



Communauté de communes du Châtillonnais-en-Berry

1, rue Maurice Davailon
36700 CHATILLON-SUR-INDRE

DEPARTEMENT DE L'INDRE

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

3. REGLEMENT Zone U

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

Vu pour être annexé à la
délibération d'approbation de la
révision allégée n°1 du PLU de la
commune de Clion, par le Conseil
communautaire du Châtillonnais-
en-Berry du *20 décembre 2023*

Fait à Châtillon-sur-Indre

Le *21 décembre 2023*

Le Président
Gérard NICAUD



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU CHÂTILLONNAIS-EN-BERRY Région Centre-Val de Loire Département de Loir-et-Cher Commune de CLION

SOMMAIRE

ZONE U **3**



REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE U

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

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

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

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

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS

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

Sont interdits dans les sous-secteurs Ua et Ub :

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

Sont interdits dans le sous-secteur Uy :

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

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

Sont autorisés dans les sous-secteurs Ua et Ub :

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

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

Sont autorisés dans le sous-secteur Uj :

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

RAPPEL :

** Est soumise à permis de démolir :*

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

** Sont soumis à déclaration préalable:*

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

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE U3 - Accès et voirie

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

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

La réalisation de tout projet peut être subordonnée :

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

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

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

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

ARTICLE U4 - Desserte par les réseaux

1- Eau potable

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

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

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

2- Assainissement

a- Eaux usées

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

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

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

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

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

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

b- Eaux pluviales

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

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

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

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

ARTICLE U5 - Caractéristiques des terrains

Aucune surface minimum n'est imposée.

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

Dans le sous-secteur Ua :

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

Dans le sous-secteur Ub :

Les constructions doivent être implantées :

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

Dans le sous-secteur Uy :

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

Dans l'ensemble de la zone U :

Cette implantation peut être modifiée :

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

ARTICLE U7- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans l'ensemble de la zone U :

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

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

Dans l'ensemble de la zone U :

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

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

ARTICLE U9 - Emprise au sol

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

ARTICLE U10 - Hauteur maximum des constructions

Dans l'ensemble de la zone U :

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

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

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

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

ARTICLE U11 - Aspect extérieur

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

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

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

♦ Il est rappelé que toute modification d'aspect extérieur ou de volume nécessite une demande d'autorisation, sous forme :
- d'une demande de permis de construire dans le cas de travaux ayant pour effet la création d'une superficie supérieure à 20 m² de S.H.O.B.,
- d'une demande de permis de construire dans le cas de travaux ayant pour effet de modifier les structures porteuses ou la façade du bâtiment, lorsque les travaux s'accompagnent d'un changement de destination,
- d'une demande de permis de construire dans le cas de travaux ayant pour effet de modifier le volume du bâtiment et de percer ou d'agrandir une ouverture sur un mur extérieur.

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

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

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

1/ Habitations principales

♦ Volume :

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

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

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

♦ Matériaux de couverture :

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

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

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

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

2/ Clôtures

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

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

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

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

4) Les paraboles

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

ARTICLE U12 - Stationnement

Dans l'ensemble de la zone U :

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

ARTICLE U13 - Espaces libres et plantations

Dans l'ensemble de la zone U :

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

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U14 - Coefficient d'Occupation des Soils

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

