond aux objectifs du PADD visant à : équilibrer et soutenir la croissance démographique, adapter l'offre de logements aux besoins et aux objectifs démographiques (diversification du parc de logements, rééquilibrage du parc logements locatifs sociaux) et organiser une mobilité durable.

L'orientation d'aménagement et de programmation et le plan de zonage précise les dispositions d'aménagement prévues sur le secteur « la Martinière ». L'aménagement de ce secteur pourra être réalisé en plusieurs phases mais en respectant le schéma d'ensemble et de principes.

Orientations d'aménagement et de programmation
La zone 1AUc est concernée par l'orientation d'aménagement et de programmation pour le secteur « Les Courtils ».
Les zones 1AUg et 1AUm sont concernées par l'orientation d'aménagement et de programmation « Plateau Nord de la ZAC des Gués ».
La zone 1AUl est concernée par l'orientation d'aménagement et de programmation « la Martinière »
Les opérations et constructions doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

1AU-ARTICLE 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toutes les occupations et utilisations du sol incompatibles avec le caractère de la zone.
- Les terrains de camping et caravaning et le stationnement isolé de caravanes soumis à autorisation préalable en application de l'article R.443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les installations et travaux divers de type, piste de karting, garages collectifs de caravanes et affouillements ou exhaussements non liés à une opération autorisée.
- Les dépôts non liés à une activité existante, couverts ou non et de quelque nature que ce soit.
- Les constructions à usage agricole.
- Les antennes relais sur pylône qui ne sont pas nécessaires à un service de sécurité.
- Les constructions à usage industriel et d'entrepôt.
- Les ouvertures de carrières.

1AU -ARTICLE 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Les constructions ne sont autorisées que dans le cadre d'une opération d'ensemble qui couvre tout ou partie du secteur considéré.

Dans les zones 1AUc, 1AUg et 1AUm, les constructions ne sont autorisées que dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'ensembles successives qui couvre tout ou partie du secteur considéré et dès lors qu'elles sont compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation. La zone 1AUl de « la Martinière » n'est pas concernée par cette règle.

- Tout programme de 3 logements et plus devra présenter une proportion au moins égale à 30 % de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État
- Pour les constructions existantes, des extensions et des changements de destination peuvent être autorisés sous réserve qu'ils s'inscrivent dans la logique du projet d'ensemble.

Avertissement
Dans les secteurs de terrains argileux, des fondations adaptées sont nécessaires.

1AU -ARTICLE 3 : DESSERTES DES TERRAINS PAR LES VOIES-ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. ACCÈS

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.

La création de nouveaux accès individuels directs sur les autoroutes et les voies départementales RD50 et RD910 est interdite pour des raisons de sécurité et de nuisances.

2. VOIRIE NOUVELLE

Les voies publiques ou privées doivent :

- par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent,
- participer au maillage viaire communal et s'intégrer correctement au principe général de circulation,
- présenter, lorsque nécessaire, des caractéristiques techniques susceptibles d'intégrer des places de stationnement,
- être aménagées afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, …) de faire aisément demi-tour lorsqu'elles sont en impasses.

3. PISTES CYCLABLES

La création de pistes cyclables et de cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, renforcer les liaisons inter quartiers ou s'inscrire dans le maillage d'agglomération d'itinéraires cyclables.

1AU -ARTICLE 4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1. ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.
A chaque fois qu'il sera nécessaire, une disconnexion totale des réseaux présentant un risque chimique ou bactériologique, doit être mise en place.

2. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Le raccordement au réseau collectif séparatif est obligatoire.

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.

Pour les sous-sols, il devra être prévu un dispositif d'évacuation d'eaux pluviales permettant le rejet au caniveau ou au réseau, étant précisé que le pétitionnaire devra respecter les règles de sécurité et qu'il ne pourra invoquer la responsabilité de la commune en cas d'inondation due notamment à une forte pluie.

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.

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.

3. RÉSEAUX DIVERS

- Lorsque les réseaux publics sont enterrés, les branchements privés doivent être enterrés.
- Dans le cas de lotissements ou de groupements d'habitations, l'enfouissement des réseaux est obligatoire.
- Lorsque les réseaux publics sont aériens, les branchements individuels doivent être enterrés sur les parties privatives.

4. COLLECTE DES DÉCHETS URBAINS

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte sélective des déchets urbains. Un abri réservé au stockage des containers d'ordures ménagères ainsi qu'une aire de présentation de ces containers peuvent être exigés. Ils doivent dans ce cas s'intégrer dans leur environnement ou dans le bâti selon la configuration de la construction.

1AU-ARTICLE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

1AU-ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

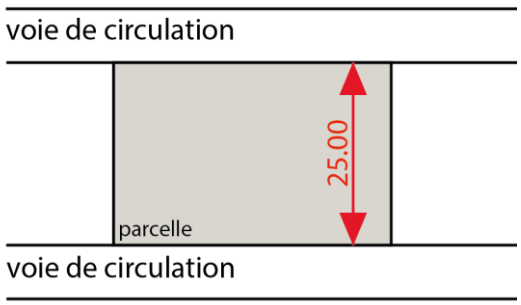
Dans le secteur 1AUc :
Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement des voies ouvertes à la circulation existantes à élargir ou à créer (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) soit en recul par rapport à l'alignement d'une distance au moins égale à 3 m. Lorsqu'un terrain est bordé par deux voies ou plus, l'implantation en recul n'est exigée que par rapport à une seule voie, la construction pouvant être implantée à l'alignement de la ou des autres voies.

Dans les secteurs 1AUg et 1AUm :
Les constructions doivent être implantées avec un recul compris entre 0 et 15 mètres par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation existantes, à élargir ou à créer.

Dans le secteur 1AUl « la Martinière »
Les constructions doivent être implantées soit à une distance minimale de 6 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation existantes à élargir ou à créer, soit en alignement de l'une ou l'autre des constructions voisines si ces dernières sont implantées à moins de 6 mètres.

Cette règle peut ne pas s'appliquer :
- en cas d'impossibilité justifiée des raisons techniques ou de sécurité, pour les annexes, les garages et les équipements publics ou nécessaires aux services publics,
- pour les surélévations, les extensions, et la reconstruction des bâtiments existants,
- dans le cadre d'une opération d'ensemble.

Ces règles ne s'appliquent pas :
- pour les terrains d'une profondeur égale ou inférieure à 25 mètres calculée à partir de la limite de propriété et situés entre deux voies de circulation. De plus, seul point d'entrée et sortie sur la parcelle par l'une des deux voies qui présente le moins de contrainte sera autorisée.

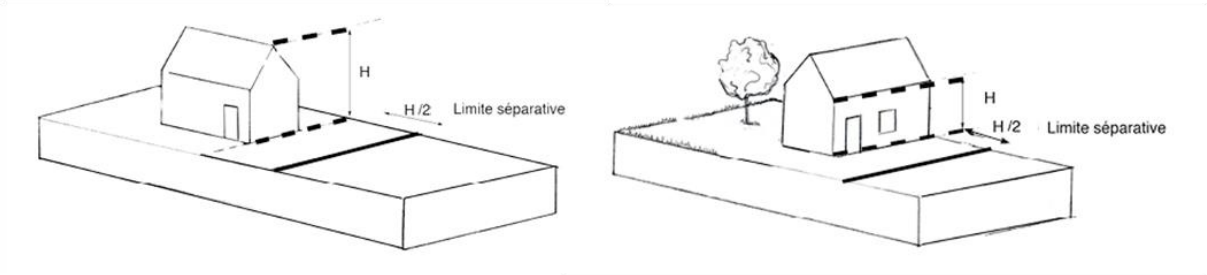


Exception
Il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics ou nécessaires au fonctionnement des services publics.

1AU-ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées soit :
- sur la ou les limites séparatives latérales aboutissant sur la voie de desserte,
- éloignées des limites séparatives latérales aboutissant sur la voie de desserte

Lorsqu'une construction n'est pas implantée en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.



Exceptions
Cette règle peut ne pas s'appliquer :
- en cas d'impossibilité justifiée pour des raisons techniques ou de sécurité, pour les annexes, les garages et les équipements publics ou nécessaires aux services publics,
- pour les surélévations, les extensions, et la reconstruction des bâtiments existants,
- dans le cadre d'une opération d'ensemble.

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

Non réglementé

1AU -ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 60 % de la superficie totale de l'unité foncière.

Dans le secteur 1AUl « la Martinière »
L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 40 % de la superficie totale de l'unité foncière.

1AU -ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas dépasser 7 mètres.
Pour les équipements collectifs une hauteur supérieure peut être admise.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures au-dessus de la couverture de la construction doivent avoir un aspect satisfaisant. L'intégration au bâtiment peut être imposée lorsque leur impact visuel le justifie.

La hauteur des garages, remises ou ateliers ne pourra excéder 3 mètres

La hauteur des abris de jardins ou de piscine ne pourra excéder 2,30 mètres lorsqu'ils sont implantés en dehors des limites et 2 mètres lorsqu'ils sont implantés en limite parcellaire.

Dans les secteurs 1AUg et 1AUm :

La hauteur des logements et équipements collectifs ne doit pas dépasser 10 mètres.

1AU -ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS

1. RÈGLE GÉNÉRALE

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.

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du cadre naturel ou bâti dans lequel il s'insère.

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.

2. RÈGLES PARTICULIÈRES

Adaptation au sol

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel.
Un léger mouvement de terre peut être autorisé s'il permet de parfaire l'adaptation d'une construction au terrain naturel.

Façades

- Toutes les façades ainsi que leur soubassement doivent être traitées avec soin.
- Les façades des constructions ne peuvent laisser apparents des matériaux qui, par leur nature ou leurs caractéristiques techniques sont destinés à être recouverts. De manière générale, il sera imposé une qualité de matériaux permettant la pérennité des façades.
- Concernant les extensions et la réhabilitation des constructions existantes, les matériaux employés (couverture, façade) doivent participer à la qualité d'aspect du bâtiment.

Toitures

Les toitures des constructions principales destinées à l'habitat doivent :
- soit comporter au moins deux versants de pentes égales ou supérieures à 40° pour les bâtiments principaux. Pour les constructions annexes dont la hauteur totale n'excède pas 3.50 mètres, une pente inférieure est admise.
- soit être en terrasse ou à faible pente, garantissant l'écoulement des eaux pluviales. Dans ce cas, la présence d'un acrotère permettra de ne pas percevoir la pente « technique » du toit.

Les toitures à deux versants seront recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur de la petite tuile plate traditionnelle ou de l'ardoise naturelle.
Lorsque la qualité architecturale et urbanistique du projet le justifie ou lorsqu'une contrainte technique l'impose, une forme ou des matériaux de toiture différents peuvent être utilisés.

Percements

Les ouvertures et percements doivent, par leurs dimensions et leurs positionnements, participer à l'équilibre et à la cohérence de la construction et des façades.

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 de la rue (minérale, végétale, ouverte, intime, homogène, diversifiée …) et parmi les constructions et clôtures voisines.

Les coffrets techniques extérieurs (EDF-GDF, boîte aux lettres, compteurs, etc.) doivent être intégrés à la clôture ou au portail.

Les matériaux utilisés doivent avoir un aspect de qualité et un vieillissement correct dans le temps. Les matériaux destinés à être enduits doivent l'être.

Les murs traditionnels ou les haies lorsqu'ils existent doivent être au maximum préservés.

La hauteur maximale des clôtures sur rue est de 1,80 mètre.
La hauteur maximale des clôtures en limites séparatives est de 2 mètres.

Couleurs
Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant et notamment :

- permettre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction ;
- respecter l'ambiance chromatique de la rue ou de l'opération d'ensemble ;
- souligner, éventuellement, le rythme des façades.

Antennes, petites éoliennes et autres ouvrages techniques

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume du bâti. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

Les ouvrages tels que les groupes électrogènes, les ouvrages de climatisation, etc., seront situés à l'intérieur des bâtiments. Ils doivent être intégrés de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'ils sont vus depuis les voies ou les espaces publics.

Les petites éoliennes installées en toiture devront être implantées de façon à être le moins visible possible depuis l'espace public.

Restauration des bâtiments anciens
Les constructions traditionnelles ou présentant un intérêt architectural doivent être mises en valeur et restaurées dans le respect de leur style et matériaux d'origine (façades, modénature, toitures, ouvertures ....).
Des adaptations sont possibles si elles améliorent la qualité du projet architectural et son intégration dans le site.

Annexes
Les bâtiments annexes devront avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la construction principale.
Une toiture à une seule pente n'est autorisée que pour les constructions adossées à une autre.

Abris de jardin
Les abris de jardin doivent avoir une qualité de matériaux suffisante. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, tels que parpaings non enduits, carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés... est interdit.
La surface maximum est fixée à 12m² d'emprise au sol.

1AU -ARTICLE 12 : AIRES DE STATIONNEMENT

1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées communes, sur le terrain ou sur tout autre terrain situé à moins de 300 mètres, soit en pleine propriété, soit par une concession à long terme (30 ans).

Les places de stationnement devront rester affectées aux usagers de l'opération qu'elle concerne.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'elles seront appliquées au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent.

Lorsque le stationnement ne peut être réalisé sur le terrain d'assiette de l'opération, il peut être fait application de l'article L 123-1-12 du code de l'urbanisme : le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

2. NORMES DE STATIONNEMENT

- Habitations individuelles : 2 places de stationnement par logement.
- Immeubles collectifs :
  - 1 place par logement entre 0 et 50m² de surface de plancher,
  - 2 places par logement de plus de 50m² de surface de plancher
  - Les aires de stationnement nécessaires aux « deux roues » doivent être prévues
- Foyers logements pour personnes âgées avec assistance médicale et services communs : 1 place de stationnement pour 5 chambres.
- Foyers logements pour étudiants ou célibataires (surface inférieure ou égale à 30 m2) avec services communs : 1 place de stationnement pour deux chambres.
- Activités commerciales, de petit artisanat, bars restaurants, salles de jeux, bureaux et locaux recevant du public, y compris les bâtiments publics : 1 place de stationnement par 50 m^2 de surface de plancher.
- Hôtels : 1 place de stationnement pour deux chambres.
- Salles de spectacle et de réunion : 1 place de stationnement pour 10 places d'accueil et 10 m^2 de surface de plancher.
- Etablissements hospitaliers et cliniques : 3 places de stationnement pour 10 lits.
- Etablissements d'enseignement : 2 places de stationnement par classe et une aire de stationnement pour les deux roues.

Amélioration et extension de constructions existantes sans changement d'affectation

Il ne sera pas exigé de places de stationnement nouvelles pour des constructions existantes dans le cas de leur amélioration et de leur extension.

Le nombre d'emplacements recensés avant modification sera conservé.

Changement d'affectation

Les places de stationnement sont exigées sur les bases de la nouvelle affectation, déduction faite des droits acquis issus de l'affectation antérieure à la demande (qu'ils aient ou non été réalisés).

Stationnement des deux roues

Pour les constructions nouvelles visées ci-après, un local doit être aménagé pour stationner les deux roues non motorisés, et réservé à cet usage.
Les locaux ou espaces affectés au stationnement des deux roues non motorisés doivent être d'accès facile.
Le nombre de places de stationnement doit être au minimum de :
- Logement ou résidence communautaire : 1 place pour 3 logements ou chambres.

- Foyer ou résidence personnes âgées : 1 place pour 7 logements ou chambres.
- Commerces, bureaux : 1 place par tranche de 150 m² de surface de plancher
- Equipements publics ou privés remplissant une mission de service public, il doit être aménagé une surface suffisante pour le stationnement des cycles, sans que celle-ci puisse être inférieure à 20 m².
La surface d'un emplacement s'établit à 1,2 m².

Calcul des normes de parking
Lorsque le calcul du nombre de places de stationnement a une décimale inférieure à 0,5 on arrondit le nombre de places au chiffre inférieur, et au chiffre supérieur lorsque la décimale est supérieure ou égale à 0,5.

Exceptions

En application de l'article L.123-1-13 du code de l'urbanisme, la réalisation d'aire de stationnement n'est pas imposée lors de la lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

1AU -ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES
Les espaces non bâtis et non réservés aux accès doivent présenter un traitement paysager à caractère végétal ou minéral.

2. ESPACES BOISÉS CLASSÉS
Les dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme sont applicables aux espaces boisés classés et reportés sur le plan de zonage.

3. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Espaces boisés et plantations existantes
Les espaces boisés, arbres remarquables ou plantations d'alignement doivent être conservés dans la mesure où ils sont compatibles avec le projet. Les coupes et abattages peuvent être réalisés dans la mesure où ils seraient remplacés par des essences équivalentes.

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

Plantations sur les aires de stationnement
Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysagé global.

Haies constituant ou doublant une clôture
- Haies caduques : elles doivent être constituées d'essences forestières ou ornementales.
- Haies persistantes : il est déconseillé d'utiliser des conifères trop banalisés, mais plutôt des feuillus.

Pour chaque type de haies, une composition variée est recommandée.

Dans le secteur 1AUl « la Martinière »
Espaces verts à créer
Lors de la réalisation d'une construction, il sera planté au moins un arbre « haute tige » pour 200 m² de terrain.
La création d'espaces verts pourra être imposée dans le cadre d'opérations d'ensemble. Ces espaces devront faire l'objet d'une véritable composition valorisant le site.

1AU -ARTICLE 14 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE ET DESTINÉES À UN DÉVELOPPEMENT URBAIN À LONG TERME

9. ZONE 2AU

CARACTERE DE LA ZONE

Dans la zone AU l'urbanisation est envisagée dans le cadre d'une procédure de révision ou de modification du document.

Elle comprend à plusieurs sites :

« Les Courdrières » et « Vaugourdon » auront vocation à accueillir préférentiellement du logement. Leur composition urbaine devra prendre en compte l'identité des sites avec une typologie et une morphologie spécifique de la trame bâtie des hameaux anciens.

« La Saulaye », « Les Petits Partenais » auront plutôt vocation à accueillir des activités économiques (artisanat, commerce, services, tourisme, etc.) ou mixtes.

Le secteur de « La Saulaye » entre dans le champ d'application de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme, relatif à la qualité urbaine le long des voies classées à grande circulation.

Orientations d'aménagement et de programmation
La zone 2AU est concernée par l'orientation d'aménagement et de programmation pour l'entrée de ville Nord / Les Gués. Les opérations et constructions devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

2AU-ARTICLE 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits tous travaux, constructions, installations et ouvrages autres que ceux liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des services publics soit à l'extension des bâtiments existants.

2AU -ARTICLE 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Les constructions, installations, travaux et ouvrages liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des services publics sont autorisés à condition qu'ils ne compromettent pas l'aménagement ultérieur de la zone.
- La restauration d'habitations existantes et leur extension limitée à hauteur de 20 m² de surface de plancher des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.
- Les annexes des constructions existantes.

- Les constructions, ouvrages, installations, travaux, affouillements et exhaussements de sol nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures routières ou ferroviaires, soit au fonctionnement, à l'exploitation ou à la sécurité de ces infrastructures, soit nécessaires à un service public ainsi que les équipements d'accompagnement (péage, pylônes de communication, etc.).

2AU -ARTICLE 3 : DESSERTES DES TERRAINS PAR LES VOIES-ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Non réglementé

2AU -ARTICLE 4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Non réglementé

2AU-ARTICLE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

2AU-ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

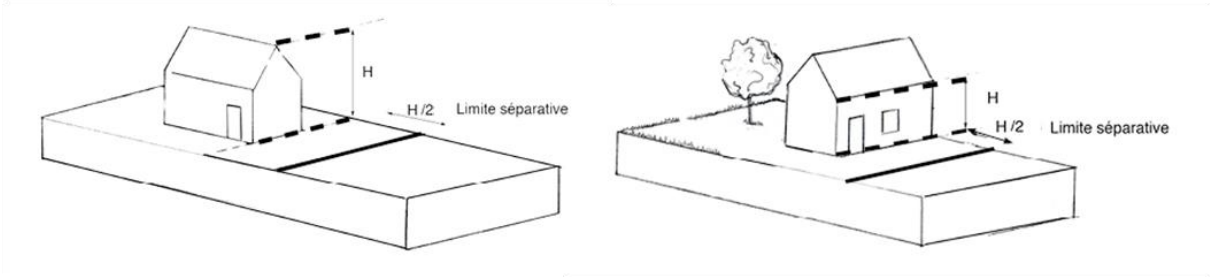
Les constructions doivent être implantées à une distance minimum de 6 mètres de l'alignement.

Le long de la RD910 les constructions doivent être implantées à 75 mètres de l'axe de la voie.
Le long de l'A85, les constructions doivent être implantées à 100 mètres de l'axe de la voie

Par rapport à la limite des emprises ferroviaires des lignes à grande vitesse, les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 50 mètres pour les constructions à usages d'habitations et 25 mètres pour les autres constructions.

2AU-ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions autorisées dans la zone doivent être édifiées en retrait de la limite séparative.
La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à cinq mètres.



2AU -ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

2AU -ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

2AU -ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Elle est limitée à 7 mètres à l'égout de toiture pour l'extension des bâtiments existants.

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux constructions, installations ou équipements nécessaires au réseau ferroviaire.

2AU -ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS

L'aspect extérieur des constructions 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.

2AU -ARTICLE 12 : AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé

2AU -ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager, notamment de plantations.

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.

La marge de recul de 75 mètres par rapport à l'axe de la RD910 doit faire l'objet d'un traitement paysager à caractère végétal et notamment les aires de stationnement.

2AU -ARTICLE 14 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

10. ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

La zone A est une zone naturelle à protéger notamment en raison de la richesse du sol. Seules peuvent être autorisées les occupations ou utilisations du sol directement liées à la gestion et à la mise en valeur agricole des terres.

Elle occupe principalement le plateau Sud de la commune où l'on trouve les sols à bonne potentialité.

Les constructions liées à l'activité agricole doivent être édifiées à proximité du bâti existant et doivent notamment prendre en compte le paysage et la topographie.

Par ailleurs, dans sa partie bordant la RD 910, l'A85 et l'A10, la zone est soumise à l'application de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme relatif à la qualité de l'urbanisme le long des voies classées à grande circulation et des autoroutes.

Protection de la ressource en eau - captage de la Grenouillère : certains terrains de la zone A situés dans le secteur de la Grenouillère pourront être compris dans les périmètres de protection du forage en cours d'instauration.

A-ARTICLE 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction et toute utilisation du sol non visées à l'article 2 sont interdites.

A -ARTICLE 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

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 agricole de la zone et qu'elles n'imposent pas de travaux importants sur les réseaux publics, les occupations et utilisations des sols suivantes :

- Les bâtiments d'exploitation destinés à l'activité agricole et aux activités dans le prolongement de l'acte de production (vente directe, accueil à la ferme, transformation de produits agricoles... à condition d'être nécessaires à l'activité de production) seront implantés à moins de 100 m des bâtiments existants sauf si des impératifs techniques ou liés à la propriété foncière justifient une plus grande distance.

- Les constructions à usage d'habitation sont autorisées, à condition d'être nécessaires à l'activité agricole, à moins de 50 m des bâtiments d'exploitation existants, à hauteur d'un logement pour une exploitation individuelle et de deux logements par site d'exploitation en cas d'exploitation sociétaire. Une distance supérieure pourra être autorisée en cas d'impératifs techniques

- Les changements de destination des bâtiments identifiés sur les plans de zonage, dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et lorsqu'il s'agit de créer :
  - soit une habitation et ses locaux accessoires (y compris chambres d'hôtes, gîtes ruraux)
  - soit une activité considérée comme le prolongement de l'activité de l'exploitant agricole ou forestière (local de transformation, vente de produits de la ferme, sanitaires, etc.)

Conformément à l'article L.132-1-5 6° du code de l'urbanisme, ces changements de destination sont soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

- Les extensions limitées des constructions à usage d'habitation existantes sous réserve qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et qu'elles ne dépassent pas 40% de l'emprise au sol du bâtiment existant faisant l'objet de l'extension à la date d'approbation du PLU

- Les annexes non accolées aux bâtiments existants, sous réserve qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, qu'elles soient situées à moins de 15 mètres du bâtiment principal auquel elles sont rattachées et qu'elles ne dépassent pas 30m² d'emprise au sol

- Les travaux d'adaptation ou de réfection des constructions existantes sans changement de destination

- Les installations classées pour la protection de l'environnement au sens des articles L.511-1 et suivants du Code de l'environnement, dès lors qu'elles sont nécessaires à l'activité agricole

- les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les CUMA agrées

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Les constructions, ouvrages, installations, travaux liés à la réalisation d'un équipement public d'infrastructure ainsi que les équipements d'accompagnement (péage…)

- Les antennes relais sur pylône

- Les constructions, ouvrages, installations, travaux, affouillements et exhaussements de sol nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures routières ou ferroviaires, soit au fonctionnement, à l'exploitation ou à la sécurité de ces infrastructures, soit nécessaires à un service public ainsi que les équipements d'accompagnement (péage, pylônes de communication, etc.)

A-ARTICLE 3 : DESSERTES DES TERRAINS PAR LES VOIES-ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. ACCÈS

Les dimensions et caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées.

La création de nouveaux accès individuels directs sur les autoroutes et les voies départementales RD50 et RD910 est interdite pour des raisons de sécurité et de nuisances.

2. VOIRIE

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

- à l'importance et à la destination des constructions projetées,

- aux besoins de circulation du secteur,

- aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

A -ARTICLE 4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1. ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle, qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable. Toutefois, le raccordement au réseau d'eau potable pour les nouvelles constructions ne devra être imposé que si ce réseau existe à proximité et s'il est suffisant.
A chaque fois qu'il sera nécessaire, une disconnexion totale des réseaux présentant un risque chimique ou bactériologique, doit être mise en place.

2. ASSAINISSEMENT

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.

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.

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.

3. RÉSEAUX DIVERS

Sauf impossibilité technique, les raccordements privés d'électricité et de téléphone doivent être enterrés.

A-ARTICLE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

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

Par rapport à la limite des emprises ferroviaires des lignes à grande vitesse, les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 50 mètres pour les constructions à usages d'habitations et 25 mètres pour les autres constructions.

Dans la partie Nord de la commune, le long de la RD 910 et des Autoroutes A85 et A10, en dehors des espaces urbanisés, les constructions doivent être implantées à 75 mètres de l'axe de la RD910 et à 100 mètres de l'axe des autoroutes en application de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme.
Une implantation différente peut être admise pour les constructions et installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, pour les bâtiments d'exploitation agricole, pour les réseaux d'intérêt public, pour l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes

Dans le reste de la zone, les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 10 mètres par rapport à l'alignement de voirie.

Le retrait peut être diminué ou être nul dans les cas suivants :
- lorsqu'il s'agit de restaurer une construction existante à la date de publication du PLU,
- lorsqu'il s'agit d'une extension prenant appui sur une construction existante et de dimensions sensiblement équivalentes,
- lorsqu'il existe déjà des constructions implantées à moins de 10 mètres sur les parcelles voisines. Dans ce cas, l'implantation de la nouvelle construction doit respecter l'alignement constructif de fait,
- lorsque la topographie du terrain ne permet pas le recul imposé.

A -ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées soit en limites séparatives, soit en retrait d'une distance au moins égale 4 mètres. Cette distance est portée à 10 mètres pour des constructions abritant des installations classées pour l'environnement.

A -ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

A -ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

A -ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Tout bâtiment ou groupe de bâtiments doit avoir une hauteur en harmonie avec l'ensemble des bâtiments du voisinage.

- Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions et installations servant à l'exploitation agricole.
- La hauteur maximale des constructions nouvelles à usage d'habitation et de leurs annexes ne doit pas dépasser 7 mètres

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux constructions, installations ou équipements nécessaires au réseau ferroviaire.

A -ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS

1. RÈGLE GÉNÉRALE

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.

2. RÈGLES PARTICULIÈRES

Adaptation au sol

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel.
Un léger mouvement de terre peut être autorisé s'il permet de parfaire l'adaptation d'une construction au terrain naturel.

Façades

- Toutes les façades ainsi que leur soubassement doivent être traitées avec soin.
- Les façades des constructions ne peuvent laisser apparents des matériaux qui, par leur nature ou leurs caractéristiques techniques sont destinés à être recouverts. De manière générale, il sera imposé une qualité de matériaux permettant la pérennité des façades.
- Concernant les extensions et la réhabilitation des constructions existantes, les matériaux employés (couverture, façade) doivent participer à la qualité d'aspect du bâtiment.

Toitures

Les toitures à pentes sont la règle. La pente générale doit être au minimum de 40° pour les bâtiments principaux. Pour les constructions annexes dont la hauteur totale n'excède pas 3.50 mètres, une pente inférieure est admise.

Les toitures à pente seront recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur de la petite tuile plate traditionnelle ou de l'ardoise naturelle.
Lorsque la qualité architecturale et urbanistique du projet le justifie ou lorsqu'une contrainte technique l'impose, une forme ou des matériaux de toiture différents peuvent être utilisés.

Percements

Les ouvertures et percements doivent, par leurs dimensions et leurs positionnements, participer à l'équilibre et à la cohérence de la construction et des façades.
Les percements doivent avoir la forme d'un rectangle plus haut que large.

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 de la rue (minérale, végétale, ouverte, intime, homogène, diversifiée …) et parmi les constructions et clôtures voisines.

Les coffrets techniques extérieurs (EDF-GDF, boîte aux lettres, compteurs, etc.) doivent être intégrés à la clôture ou au portail.

Les matériaux utilisés doivent avoir un aspect de qualité et un vieillissement correct dans le temps. Les matériaux destinés à être enduits doivent l'être.

Les murs traditionnels ou les haies lorsqu'ils existent doivent être au maximum préservés.

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 règles sur les clôtures ne s'appliquent pas aux infrastructures autoroutières, aux clôtures agricoles et forestières.

Couleurs
Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant et notamment :

- permettre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction ;
- respecter l'ambiance chromatique de la rue ou de l'opération d'ensemble ;
- souligner, éventuellement, le rythme des façades.

Antennes, pylones, petites éoliennes et autres ouvrages techniques

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume du bâti. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

Les ouvrages tels que les groupes électrogènes, les ouvrages de climatisation, etc., seront situés à l'intérieur des bâtiments. Ils doivent être intégrés de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'ils sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

Les petites éoliennes installées en toiture devront être implantées de façon à être le moins visible possible depuis l'espace public.

Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer dans le paysage.

Restauration des bâtiments anciens
Les constructions traditionnelles ou présentant un intérêt architectural doivent être mises en valeur et restaurées dans le respect de leur style et matériaux d'origine (façades, modénature, toitures, ouvertures ....).
Des adaptations sont possibles si elles améliorent la qualité du projet architectural et son intégration dans le site.

Annexes
Les bâtiments annexes devront avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la construction principale.
Une toiture à une seule pente n'est autorisée que pour les constructions adossées à une autre.

Bâtiments à usage d'activités, bâtiments agricoles et constructions nécessaires aux CUMA
Les bâtiments d'activités doivent s'intégrer à leur environnement naturel.
Le choix des matériaux (façades, toitures), leur aspect et leur couleur doivent être compatibles avec le caractère de l'ouvrage et assurer une bonne tenue dans le temps (les teintes trop claires sont à proscrire).
Les matériaux de remplissage et ceux qui ne présentent pas par eux-mêmes un aspect d'une qualité suffisante doivent être recouverts.
Dans le cas de toiture apparente, employant des matériaux métalliques, ceux-ci ne doivent être ni brillants ni réfléchissants.

A -ARTICLE 12 : 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.

A -ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

1. ESPACES LIBRES
Tout espace restant libre doit être convenablement entretenu afin de ne pas constituer une gêne pour le voisinage.

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.

2. ESPACES BOISÉS CLASSÉS
Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

3. ÉLÉMENTS VÉGÉTAUX OU NATURELS IDENTIFIÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L 123-1-5, III 2°DU CODE DE L'URBANISME ET FIGURANT AU DOCUMENT GRAPHIQUE

Leur destruction, abattage ou arrachage, partiel ou total, pourront être interdits ou subordonnés à leur remplacement partiel ou total par des plantations nouvelles respectant l'esprit du lieu.

A -ARTICLE 14 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

11. ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

La zone N regroupe des espaces qu'il convient de préserver en raison de la qualité des sites, milieux naturels, paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique ou écologique.

Certains de ces espaces soumis au risque d'inondation peuvent également recevoir sous conditions, des activités de sports et de loisirs.

La zone N se décompose en quatre secteurs :

Le secteur Ne
Il correspond à différents sites situés en dehors de la partie agglomérée siège d'activités et d'équipements :
- Le domaine de Fontiville en partie et également couvert par le STECAL NstecalF1 et par le STECAL NstecalF2.
- Le site du Ponceau recevant l'Association pour la Formation Professionnel des Adultes (AFPA).
- Le site de la Gabillère (services techniques municipaux) et l'aire d'accueil des gens du voyage
- Le château et le parc de la Championnière en partie et également couvert par les STECAL NstecalCeh (activité économique, touristique et habitat) et NstecalCe (activité économique, de services, touristique).
- Le site du CEA à Vaugourdon pouvant accueillir quelques unités nouvelles de recherche et développement

Il comprend également :

Le sous-secteur Nel
Il correspond à différents sites situés en dehors de la partie agglomérée siège d'activités et d'équipements de sports et de loisirs :
- Le site d'activités sportives de la Blotellière
- Le site du camping et de la piscine
- Le site du Moulin et de la base nautique en bordure de l'Indre
- Le site du Vieux Puits dans lequel un projet de loisirs et sports de nature est en préparation

Le sous-secteur Nec, correspondant au site du cimetière situé rue de Taffonneau
Dans le respect du milieu environnant, sont autorisés les projets participant au développement de chacune de ces activités.

Le secteur Nt
Il comprend :
- Le domaine de Thorigny (hôtellerie, tourisme).
- L'arboretum de La Martinière.

Dans le respect du milieu environnant, est autorisé le développement des activités culturelles, touristiques et de loisirs.

Le secteur Np
Il correspond aux sites sensibles à protéger et constituant une partie de la ceinture verte de la commune :
- La vallée de l'Indre
- Les coteaux boisés et rebords de plateau, comprenant des propriétés bâties de grande qualité.
- Les vallons secondaires.

Le secteur Nj
Il correspond à des secteurs de parcs et jardins non construits au sein du tissu urbanisé, à des cœurs d'ilots verts souvent boisés à préserver.

La zone N compte également les STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées) suivants:

- STECAL parcelle AD 1077 précisé :
  - NstecalM (parcelle AD 1077)

- STECAL(s) du château de la Championnière précisés :
  - NstecalCeh (Championnière activité économique, touristique et habitat)
  - NstecalCe (Championnière activité économique, de services, touristique).

- Le STECAL du Château de Fontiville, précisé NstecalF1

- Le STECAL du domaine de Fontiville, précisé NstecalF2

Zone inondable
Les secteurs Np et Ne sont concernés par le risque d'inondations. La zone B3 identifiée au PPRi de la vallée de l'Indre couvre une partie du site de Fontiville (zone inondable déjà urbanisée d'aléas fort). Les zones A4 et A3 (zones urbanisées ou non, en aléa très fort à fort) concernent principalement les zones naturelles de la vallée de l'Indre, ainsi que les sites du camping, de la piscine du Moulin et de la base nautique.
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

Par ailleurs, dans sa partie bordant la RD 910, l'A85 et l'A10, la zone est soumise à l'application de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme relatif à la qualité de l'urbanisme le long des voies classées à grande circulation et des autoroutes.

Risques industriels
Certains terrains de la zone N aux Fourches (secteur de Tartifume) situés à proximité de l'entreprise BSI sont concernés par la servitude d'utilité publique (PM2) au droit et à l'aval hydraulique du site d'exploitation. Pour ces terrains, les eaux souterraines ne peuvent être pompées en vue d'être utilisées pour tout autre usage que le suivi de la qualité des eaux souterraines. Sur ces parcelles, la construction de tout nouveau puits est interdite.

Protection de la ressource en eau - captage de la Grenouillère : certains terrains de la zone N situés dans le secteur de la Grenouillère pourront être compris dans les périmètres de protection du forage en cours d'instauration.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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.

N-ARTICLE 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les carrières.
- A l'exception du secteur Ne, les terrains de camping.
- Les garages collectifs de caravanes et stationnement isolé de caravanes, en dehors des aires d'accueil des gens du voyage.
- Le stationnement isolé de caravanes.
- Toutes constructions, installations ou utilisations du sol autres que celles autorisées sous conditions à l'article 2.

N -ARTICLE 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans l'ensemble de la zone N,
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 changements de destination des bâtiments identifiées sur les plans de zonage, dès lors qu'ils ne compromettent pas qualité environnementale et paysagère du site, et lorsqu'il s'agit de créer une habitation et ses locaux accessoires (y compris chambres d'hôtes, gîtes ruraux)
  Conformément à l'article L.132-1-5 6° du code de l'urbanisme, ces changements de destination sont soumis, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

- Les extensions limitées des constructions à usage d'habitation existantes sous réserve qu'elles ne compromettent pas la qualité naturelle et paysagère du site et qu'elles ne dépassent pas 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant faisant l'objet de l'extension à la date d'approbation du PLU

- Les annexes non accolées aux bâtiments existants, sous réserve qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, qu'elles soient situées à moins de 15 mètres du bâtiment principal auquel elles sont rattachées et qu'elles ne dépassent pas 30m² d'emprise au sol.

- Les travaux d'adaptation ou de réfection des constructions existantes sans changement de destination

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.

Dans le secteur Ne
- Les constructions, installations, travaux sont autorisés à condition d'être liés au fonctionnement et aux développements des équipements et des activités de formation, de sports, de services à la personne et des services techniques communaux.
- Sont également autorisés les constructions, ouvrages, installations, travaux nécessaires à une infrastructure ou à un service public ainsi que les équipements d'accompagnement (péage…).
- A Fontiville, le long de la RD17, sont autorisés les constructions, aménagements et les équipements liés à la réalisation et au fonctionnement de l'aire d'accueil des gens du voyage comprenant notamment, le local de gardien et le bloc sanitaire.
- A Vaugourdon, sont autorisés les constructions, aménagements et les équipements liés aux activités de recherche-développement du CEA Le Ripault
- les antennes relais sur pylône.

Dans le sous-secteur Nel
- Les constructions, installations, travaux sont autorisés à condition d'être liés au fonctionnement et aux développements des équipements et des activités de sports et de loisirs
- Sont également autorisés les constructions, ouvrages, installations, travaux nécessaires à une infrastructure routières ou ferroviaires ou à un service public ainsi que les équipements d'accompagnement (péage…).

Dans le sous-secteur Nec
- Les constructions, installations, travaux sont autorisés à condition d'être liés au fonctionnement et à l'extension du cimetière

- Sont également autorisés les constructions, ouvrages, installations, travaux nécessaires à une infrastructure routières ou ferroviaires ou à un service public ainsi que les équipements d'accompagnement (péage…).

Dans le secteur Nt
- Les constructions, installations, travaux sont autorisés à condition d'être liés au fonctionnement et aux développements des activités de loisirs et de tourisme existantes ou à créer.
- Sont également autorisés les constructions, ouvrages, installations, travaux nécessaires à une infrastructure ou à un service public ainsi que les équipements d'accompagnement (péage…).

Dans le secteur Nj :
Sont admises:
- Les constructions d'abris de jardins d'une superficie inférieure à 9 m2 d'emprise au sol
- Les constructions d'ouvrages publics ou des installations d'intérêt général sous réserve qu'ils soient jugés compatibles avec la nature du site.

Dans le secteur Np
Sont admis :
- Les antennes relais sur pylône.
- Les clôtures.
- Les constructions, ouvrages, installations, travaux, affouillements et exhaussements de sol nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures routières ou ferroviaires, soit au fonctionnement, à l'exploitation ou à la sécurité de ces infrastructures, soit nécessaires à un service public ainsi que les équipements d'accompagnement (péage, pylônes de communication, etc.).
- les constructions, installations, travaux, ouvrages et aménagements (incluant les exhaussements et affouillements de sol) liés ou nécessaires à la création de la troisième voie et à l'exploitation de l'autoroute

Dans les STECAL
Sont admis :

NstecalM (parcelle AD 1077)	▪ Les changements de destination des bâtiments existants à la date d'opposabilité du PLU, dès lors qu'ils ne compromettent pas la qualité environnementale et paysagère du site, et lorsqu'il s'agit de créer une activité économique. ▪ Les travaux d'adaptation ou de réfection des constructions existantes. ▪ Les stationnements pour les VL en lien avec l'activité précitée.
NstecalCeh (Championnière)	▪ Les changements de destination des bâtiments existants (communs du Château) à la date d'opposabilité du PLU, dès lors qu'ils ne compromettent pas la qualité environnementale et paysagère du site, et lorsqu'il s'agit de créer une activité économique, touristique ou habitation et ses locaux accessoires. ▪ Les travaux d'adaptation ou de réfection des constructions existantes. ▪ Les stationnements pour les VL en lien avec les destinations précitées. ▪ L'extension des bâtiments existants à la date d'opposabilité du PLU, uniquement pour créer une jonction entre ceux-ci et repérés sur le plan de zonage. ▪
NstecalCe (Championnière)	▪ Les changements de destination des bâtiments existants (maison de maitre et closerie) à la date d'opposabilité du PLU, dès lors qu'ils ne compromettent pas la qualité environnementale et paysagère du site,

	et lorsqu'il s'agit de créer une activité économique, de services, touristique. ▪ Les travaux d'adaptation ou de réfection des constructions existantes. ▪ Les stationnements pour les VL en lien avec les destinations précitées.
NstecalF1 (Fontiville)	▪ Les changements de destination des bâtiments existants à la date d'opposabilité du PLU, dès lors qu'ils ne compromettent pas la qualité environnementale et paysagère du site, et lorsqu'il s'agit de créer une habitation et ses locaux accessoires (y compris chambres d'hôtes, gîtes ruraux). ▪ Les travaux d'adaptation ou de réfection des constructions existantes. ▪ La destination Habitation si celle-ci ne génère pas d'emprise au sol supplémentaire à la date d'opposabilité du PLU.
NstecalF2 (Fontiville)	▪ Les changements de destination des bâtiments existants à la date d'opposabilité du PLU, dès lors qu'ils ne compromettent pas la qualité environnementale et paysagère du site, et lorsqu'il s'agit de créer : • des habitations et les locaux accessoires, • des chambres d'hôtes, des gîtes, et les locaux nécessaires à ces activités • piscines et locaux techniques • les locaux pour l'installation d'activités complémentaires (SPA, sauna, .) • activités de services et professionnelles ▪ Les travaux d'adaptation ou de réfection des constructions existantes. ▪ La construction d'annexes dédiées aux activités pratiquées sur le site en application de l'article 9.

N-ARTICLE 3 : DESSERTES DES TERRAINS PAR LES VOIES-ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. ACCÈS

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.
La création de nouveaux accès individuels directs sur les autoroutes et les voies départementales RD50 et RD910 est interdite pour des raisons de sécurité et de nuisances.

2. VOIRIE

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

Dans les STECAL

NstecalM (parcelle AD 1077)	▪ Aucun nouvel accès que ceux existants ne sera réalisé.
NstecalCeh (Championnière)	▪ Aucun nouvel accès que ceux existants ne sera réalisé. ▪ L'accès au Château de la Championnière s'effectuera depuis la rue de la Championnière.
NstecalCe (Championnière)	▪ Aucun nouvel accès que ceux existants ne sera réalisé. ▪ L'accès au Château de la Championnière s'effectuera depuis la rue de la Championnière (allée des Platanes).

NstecalF1 (Fontiville) **NstecalF2 (Fontiville)**	▪ Aucun nouvel accès que ceux existants ne sera réalisé. ▪ L'accès au Domaine de Fontiville s'effectuera depuis la rue de Fontiville.

N -ARTICLE 4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Dans l'ensemble de la zone N, sous-secteur et STECAL compris :

1. ALIMENTATION EN 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.

2. ASSAINISSEMENT

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.

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.

3. RÉSEAUX DIVERS

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

N-ARTICLE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

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

Par rapport à la limite des emprises ferroviaires des lignes à grande vitesse, les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 50 mètres pour les constructions à usages d'habitations et 25 mètres pour les autres constructions.

Le long des autoroutes A 85 et A10, en dehors des espaces urbanisés les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 100 mètres par rapport à l'axe de la voie.

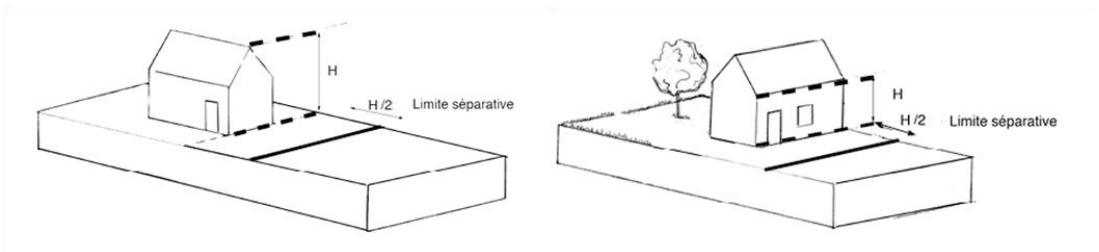
Le long de la RD 910, en dehors des espaces urbanisés les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 75 mètres par rapport à l'axe de la voie.
Une implantation différente peut être admise pour les constructions et installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, pour les bâtiments d'exploitation agricole, pour les réseaux d'intérêt public, pour l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

Dans le reste de la zone, les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 6 mètres par rapport à l'alignement de voirie.

Une implantation différente peut être admise :
- Pour permettre la reconstruction après sinistre (autre que l'inondation), la réhabilitation, l'extension de bâtiments existants.
- Pour des annexes à une construction principale, ou pour le changement de destination de bâtiments existants.
- Lorsqu'il existe déjà des constructions implantées à moins de 6 mètres sur les parcelles voisines. Dans ce cas, l'implantation de la nouvelle construction doit respecter l'alignement constructif de fait.
- Lorsque la topographie du terrain ne permet pas le recul imposé.

N -ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions autorisées dans la zone doivent être édifiées soit en limites séparatives, soit en retrait de la limite séparative.
La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.
Une implantation différente peut être admise : pour permettre la reconstruction après sinistre, la réhabilitation, l'extension et le changement de destination de bâtiments existants.



N -ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

N -ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans les STECAL

NstecalM (parcelle AD 1077)	▪ Il n'est pas autorisé d'emprise au sol supplémentaire à celle existante à la date d'opposabilité du PLU.
NstecalCeh (Championnière)	▪ Une emprise au sol supplémentaire de 112m^2 maximum est autorisée uniquement pour permettre la jonction des bâtiments existants à la date d'opposabilité du PLU et repérés sur le plan de zonage.
NstecalCe (Championnière)	▪ Il n'est pas autorisé d'emprise au sol supplémentaire à celle existante à la date d'opposabilité du PLU.
NstecalF1 (Fontiville)	▪ Il n'est pas autorisé d'emprise au sol supplémentaire à celle existante à la date d'opposabilité du PLU.
NstecalF2 (Fontiville)	▪ Pour les annexes dédiées aux activités pratiquées sur le site l'emprise au sol des nouveaux bâtiments ne devra pas excéder 50m^2 à la date d'opposabilité du PLU. Les piscines et leurs locaux techniques ne sont pas concernés par cette règle.

N -ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne doit pas dépasser 7 mètres.

Une hauteur différente peut être admise pour permettre la reconstruction après sinistre, la réhabilitation, l'extension et le changement de destination de bâtiments existants dans la limite de la hauteur initiale.

Pour les équipements collectifs une hauteur supérieure peut être admise.

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux constructions, installations ou équipements nécessaires au réseau ferroviaire.

Dans les STECAL

NstecalM (parcelle AD 1077)	▪ Dans le cadre d'une reconstruction après sinistre, d'une réhabilitation et/ou d'un changement de destination des bâtiments existants, la hauteur sera identique la hauteur initiale.
NstecalCeh (Championnière)	▪ Dans le cadre d'une reconstruction après sinistre, d'une réhabilitation et/ou d'un changement de destination des bâtiments existants, la hauteur sera identique la hauteur initiale. ▪ La hauteur de l'extension autorisée sera au maximum celle des bâtiments limitrophes.
NstecalCe (Championnière)	▪ Dans le cadre d'une reconstruction après sinistre, d'une réhabilitation et/ou d'un changement de destination des bâtiments existants, la hauteur sera identique à la hauteur initiale.
NstecalF1 (Fontiville) **NstecalF2 (Fontiville)**	▪ Dans le cadre d'une reconstruction après sinistre, d'une réhabilitation et/ou d'un changement de destination des bâtiments existants, la hauteur sera identique à la hauteur initiale sauf avis contraire de l'Architecte de bâtiments de France.

N-ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS

1. RÈGLE GÉNÉRALE

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.

2. RÈGLES PARTICULIÈRES

Adaptation au sol

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel.
Un léger mouvement de terre peut être autorisé s'il permet de parfaire l'adaptation d'une construction au terrain naturel.

Façades

- Toutes les façades ainsi que leur soubassement doivent être traitées avec soin.
- Les façades des constructions ne peuvent laisser apparents des matériaux qui, par leur nature ou leurs caractéristiques techniques sont destinés à être recouverts. De manière générale, il sera imposé une qualité de matériaux permettant la pérennité des façades.
- Concernant les extensions et la réhabilitation des constructions existantes, les matériaux employés (couverture, façade) doivent participer à la qualité d'aspect du bâtiment.

Toitures

Les toitures à pentes sont la règle. La pente générale doit être au minimum de 40° pour les bâtiments principaux. Pour les constructions annexes dont la hauteur totale n'excède pas 3.50 mètres, une pente inférieure est admise.

Les toitures à pente seront recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur de la petite tuile plate traditionnelle ou de l'ardoise naturelle.
Lorsque la qualité architecturale et urbanistique du projet le justifie ou lorsqu'une contrainte technique l'impose, une forme ou des matériaux de toiture différents peuvent être utilisés.

Percements
Les ouvertures et percements doivent, par leurs dimensions et leurs positionnements, participer à l'équilibre et à la cohérence de la construction et des façades.

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 de la rue (minérale, végétale, ouverte, intime, homogène, diversifiée …) et parmi les constructions et clôtures voisines.

Les coffrets techniques extérieurs (EDF-GDF, boîte aux lettres, compteurs, etc.) doivent être intégrés à la clôture ou au portail.

Les matériaux utilisés doivent avoir un aspect de qualité et un vieillissement correct dans le temps. Les matériaux destinés à être enduits doivent l'être.

Les murs traditionnels ou les haies lorsqu'ils existent doivent être au maximum préservés.

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.

Dans les secteurs localisées en zone inondable et dans l'ensemble de la zone Np :
Les clôtures doivent être entièrement ajourées. Cette règle s'applique aussi aux clôtures et autres éléments de séparation ou de protection intérieurs aux propriétés.

Couleurs
Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant et notamment :

- permettre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction ;
- respecter l'ambiance chromatique de la rue ou de l'opération d'ensemble ;
- souligner, éventuellement, le rythme des façades.

Antennes, pylones, petites éoliennes et autres ouvrages techniques

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume du bâti. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

Les ouvrages tels que les groupes électrogènes, les ouvrages de climatisation, etc., seront situés à l'intérieur des bâtiments. Ils doivent être intégrés de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'ils sont vus depuis les voies ou les espaces publics.

Les petites éoliennes installées en toiture devront être implantées de façon à être le moins visible possible depuis l'espace public.

Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer dans le paysage.

Restauration des bâtiments anciens
Les constructions traditionnelles ou présentant un intérêt architectural doivent être mises en valeur et restaurées dans le respect de leur style et matériaux d'origine (façades, modénature, toitures, ouvertures ....).
Des adaptations sont possibles si elles améliorent la qualité du projet architectural et son intégration dans le site.

Annexes
Les bâtiments annexes devront avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la construction principale.
Une toiture à une seule pente n'est autorisée que pour les constructions adossées à une autre.

Abris de jardin
Les abris de jardin doivent avoir une qualité de matériaux suffisante. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, tels que parpaings non enduits, carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés,... est interdit.
La surface maximum est fixée à 12m² d'emprise au sol.

Dans les STECAL

NstecalCeh (Championnière) **NstecalCe (Championnière)**	▪ Les constructions traditionnelles ou présentant un intérêt architectural doivent être mises en valeur et restaurées dans le respect de leur style et matériaux d'origine (façades, modénature, toitures, ouvertures ...). ▪ Des adaptations sont possibles si elles améliorent la qualité du projet architectural et son intégration dans le site.
NstecalF1 (Fontiville) **NstecalF2 (Fontiville)**	▪ Les constructions traditionnelles ou présentant un intérêt architectural doivent être mises en valeur et restaurées dans le respect de leur style et matériaux d'origine (façades, modénature, toitures, ouvertures ...). ▪ Des adaptations sont possibles si elles améliorent la qualité du projet architectural et son intégration dans le site sous réserve de l'avis de l'Architecte des bâtiments de France.

N -ARTICLE 12 : 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.

Dans les STECAL

NstecalCeh (Championnière)	▪ Il sera prévu : o 10 places de stationnement réparties entre les destinations autorisées dans le secteur
NstecalCe (Championnière)	▪ Il sera prévu : o 8 places de stationnement
NstecalF1 (Fontiville)	▪ Il sera prévu : 2 places de stationnement par logement.

N -ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

1. 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.

2. ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

3. ÉLÉMENTS VÉGÉTAUX OU NATURELS IDENTIFIÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L 123-1-5, III 2°DU CODE DE L'URBANISME ET FIGURANT AU DOCUMENT GRAPHIQUE

Leur destruction, abattage ou arrachage, partiel ou total, pourront être interdits ou subordonnés à leur remplacement partiel ou total par des plantations nouvelles respectant l'esprit du lieu.

N -ARTICLE 14 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ANNEXES

DEFINITIONS

ALIGNEMENT
L'alignement est la limite séparative commune d'un fond privé et du domaine public d'une voie de circulation. Il est, soit conservé à l'état actuel, soit déplacé en vertu d'un plan d'alignement approuvé (général ou partiel selon que ce plan concerne la totalité d'une voie ou seulement une section de voie).

BANDE CONSTRUCTIBLE
La bande constructible délimite une largeur de terrain mesurée depuis l'alignement dans laquelle est autorisée l'édification des constructions principales.

CONSTRUCTION ANNEXE
Est considérée comme construction annexe toute construction :
- **non destinée à usage principal** (habitation, activité ou équipement)
- **et non intégrée ou séparée** de la (ou les) construction(s) principale(s).
Il s'agit par exemple de garage, abri de jardin, resserre, cellier, etc.

CONSTRUCTION:
Tous bâtiments et assemblage solide de matériaux, quelle que soit sa fonction, même les constructions ne comportant pas de fondations, indépendamment de la destination ;
Tous travaux, installations, ouvrages qui impliquent une implantation au sol, une occupation du sous-sol ou en surplomb du sol.

EMPRISE AU SOL
L'emprise au sol d'une construction s'exprime par le rapport en pourcentage entre la surface occupée par la projection verticale du volume hors oeuvre de la construction et la surface de propriété. Si celle-ci est partiellement atteinte par une servitude de voirie ou de service public, c'est la surface hors servitude qui est prise en compte.

EMPRISE PUBLIQUE
L'emprise publique correspond à un espace public qui ne peut être considéré comme une voie (publique ou privée). Constituent ainsi des emprises publiques les voies ferrées, les lignes de métro et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les bâtiments universitaires et leurs dépendances, les enceintes pénitentiaires…

LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE
Il s'agit des limites du terrain autres que celles situées en bordure des voies publiques ou privées.

Elles sont de deux types :
- Les limites séparatives aboutissant à l'espace de desserte (ou les limites séparatives latérales) sont celles qui se recoupent avec l'alignement et déterminent la longueur de façade de la propriété sur la voie.
- Les limites séparatives de fond de parcelles sont les autres limites du terrain.

MARGE DE RECUL
Il s'agit de la distance séparant la construction des limites séparatives. Cette marge fixée par le règlement se calcule par rapport soit au mur de façade, soit à l'aplomb des saillies. Pour les bâtiments ne comportant pas de parois (hangars, abris sur poteaux…) la marge de reculement se calcule par rapport à l'aplomb de la toiture. La distance minimale est applicable à toute construction ou ouvrage soumis à autorisation d'utilisation du sol à l'exception des ouvrages unidimensionnels ou à claire voie (poteaux, pylônes, antennes…).

SUPERFICIE DU TERRAIN
La superficie prise en compte pour déterminer le droit à construire (superficie, implantation, emprise…) est celle de l'unité foncière.

TERRAIN NATUREL
Il s'agit du niveau du terrain tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la construction.

UNITES FONCIERES
Terrain correspondant au bien foncier constitué par toute parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES
Il s'agit de toutes les voies ouvertes à la circulation, privées ou publiques : rues, routes, chemin, voies piétonnes, voies cyclables, places ou espaces de stationnement publics. La voie doit desservir plusieurs propriétés et comporter les aménagements nécessaires à la circulation des personnes et/ou des véhicules.

ZONE REFUGE
La zone refuge est un espace permettant d'accueillir temporairement les occupants. Il peut être attaché à une maison individuelle, à un immeuble collectif d'habitation, ou à un local d'activités. Il peut s'agir soit d'un espace ouvert (loggia, terrasse, balcon, plate-forme) soit un espace fermé occupable et non habitable.

SERVITUDES DE MIXITE SOCIALE

Emplacements réservés pour mixité sociale (article L.123-2 b du Code de l'urbanisme)

Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant à réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit :

Référence carte Zonage du PLU	numéro	Adresse	parcelle	Surface	% surface de plancher réservée au logement social
UB	1	**20 Rue de l'égalité**	433	2 410 m²	50% PLUS 50% PLS
UB	2	**Rue Principale / Rue de la Treille**	397-1002	3 240 m²	50% PLUS 50% PLS

LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Les emplacements réservés repérés aux documents graphiques, au titre de l'article L. 123-2 du code de l'urbanisme sont les suivants :

NUMÉRO DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ	*DÉSIGNATION DES OPÉRATIONS*	*COLLECTIVITE OU SERVICE PUBLIC AYANT DEMANDÉ L'INSCRIPTION*	*SURFACE*
1	Autoroutes A10 et A85	*Cofiroute*	*102,97 ha*
2	Etablissement d'une liaison communale (La Championnière)	*Commune*	*2956 m2*
3	Etablissement d'une liaison communale (Noyer Marquet – Perruche de La Martinière)	*Commune*	*4788 m2*
4	Elargissement de la rue de Parçay - Espace public	*Commune*	*1196 m2*
5	Elargissement de la rue des Grès	*Commune*	*5755 m2*
6	Etablissement d'une liaison communale (Les Sables de Tartifume)	*Commune*	*2893 m2*
7	Aménagement d'espaces verts	*Commune*	*5578 m2*
8	Portion de voie nouvelle Sud Montbazon-Veigné	*Commune*	*14249 m²*
9	Elargissement du CV n°11 de La Championnière à La Roquille	*Commune*	*4549 m2*
10	Elargissement de la rue de La Championnière	*Commune*	*18425 m²*
11	Redressement et élargissement rue de Baigneux	*Commune*	*665 m2*
12	Création d'un espace vert au bord de l'Indre	*Commune*	*210 m2*
13	Elargissement de la rue de La Taille Maimbrée	*Commune*	*1197 m2*
14	Elargissement de la rue du Lavoir – Création bande cyclable, voie douce	*Commune*	*5437 m2*
15	Elargissement de la rue des Grandes Vignes	*Commune*	*2910 m2*
16	Elargissement de la rue de Vaugourdon	*Commune*	*3577 m2*

17	Création d'un chemin piétonnier et cyclable (Fontiville)	Commune	*3038 m2*
18	Etablissement d'une liaison communale (Thorigny - Bourroux)	Commune	*9990 m2*
19	Etablissement d'une liaison communale (La Championnière)	Commune	*4409 m2*
20	Création d'un équipement (halte ferroviaire)	Commune	*19 105 m²*
21	Elargissement de part et d'autre de la rue des Fougères	Commune	*1162 m²*
22	Espace boisé, groupe scolaire des Gués	Commune	*10374 m²*
23	Emprise de la ligne à grande vitesse Sud Express Atlantique et de ses aménagements connexes	Réseau Ferré de France	800 746 m²
24	Création d'un chemin piétonnier et cyclable (Beauregard)	Commune	*1612 m²*
25	Voie de desserte de la zone de la Saulaye	Commune	*4 897 m²*
26	Aménagement et sécurisation du carrefour RD910-RD87 à La Saulaye	Département	*4 307 m²*
27	Création voie de desserte pour l'extension de la zone des Petits Partenais	Commune	*2811 m²*
28	Elargissement de la rue des Gros Tisons	Commune	*6655 m²*
29	Aménagement d'un espace public (rue du Poitou)	Commune	*4767 m2*
30	Création d'un espace de biodiversité	Commune	*38386 m2*

PÉRIMÈTRES À L'INTÉRIEUR DESQUELS LES CONSTRUCTIONS SONT LIMITÉES DANS L'ATTENTE D'UN PROJET GLOBAL D'AMÉNAGEMENT

En application de l'article L.123-2.a du Code de l'Urbanisme, le PLU peut interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés.

Cette servitude sera levée au plus tard 5 ans après la date d'approbation du présent PLU.

Zone	Localisation	Date de levée de la servitude	Surface de plancher maximale autorisée
UA	Ilot face à la mairie, Angle de la rue du Moulin et de la place du Maréchal Leclerc	5 ans après la date d'approbation du PLU	30m²
UA et UB	Secteur de la salle des fêtes Rue Principale / Rue du Poitou	5 ans après la date d'approbation du PLU	30m²
UC	Les Paradis : Cœur d'ilot	5 ans après la date d'approbation du PLU	30m²

ELÉMENTS BÂTIS, VÉGÉTAUX OU NATURELS À PROTÉGER OU À METTRE EN VALEUR

En application de l'article L.123-1-5 III du Code de l'Urbanisme, le règlement du PLU peut :

« Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues à l'article L. 130-1 »

Ces éléments sont reportés au document graphique, et listés ci-après :

Zone	Localisation	Parcelles	Superficie	caractéristiques
Nt	La Martinière	1561	9 800 m²	Boisement (site de l'arboretum)
UC	Les Gués de Veignés	1 424, 1 425, 1 426, 1 427, 1 428, 1 429, 1 430, 1 431, 1 432, 1 433, 1 817, 1 818.	7 682 m²	Cœurs d'ilots verts (arbres et jardins)
UC	La Châtaigneraie	1 166, 1 165, 1 162, 1 161, 1 158, 1 157.	3 640 m²	Cœurs d'ilots verts (arbres et jardins)
UB	La Folie, avenue de Couzières	777, 778, 2481	8 000 m²	Cœurs d'ilots verts (arbres et jardins)
UC	33 Rue de la Martinière	150	1 700 m²	Arbres à préserver
UC	Impasse de Tivoli	503	2 890 m²	Boisement
Np	Championnière	129		Arbre remarquable
Np et A	Rue de la Championnière / Rue de la Roquille	129-130-132 397-177-776-755-174-235		Linéaire de plantation

En cas d'autorisation de coupe d'arbre ou d'arrachage de haies, la compensation est prévue sur la base du 1 pour 1 ; par exemple pour un mètre de haie arrachée, un devra être replanté.

LISTE DES BÂTIMENTS POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION EN ZONE AGRICOLE ET NATURELLE LORSQU'IL S'AGIT DE CRÉER UNE HABITATION ET SES LOCAUX ACCESSOIRES

En application de l'article L.132-1-5 6° du Code de l'Urbanisme, le règlement du PLU peut :

« Dans les zones agricoles ou naturelles et en dehors des secteurs mentionnés au présent 6°, le règlement peut désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites »

Ces bâtiments sont reportés au document graphique, et listés ci-après :

Zone	Localisation	Parcelles	Caractéristique des bâtiments
A	Le Creuzot	119	Ancienne cantine
A	Le Creuzot	82	Ancienne Grange

PISTE CYCLABLE À AMÉNAGER OU LIAISON DOUCE À ASSURER AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5 IV 1° DU CODE DE L'URBANISME

En application de l'article L.123-1-5 IV 1° du Code de l'Urbanisme, l*e règlement peut, en matière d'équipement des zones « préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public et délimiter les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus »*

Le document graphique du règlement, indique le principe de liaisons piétonnières ainsi que la continuité de pistes cyclables existantes ou envisagées :

-Connexions interquartiers secteur Sud/ bords de l'Indre / Centre Ville
-Continuité des bords de l'Indre
-Continuité Vaugourdon / Les Gués
-Liaison Nord / Sud : Les Gués/Centre-ville
-Continuités interquartiers secteur Nord : Les Gués de Veigné / Tartifume/Beauregard
-Boucle du Plateau Nord : Les Gués / Hameaux Nord / Merlons au sud de l'A85