



COMMUNE DE TRUYES

DEPARTEMENT D'INDRE-ET-LOIRE

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

DOSSIER D'ARRET ET D'ENQUETE PUBLIQUE

REGLEMENT ECRIT

Pièce n°4.2

Vu pour être annexé à la délibération d'arrêt de projet en date du 17/12/2019	
Enquête publique du au	
Vu pour être annexé à la délibération d'approbation en date du	

Identification du document

Elément	
Titre du document	Règlement écrit Elaboration du PLU de Truyes
Nom du fichier	Truyes_REGLEMENTECRIT_ARRET
Version	12/2019
Rédacteur	AFA, LLE
Vérificateur	ANL
Chef d'agence	SEC

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	4
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	22
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA.....	23
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB.....	32
CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE	41
CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP	48
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER	54
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU.....	55
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUE.....	63
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	69
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A	70
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	81
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N	82

TITRE I

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLU

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

ARTICLE 2 : CHAMP D'APPLICATION MATÉRIEL DU PLU

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

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

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

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

DISPOSITIONS DU RÈGLEMENT NATIONAL D'URBANISME APPLICABLES

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

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

SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

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

PRESCRIPTIONS AU TITRE DE LÉGISLATIONS ET DE RÉGLEMENTATIONS SPÉCIFIQUES

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

ARTICLE 4 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

LES ZONES URBAINES DITES « ZONES U »

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

Les zones urbaines regroupent les zones suivantes :

- La **zone UA** correspond aux zones urbaines à vocation mixte couvrant les cœurs de bourgs anciens ;
- La **zone UB** correspond aux zones urbaines à vocation principale d'habitat couvrant les quartiers résidentiels du bourg. Elle comprend un sous-secteur :
 - Le **sous-secteur UBa** recouvre l'établissement paramédical Arc-en-Ciel ;
- La **zone UE** correspond aux zones urbaines à vocation principale d'activités économiques ;
- La **zone UP** correspond aux zones urbaines à vocation principale d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

LES ZONES À URBANISER DITES « ZONES AU »

Elles correspondent à des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Les zones à urbaniser regroupent les zones suivantes :

- La **zone 1AU** correspond aux zones d'urbanisation future à court ou moyen terme à vocation principale d'habitat ;
- La **zone 1AUE** correspond aux zones d'urbanisation future à court ou moyen terme à vocation principale d'activités économiques.

LA ZONE AGRICOLE DITE « ZONES A »

Elles correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone agricole comprend plusieurs secteurs :

- Le **secteur Ah** correspond aux STECAL à vocation d'habitat recouvrant les hameaux en contexte agricole ;

- Le **secteur Ae** correspond aux STECAL à vocation économique recouvrant les activités économiques existantes en contexte agricole.

LA ZONE NATURELLE ET FORESTIÈRE DITE « ZONES N »

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

La zone naturelle comprend plusieurs secteurs :

- Le **secteur Nh** correspond aux STECAL à vocation d'habitat recouvrant les hameaux en contexte naturel ;
- Le **secteur Ni** correspond aux STECAL à vocation de de tourisme et de loisirs en contexte naturel ;
- Le **secteur Ne** correspond aux STECAL à vocation économique recouvrant les activités économiques existantes en contexte naturel ;
- Le **secteur Nv** correspond aux STECAL à vocation d'aire d'accueil des gens du voyage en contexte naturel ;
- Le **secteur Np** correspond aux STECAL comprenant une ancienne carrière.

ARTICLE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES À CERTAINS TRAVAUX

ÉDIFICATION DE CLOTURES

Toute édification de clôtures sur l'ensemble du territoire de la commune de Truyes est soumise à déclaration préalable conformément aux dispositions de l'article L. 421-4 du Code de l'urbanisme et de la délibération municipal en date du 27 mai 2009.

TRAVAUX SUR BÂTI EXISTANT NON CONFORME

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

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

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

ARTICLE 6 : ADAPTATIONS MINEURES ET DÉROGATIONS

ADAPTATIONS MINEURES

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

DÉROGATIONS

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

ARTICLE 7 : DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES LIÉES À DES REPRÉSENTATIONS GRAPHIQUES

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Les espaces boisés identifiés au règlement graphique comme espaces boisés, à conserver, à protéger ou à créer sont soumis au régime des articles L. 113-2 et suivants du Code de l'urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

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

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

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

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

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

Les accès aux propriétés sont également admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants et l'affectation de l'espace boisé.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA PROTECTION DU PATRIMOINE BÂTI À PROTÉGER

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

Ainsi, les éléments bâtis à préserver, repérés sur le règlement graphique, sont soumis aux prescriptions suivantes :

- Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer des constructions existantes repérées au titre de l'article L151-19 doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux ;
- Tous travaux effectués sur un bâtiment ou un ensemble de bâtiments repérés doivent contribuer à une sauvegarde de leurs caractéristiques culturelles, historiques et architecturales et à leur mise en valeur ;
- La démolition totale ou partielle est interdite. Une exception pourra néanmoins être autorisée pour les parties présentant un intérêt architectural et patrimonial moindre ;
- Les extensions ou constructions nouvelles sur l'unité foncière doivent être implantées de façon à mettre en valeur l'ordonnancement architectural du bâti existant. Elles pourront cependant être refusées si de par leur ampleur, leur nombre, ou leur différenciation avec le bâtiment repéré conduisent à une altération significative de ce dernier.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES HUMIDES

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

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

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

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

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

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

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

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

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

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

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

ARTICLE 8 : DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES À TOUTES LES ZONES

RÈGLES RELATIVES AUX PLACES DE STATIONNEMENT

La réalisation de places de stationnement conformément aux règles explicitées ci-après doit se faire en dehors des voies publiques.

S'ajoutent aux dispositions du présent règlement, les normes en matière de stationnement réservée aux Personnes à Mobilité Réduite.

DIMENSIONNEMENT SUFFISANT DES PLACES DE STATIONNEMENT

Les places de stationnements devront être suffisamment dimensionnées afin de permettre un accès facile dans le respect des normes réglementaires en vigueur.

- Une place de stationnement classique doit présenter un minimum de 2,5 mètres de large sur 5 mètres de long. Doivent s'y ajouter les espaces destinés à la voirie et aux manœuvres ;
- Une place de stationnement aménagée pour les Personnes à Mobilité Réduite doit présenter un minimum de 3,3 mètres de large et 5 mètres de long. Elle doit également présenter une pente et un dévers transversal inférieurs à 2%.

FOISONNEMENT ET MUTUALISATION DES STATIONNEMENTS

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, les places de stationnement pourront faire l'objet d'une mutualisation.

Dans le cadre d'un programme mixte comportant des logements, commerces et/ou bureaux, les places de stationnement pourront faire l'objet d'un foisonnement qui ne devra pas dépasser ¼ du nombre total de places.

PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE DES AIRES DE STATIONNEMENT

Les revêtements perméables devront être privilégiés pour la réalisation des places de stationnement.

Les stationnements réalisés en surface devront faire l'objet d'une attention particulière en matière d'insertion paysagère et environnementale (localisation et organisation des aires de stationnement, végétalisation et choix des revêtements).

RÉAFFECTATION ET ÉVOLUTION DE CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Dans le cas d'une extension, réhabilitation ou restructuration d'une construction existante, les normes définies par le présent règlement en matière de stationnement ne s'appliquent que lorsque le projet induit une augmentation de la surface de plancher ou du nombre de logements. Alors, le nombre de stationnement à réaliser devra être calculé à l'échelle de l'ensemble du projet.

Dans le cas du changement de destination d'une construction existante, les normes définies par le présent règlement en matière de stationnement ne s'appliquent que lorsque le projet génère un besoin supplémentaire en stationnement.

IMPOSSIBILITÉ TECHNIQUE

En cas d'impossibilité technique de réaliser les places de stationnement imposées par le présent règlement, sur le terrain d'assiette, il pourra être accordé une dérogation en application des dispositions de l'article L.151-33 du Code de l'urbanisme. A ce titre, le porteur de projet sera tenu quitte de ces obligations à condition de justifier, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- Soit de l'acquisition d'une concession à long terme dans un parc de stationnement existant ou en cours de réalisation, situé dans un rayon de moins de 300 mètres du projet.
- Soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation, situé dans un rayon de moins de 300 mètres du projet.

STATIONNEMENT MINIMUM À PRÉVOIR POUR LES VÉHICULES MOTORISÉS

STATIONNEMENT MINIMUM À PRÉVOIR POUR LES VÉHICULES MOTORISÉS	
HABITATION	
Logement	<ul style="list-style-type: none"> – <i>Maison individuelle</i> : 2 places par logement – <i>Immeubles collectifs</i> : 1 place de stationnement par studio et 2 pièces, 2 places de stationnement à partir de 3 pièces – <i>Opération d'ensemble à destination d'habitation</i> : 2 places par logement sur lot individuel + 1 place banalisée pour 4 logements
Logement locatif avec prêts aidés par l'Etat	1 place par logement
Hébergement	Les porteurs de projet devront prévoir le stationnement nécessaire au regard des besoins inhérents à la nature de l'activité ¹ et de l'offre existante à proximité du terrain d'assiette ² .
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Pas d'obligation en dessous de 100 m ² de surface de vente. 1 place par tranche commencée de 50 m ² de surface de vente.
Restauration	1 place par tranche commencée de 10 m ² de salle de restauration (ou débit de boisson)
Hébergement hôtelier et touristique	1 place par chambre
Cinéma	Les porteurs de projet devront prévoir le stationnement nécessaire au regard des besoins inhérents à la nature de l'activité ¹ et de l'offre existante à proximité du terrain d'assiette ² .

ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

Les porteurs de projet devront prévoir le stationnement nécessaire au regard des besoins inhérents à la nature de l'activité¹ et de l'offre existante à proximité du terrain d'assiette².

AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE

Industrie, entrepôt, centre de congrès et d'exposition	Les porteurs de projet devront prévoir le stationnement nécessaire au regard des besoins inhérents à la nature de l'activité ¹ et de l'offre existante à proximité du terrain d'assiette ² .
Bureau	2 places par tranche commencée de 50 m ² de surface de plancher

1 : Les besoins inhérents à la nature du projet doivent notamment être analysés au regard des effectifs nécessaires au fonctionnement de l'activité, de l'accueil d'un public ou d'une clientèle, des éventuels espaces de livraisons ou stockage de marchandises ou matériaux, etc.

2 : Dans la zone UA correspondant au centre-bourg, le nombre de stationnement exigé au regard des besoins du projet pourra être revu à la baisse sous réserve de pouvoir justifier de l'existence d'un nombre de stationnements suffisants sur le domaine public pour répondre aux besoins à l'échelle de la zone.

STATIONNEMENT MINIMUM À PRÉVOIR POUR LES CYCLES

STATIONNEMENT MINIMUM À PRÉVOIR POUR LES CYCLES

HABITATION

Logement	1 emplacement par logement
----------	----------------------------

COMMERCE, ACTIVITÉ DE SERVICE ET AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE

1 emplacement par tranche commencée de 200 m² de surface de plancher

ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

Les porteurs de projet devront prévoir le stationnement nécessaire au regard des besoins inhérents à la nature de l'activité¹ et de l'offre existante à proximité du terrain d'assiette².

1 : Les besoins inhérents à la nature du projet doivent notamment être analysés au regard des effectifs nécessaires au fonctionnement de l'activité, de l'accueil d'un public ou d'une clientèle, des éventuels espaces de livraisons ou stockage de marchandises ou matériaux, etc.

2 : Dans la zone UA correspondant au centre-bourg, le nombre de stationnement exigé au regard des besoins du projet pourra être revu à la baisse sous réserve de pouvoir justifier de l'existence d'un nombre de stationnements suffisants sur le domaine public pour répondre aux besoins à l'échelle de la zone.

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

ACCÈS

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin présentant des caractéristiques techniques suffisantes et adaptées à la destination et à l'importance des constructions, installations et aménagements envisagés.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation, ou pour celle des personnes utilisant cet accès. La sécurité doit être appréciée en tenant compte, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

VOIE DE CIRCULATION

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et permettre un partage de la voirie entre les différents usages (automobiles, deux roues motorisés, cycles, piétons, etc.).

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir des caractéristiques adaptées à la circulation des véhicules, notamment ceux des services publics (secours, collecte des ordures ménagères, etc.).

En cas de création ou de réhabilitation des voies publiques ou privées, la circulation et la sécurité des deux roues, des piétons et des personnes à mobilité réduite devront être prises en compte et assurées.

Les nouvelles voies en impasse seront uniquement autorisées en l'absence de solution permettant les connexions. Dans ce cas, elles devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour, notamment les véhicules de lutte contre l'incendie et de protection civile.

COLLECTE DES DÉCHETS MÉNAGERS

Dans la mesure du possible, pour toute construction nouvelle, un espace destiné à la présentation des déchets en attente de collecte sera aménagé sur le terrain d'assiette de la construction. L'intégration de cet aménagement dans son environnement sera soignée. Cet espace devra être directement accessible depuis le domaine public.

DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

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

EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

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

EAUX USÉES

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

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

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

Le rejet d'eaux usées non traitées dans le réseau hydrographique ainsi que dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

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

EAUX PLUVIALES

Les constructions devront se conformer aux dispositions du schéma directeur des eaux pluviales en vigueur, annexé au Plan Local d'Urbanisme.

Tout projet doit intégrer, dès sa conception, les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales à la parcelle en limitant l'imperméabilisation des sols ainsi que les dispositifs, adaptés aux caractéristiques du terrain, assurant la résorption des eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber les eaux pluviales sur le terrain d'assiette, les aménagements nécessaires à garantir leur écoulement dans le réseau collecteur doivent être réalisés.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain.

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

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

EAUX DE PISCINE

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

Les eaux de nettoyage des filtres doivent être rejetées dans le réseau des eaux usées.

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

RÉSEAUX SOUPLES

Toute construction nouvelle doit pouvoir être raccordée au réseau d'électricité basse tension, selon la réglementation en vigueur, ainsi qu'aux autres réseaux quand ils existent.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements pour tous les réseaux souples (alimentation électrique basse tension, téléphone, etc.) doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique attestée par le service gestionnaire.

Pour toute création de voirie nouvelle, les réseaux souples seront réalisés en souterrain en zone agglomérée.

COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Toute opération, construction ou installation nouvelle doit être desservie ou prévoir les infrastructures et les réseaux nécessaires aux communications électroniques suffisantes au regard de son importance ou de sa destination.

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

ZONES SOUMISES AU RISQUE INONDATION

La commune de Truyes est concernée par un Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI), annexé au présent PLU.

Les secteurs appréhendés comme étant soumis à un risque au titre du PPRI de l'Indre sont délimités au règlement graphique. Sur l'ensemble des secteurs du territoire couverts par le PPRI, il convient de respecter le règlement du PPRI applicable, qui se superpose au règlement du présent PLU. Dans l'hypothèse de règles contradictoires, la règle la plus contraignante s'impose au projet.

ZONES SOUMISES AU RISQUE SISMIQUE

La commune de Truyes étant classée en zone d'aléa faible (zone de sismicité 2) par la carte du zonage sismique divisant le territoire national en cinq zones de sismicité, les bâtiments (classés en catégories III et IV) sont concernés par les règles de construction parasismique de l'arrêté du 22 octobre 2010.

ARTICLE 10 : LEXIQUE

ACCÈS : correspond à l'espace permettant la desserte d'un terrain ou d'un ensemble de terrains lorsqu'une mutualisation est possible afin de limiter le nombre des accès sur une voie. Il forme une jonction avec une voie ouverte à la circulation automobile, que celle-ci soit publique ou privée. L'accès doit permettre notamment aux véhicules de pénétrer sur le terrain et d'en sortir en toute sécurité.

ACROTÈRE : correspond à la partie supérieure d'une façade, située au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse ou d'une toiture à faible pente.

AFFOUILLEMENT : correspond à un creusement volontaire du sol naturel.

ALIGNEMENT : correspond à la limite entre le terrain d'assiette d'une construction ou d'un projet et une voie ou une emprise publique.

ANNEXE : constitue une construction distincte de la construction principale, non contigüe, implantée sur la même unité foncière, assurant un complément fonctionnel. Elle peut seulement être reliée à la construction principale par un élément non constitutif de surface de plancher, tel qu'un auvent ou un porche.

ARBRE DE HAUTE TIGE : correspond aux arbres dont le tronc mesure au moins 40 cm de circonférence à 1,5 mètre du sol et qui atteint au moins 4 mètres de hauteur.

ATTIQUE : correspond à la partie supérieure de la construction. Il constitue le dernier niveau et est disposé en retrait par rapport à l'étage inférieur. Ce retrait s'effectue à minima sur la rue et en façade arrière.

CHANGEMENT DE DESTINATION : correspond à la modification de l'usage d'un bâtiment, avec ou sans travaux, selon les 5 destinations prévues à l'article R.151-27 du Code de l'urbanisme.

CLÔTURE : délimite un terrain ou unité foncière vis-à-vis d'une propriété mitoyenne ou de l'espace public, lorsque leur séparation n'est pas assurée par un bâtiment.

COMBLE : correspond à l'espace situé sous la toiture d'une construction, pouvant constituer un volume délimité par les versants de toiture et le dernier plancher. Ce volume peut être aménagé en espace habitable.

ÉGOUT DU TOIT : correspond, pour les toitures en pentes, à la ligne basse d'un pan de toiture, et généralement situé à l'intersection du plan vertical de la façade et du plan incliné de la toiture. L'égout du toit surplombe la gouttière permettant l'évacuation des eaux de pluie en évitant les risques d'infiltration.

EMPLACEMENT RÉSERVÉ : en application de l'article L. 151-41 du Code de l'urbanisme, le règlement graphique délimite des emplacements réservés sur des terrains sur lesquels sont interdits toute construction ou aménagement autre que ceux prévus par le document d'urbanisme (équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général, espace vert public, voirie publique).

EMPRISE AU SOL : correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. Elle concerne toutes les constructions dépassant de plus de 0,60 mètre le niveau du sol naturel.

EMPRISE PUBLIQUE : correspond à tous les espaces ne pouvant être qualifiés de voies publiques : places et placettes, cours d'eau, jardins publics, aires de stationnement, emprises ferroviaires, etc.

ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS : correspond à l'ensemble des installations, des réseaux et des constructions, qui permettent d'assurer à la population résidente et aux entreprises, les services collectifs dont elles ont besoin. Cette destination concerne notamment :

- Des équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements au sol et en sous-sol) ;
- Des équipements de superstructures (bâtiments à usage collectif, d'intérêt général), dans les domaines hospitalier, sanitaire, social, enseignement et services, culturel, sportif, culturel, défense et sécurité, ainsi que les services publics administratifs locaux, départementaux, régionaux et nationaux, les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux et aux services urbains.

Un équipement collectif d'intérêt général peut avoir une gestion privée ou publique.

Pour l'application du règlement, les règles propres aux équipements d'intérêt collectif et services publics s'appliquent uniquement pour des constructions à destination exclusive d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

EXHAUSSEMENT : correspond à une élévation du niveau du sol naturel par l'apport de terre.

EXTENSION : correspond à une augmentation de la surface et /ou du volume d'une construction, horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par surélévation. Elle doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

FAÇADE : correspond à l'ensemble des parois extérieures hors toiture d'une construction. Elle intègre tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

FAITAGE : Ligne haute de rencontre de deux versants d'une toiture, ou point le plus haut d'une construction.

HAUTEUR MAXIMALE : La hauteur maximale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande.

IMPLANTATION : distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement ou de la limite séparative.

LIMITE SÉPARATIVE : correspond aux limites entre le terrain d'assiette de la construction ou du projet et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux catégories : les limites séparatives latérales et les limites séparatives de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

RECU : correspond à la distance entre les constructions et les voies et emprises publiques.

RETRAIT : correspond à la distance entre les constructions et les limites séparatives du terrain.

RÉHABILITATION : Travaux d'amélioration générale, ou de mise en conformité d'une construction existante avec les normes techniques et d'habitabilité en vigueur. Contrairement à l'extension, la réhabilitation n'a pas pour effet d'augmenter la surface et /ou le volume de la construction existante.

RESTAURATION : correspond à l'ensemble de travaux, consolidations, reconstitutions ou réfections, tendant à conserver une construction, en respectant l'état primitif.

SURFACE DE PLANCHER : La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

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

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

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

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

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

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle, y compris les locaux de stockage des déchets ;

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

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

TERRAIN OU UNITE FONCIÈRE : correspond à un ensemble de parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision.

TERRAIN EN PENTE : correspond aux terrains disposant d'une pente supérieure ou égale à 5%.

TERRAIN NATUREL : correspond au niveau du sol existant avant le projet de construction, avant les travaux d'affouillement, de terrassement, ou d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet.

TOITURE TERRASSE : correspond à une toiture plate, c'est-à-dire un toit à versants dont la pente n'excède pas 15%, sans charpente, donc sans comble. L'élément porteur est couronné en sa périphérie par un acrotère.

VOIE : correspond à l'ensemble des voies ouvertes à la circulation automobile, existantes et futures, quel que soit leur statut (public ou privé). Les cheminements doux ne constituent pas des voies

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE

La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

HABITATION

La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomes.

COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE

La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou

ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE

La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

ARTICLE 11 : MODE D'EMPLOI DE CONSULTATION DU PLU

Afin de vérifier la conformité d'un projet avec les règles du présent PLU, il est recommandé de suivre plusieurs étapes :

- 1- Dans un premier temps, il est recommandé de consulter le **règlement graphique** afin d'identifier les règles applicables au terrain d'assiette du projet ;
- 2- En parallèle, la consultation du **règlement écrit** permettra au pétitionnaire de prendre connaissance des règles applicables dans une relation de conformité aux constructions, installations et aménagements ;

- 3- Le pétitionnaire ne doit pas oublier de s'assurer la compatibilité de son projet avec **les Orientations d'Aménagement et de Programmation** ;
- 4- Enfin, il convient de se reporter aux **annexes** qui contiennent des dispositions issues d'autres législations emportant une incidence sur l'occupation du sol. Il s'agit, notamment :
 - Des servitudes d'utilité publique ;
 - Des annexes sanitaires ;
 - Des périmètres particuliers reportés à titre informatif.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

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

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

SECTION I – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

UA 1.1 / DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

✗ : Sous-destination interdite

✓ : Sous-destination autorisée

✓ (x) : Sous-destination autorisée sous conditions

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque sous-destination concernée par cette disposition.

	UA
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	
Exploitation agricole	✗
Exploitation forestière	✗
HABITATION	
Logement	✓
Hébergement	✓
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	✓ (1)
Restauration	✓ (1)
Commerce de gros	✓ (1)
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓ (1)
Hébergement hôtelier et touristique	✓ (1)
Cinéma	✓ (1)
✓ (1) sous réserve que par leur nature, leur importance ou leur aspect, ils soient compatibles avec le caractère du voisinage, la salubrité, la sécurité publique, ou avec la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants	
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓ (1)
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓ (1)

Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓ (1)
Salles d'art et de spectacles	✓ (1)
Équipements sportifs	✓ (1)
Autres équipements recevant du public	✓ (1)
✓ (1) sous réserve que par leur nature, leur importance ou leur aspect, ils soient compatibles avec le caractère du voisinage, la salubrité, la sécurité publique, ou avec la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants	
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	✗
Entrepôt	✗
Bureau	✓ (1)
Centre de congrès et d'exposition	✓ (1)
✓ (1) sous réserve que par leur nature, leur importance ou leur aspect, ils soient compatibles avec le caractère du voisinage, la salubrité, la sécurité publique, ou avec la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants	

UA 1.2 / INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Dans les **zones inondables** du Plan de Prévention des Risques Inondation de l'Indre (reportées pour information sur le plan de zonage), sont interdites toutes constructions, tous usages et affectations des sols non autorisés par le règlement du PPRI.

Sont interdits les usages et activités suivants :

- Les dépôts de déchets de toute nature, de ferraille, de véhicules accidentés ou usagés, de matériaux non liés à une activité existante sur l'unité foncière ;
- Les établissements, installations ou utilisations du sol qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité et la sécurité de la zone ;
- Les carrières et autres extractions de matériaux ;
- Le stationnement des caravanes excepté pour le stationnement et le remisage du particulier ;
- Les affouillements et exhaussements de sols autres que ceux indispensables à la réalisation de constructions autorisées dans la zone.

UA 1.3 / MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

UA 2.1 / VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les règles de cet article «UA 2.1 / VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS » ne concernent pas les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Lorsque l'unité foncière est bordée par plusieurs voies, les règles de cet article s'appliquent par rapport à une seule de ces voies. Le choix de la voie pourra être imposé pour des raisons d'insertion dans le tissu bâti avoisinant. Les voies qui ne servent pas de référence sont alors considérées comme des limites séparatives et sont régies par l'article « PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES ».

Les constructions principales doivent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

Il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation pour les annexes.

Une implantation différente pourra être admise ou imposée dans les cas suivants :

- *Lorsqu'il existe sur des parcelles contigües ou, sur le même terrain, des constructions édifiées différemment dont il convient de respecter l'ordonnancement afin de contribuer à une harmonie d'ensemble le long de la voie ;*
- *Dans le cas de l'extension ou de la réhabilitation d'une construction existante dont l'implantation diffère de la règle, une implantation en continuité du bâti préexistant est permise ;*
- *Lorsque la géométrie de la parcelle ne permet pas cet alignement (dans le cas de constructions en cœur d'îlot, sur une parcelle en drapeau, etc.) ;*
- *Lorsqu'un recul est nécessaire pour améliorer la visibilité, la sécurité routière et l'accessibilité.*

À noter :

Sont autorisées au-dessus et en débord sur les voies et emprises publiques dans la limite de 30 cm et sous réserve des réglementations en vigueur sur les communes :

- L'utilisation de procédés d'isolation par l'extérieur, en vue d'améliorer les performances énergétiques et acoustiques des constructions existantes si la largeur du trottoir permet le déplacement de personnes à mobilité réduite ;
- L'utilisation de dispositifs de végétalisation des façades des constructions existantes si la largeur du trottoir permet le déplacement de personnes à mobilité réduite.

PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions principales doivent être implantées sur au moins une limite séparative. Dans le cas d'une implantation en retrait, il doit être d'au moins 3 mètres.

Les annexes peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait. Dans le cas d'une implantation en retrait, il doit être d'au moins 1 mètre.

Une implantation différente pourra être admise ou imposée dans les cas suivants :

- *Dans le cas de l'extension ou de la réhabilitation d'une construction existante dont l'implantation diffère de la règle, une implantation en continuité du bâti préexistant est permise ;*
- *Pour l'amélioration des performances énergétiques des constructions existantes.*

HAUTEUR

La hauteur des constructions principales ne doit pas excéder 9 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 12 mètres au point le plus haut de la construction.

La hauteur des annexes ne doit pas excéder 5 mètres au point le plus haut.

Les extensions ne doivent pas dépasser la hauteur de la construction principale.

Le dépassement de la hauteur maximale est autorisé :

- *En cas de reconstruction et rénovation à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant ;*
- *En cas d'extension d'une construction présentant une hauteur supérieure à la règle maximale précitée (dans la limite de la hauteur de la construction principale dans un objectif d'harmonisation architecturale) ;*
- *Pour assurer une continuité avec une habitation existante sur une parcelle contigüe, ou sur le même terrain, si elle a une hauteur supérieure.*

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée :

- *Les éléments de superstructure (locaux techniques d'ascenseur, cheminées, etc.) ;*
- *Les installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, etc.) ;*
- *Les dispositifs destinés à l'économie d'énergie ou à la production d'énergie renouvelable installés en toiture.*

UA 2.2 / QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

GÉNÉRALITÉS

Tout projet de construction doit s'intégrer à son environnement par :

- La simplicité et les proportions de ses volumes ;
- La qualité et la pérennité des matériaux ;
- L'harmonie des couleurs ;

- Sa tenue générale ;
- Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions si la construction, l'installation ou l'ouvrage, par sa situation, son architecture, ses dimensions ou son aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnant, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

En raison de leur caractère particulier, les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont tenus de respecter que les éléments ci-dessus du présent article.

Les constructions principales, leurs extensions et leurs annexes doivent présenter une simplicité de volume et une cohérence architecturale. C'est la construction, ses annexes et extensions qui s'adapteront au mieux au relief du terrain et non l'inverse.

Lorsque des constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un ensemble bâti traditionnel (îlot, hameau) présentent des caractéristiques communes qualitatives (couleur de façade, forme ou couleur de toiture, clôture), elles seront à reprendre par la nouvelle construction ou le nouvel aménagement et pourront être imposées pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

Est interdit (en façade, clôture, toiture, etc.) :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (types briques creuses, carreaux de plâtre, parpaing, etc.) ;
- L'emploi de matériaux ne conservant pas une tenue pérenne dans le temps.

À l'intérieur du périmètre de protection d'un Monument Historique, des prescriptions plus exigeantes que celles du présent article, pourront être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France, lors de l'instruction des demandes d'occupation du sol.

Les projets d'architecture contemporaine, faisant appel à des techniques nouvelles ou ayant recours aux techniques de l'habitat bioclimatique ou aux énergies renouvelables peuvent être autorisés et pourront, à la marge, déroger aux règles suivantes, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

FAÇADES

L'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

Seuls les matériaux naturels ou enduits sont autorisés. La teinte des enduits doit correspondre à celles des coloris traditionnels. Le choix des couleurs doit respecter l'ambiance chromatique de la rue. Le blanc pur est interdit. Les enduits à relief, ainsi que la peinture des façades sont interdits.

Les façades latérales et arrière seront traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Dans le cas où les constructions ou ouvrages sont réalisés en pierres de taille, les joints devront être d'une teinte similaire à la pierre et sans surépaisseur.

PERCEMENTS

La couleur des menuiseries (fenêtres, volets, lucarnes), doit être de ton doux. Le ton bois est également autorisé.

Les éléments étrangers à la région sont interdits notamment poteaux, jambages, linteaux et poutres en bois.

Les coffres des volets roulants ne devront pas être visibles depuis l'extérieur. Une exception pourra être autorisée dans le cas de la restauration, rénovation ou réhabilitation d'une construction existante sous réserve d'une insertion architecturale qualitative.

TOITURES

Les toitures des constructions à destination d'habitation, hors extension et annexe, sont composées de deux versants principaux dont la pente est comprise entre 40° et 50°, ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse, sur le même terrain ou sur le terrain voisin.

Elles sont réalisées en ardoise ou en tuile, ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique.

Les toitures en tôle ondulée sont interdites. Les toitures en zinc et en bac acier sont interdites, excepté pour les toitures terrasses.

Les extensions et annexes des constructions peuvent présenter des pentes et matériaux différents du volume principal, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

En cas de conception architecturale contemporaine des toitures (toiture terrasse, toiture végétalisée, etc.) des pentes et des matériaux différents, mais adaptés aux volumes, peuvent être admis, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

Les chiens assis, les lucarnes rampantes et les houteaux sont interdits.

La mise en place de panneaux photovoltaïques est autorisée à condition qu'ils soient encastrés dans la toiture et qu'ils fassent l'objet d'une intégration paysagère qualitative.

CLOTURES

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

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

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

- En recherchant la simplicité des formes et structures,
- En évitant la multiplicité des matériaux ;
- En tenant compte du bâti et du site environnant et des clôtures adjacentes ;
- En traitant de manière qualitative les jonctions entre les clôtures en limite de voie ou d'emprise publique, les clôtures en limites séparatives et le portail ;
- Dans la mesure du possible, en intégrant les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres, etc.

Les clôtures de type plaques de ciment, bâches de type « brise-vent », végétaux artificiels, tôle ondulée sont interdits. L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits (parpaings, etc.) est également interdit.

Les clôtures de haies vives devront recourir à des essences locales.

Dans les opérations d'ensemble, le type de clôture doit faire l'objet d'un projet précis et cohérent assurant des transitions qualitatives entre les espaces collectifs et privés.

La démolition partielle ou totale d'une clôture existante de qualité, composée par des murs en pierres, est interdite sauf :

- Pour la réalisation d'un accès ;
- Pour la réalisation d'une construction à l'alignement des voies et emprises publiques.

En limite de voie ou d'emprise publique, les clôtures, si elles sont réalisées, devront être constituées soit par :

- Un mur plein en maçonnerie traditionnelle ;
- Un mur d'une hauteur maximale de 1,20 mètre, surmonté d'un dispositif à clair-voie éventuellement complété d'une haie vive ;
- Une grille ou un grillage éventuellement doublé d'une haie vive.

Lorsqu'une clôture est réalisée, elle ne doit pas dépasser la hauteur maximale de 2 mètres sur les voies et emprises publiques et en limites séparatives.

Une hauteur différente de la hauteur maximale autorisée pourra être admise ou imposée, sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu environnant, dans les cas suivants :

- Pour la réfection et/ou l'extension de murs en pierres de qualité existants d'une hauteur supérieure, à condition d'assurer un raccordement architectural de qualité ;
- Pour des parcelles présentant une topographie particulière notamment en cas de dénivelé important entre deux parcelles mitoyennes (hors murs de soutènement).

RÉHABILITATION, RÉNOVATION, EXTENSION DE CONSTRUCTIONS EXISTANTES

L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors des ravalements, réhabilitation, extensions, etc. Les travaux d'aménagement et d'extension sur une construction existante doivent avoir pour effet de mettre en valeur l'harmonie du front bâti dans lequel elle s'intègre.

En cas de réhabilitation et de rénovation, il conviendra de respecter l'harmonie et les éléments architecturaux des constructions d'origine. La conservation de certains éléments pourra être imposée s'ils participent à l'unité et à l'identité de la façade.

Les ravalements doivent se faire dans le respect de l'architecture, de la mise en valeur des façades et des décors d'origine.

La conservation ou la restauration de lucarnes ou cheminées peut être imposée. Dans le cas de création, ces éléments doivent respecter les formes, proportions et matériaux traditionnels.

Les coyaux doivent être conservés.

UA 2.3 / TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Les arbres à haute tige existants doivent être maintenus. Sous réserve de justification, leur abattage pourra être autorisé si cela est nécessaire pour la création d'une habitation ou d'une extension, à condition qu'aucune autre solution ne puisse être envisagée pour des raisons techniques et que les arbres supprimés soient remplacés, dans la mesure du possible, par des plantations d'essences locales ou ornementales.

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

UA 2.4 / STATIONNEMENT

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables en matière de stationnement.

SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables en matière de desserte par les équipements et réseaux.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

SECTION I – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

UB 1.1 / DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

✗ : Sous-destination interdite

✓ : Sous-destination autorisée

✓ (x) : Sous-destination autorisée sous conditions

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque sous-destination concernée par cette disposition.

	UB
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	
Exploitation agricole	✗
Exploitation forestière	✗
HABITATION	
Logement	✓
Hébergement	✓
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	✓ (1)
Restauration	✓ (1)
Commerce de gros	✓ (1)
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓ (1)
Hébergement hôtelier et touristique	✓ (1)
Cinéma	✓ (1)
✓ (1) sous réserve que par leur nature, leur importance ou leur aspect, ils soient compatibles avec le caractère du voisinage, la salubrité, la sécurité publique, ou avec la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants	
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓ (1)
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓ (1)

Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓ (1)
Salles d'art et de spectacles	✓ (1)
Équipements sportifs	✓ (1)
Autres équipements recevant du public	✓ (1)
✓ (1) sous réserve que par leur nature, leur importance ou leur aspect, ils soient compatibles avec le caractère du voisinage, la salubrité, la sécurité publique, ou avec la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants	
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	✗
Entrepôt	✗
Bureau	✓ (1)
Centre de congrès et d'exposition	✓ (1)
✓ (1) sous réserve que par leur nature, leur importance ou leur aspect, ils soient compatibles avec le caractère du voisinage, la salubrité, la sécurité publique, ou avec la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants	

UB 1.2 / INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Dans les **zones inondables** du Plan de Prévention des Risques Inondation de l'Indre (reportées pour information sur le plan de zonage), sont interdites toutes constructions, tous usages et affectations des sols non autorisés par le règlement du PPRI.

Sont interdits les usages et activités suivants :

- Les dépôts de déchets de toute nature, de ferraille, de véhicules accidentés ou usagés, de matériaux non liés à une activité existante sur l'unité foncière ;
- Les établissements, installations ou utilisations du sol qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité et la sécurité de la zone ;
- Les carrières et autres extractions de matériaux ;
- Le stationnement des caravanes excepté pour le stationnement et le remisage du particulier ;
- Les affouillements et exhaussements de sols autres que ceux indispensables à la réalisation de constructions autorisées dans la zone.

En **secteur UBa** sont interdits tous usages, affectations des sols, types d'activités et constructions à l'exception de ceux liés aux équipements médico-sociaux et activités connexes en lien avec leur fonctionnement.

UB 1.3 / MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

UB 2.1 / VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les règles de cet article «UB 2.1 / VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS » ne concernent pas les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Lorsque l'unité foncière est bordée par plusieurs voies, les règles de cet article s'appliquent par rapport à toutes les voies.

Les constructions principales et annexes doivent s'implanter en recul d'au moins 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

Une implantation différente pourra être admise ou imposée dans les cas suivants :

- *Lorsqu'il existe sur des parcelles contigües ou, sur le même terrain, des constructions édifiées différemment dont il convient de respecter l'ordonnancement afin de contribuer à une harmonie d'ensemble le long de la voie ;*
- *Dans le cas de l'extension ou de la réhabilitation d'une construction existante dont l'implantation diffère de la règle, une implantation en continuité du bâti préexistant est permise ;*
- *Lorsqu'un recul est nécessaire pour améliorer la visibilité, la sécurité routière et l'accessibilité.*

PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions principales doivent être implantées sur au moins une limite séparative. Dans le cas d'une implantation en retrait, il doit être d'au moins 3 mètres.

Les annexes peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait. Dans le cas d'une implantation en retrait, il doit être d'au moins 1 mètre.

Une implantation différente pourra être admise ou imposée dans les cas suivants :

- *Dans le cas de l'extension ou de la réhabilitation d'une construction existante dont l'implantation diffère de la règle, une implantation en continuité du bâti préexistant est permise ;*
- *Pour l'amélioration des performances énergétiques des constructions existantes.*

EMPRISE AU SOL

La création d'annexes (hors piscines) est limitée à 50 m² d'emprise au sol.

HAUTEUR

La hauteur des constructions principales ne doit pas excéder 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 9 mètres au point le plus haut de la construction.

La hauteur des annexes ne doit pas excéder 5 mètres au point le plus haut.

Les extensions ne doivent pas dépasser la hauteur de la construction principale.

Le dépassement de la hauteur maximale est autorisé :

- *En cas de reconstruction et rénovation à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant ;*
- *En cas d'extension d'une construction présentant une hauteur supérieure à la règle maximale précitée (dans la limite de la hauteur de la construction principale dans un objectif d'harmonisation architecturale) ;*
- *Pour assurer une continuité avec une habitation existante sur une parcelle contigüe, ou sur le même terrain, si elle a une hauteur supérieure.*

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée :

- *Les éléments de superstructure (locaux techniques d'ascenseur, cheminées, etc.) ;*
- *Les installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, etc.) ;*
- *Les dispositifs destinés à l'économie d'énergie ou à la production d'énergie renouvelable installés en toiture.*

UB 2.2 / QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

GÉNÉRALITÉS

Tout projet de construction doit s'intégrer à son environnement par :

- La simplicité et les proportions de ses volumes ;
- La qualité et la pérennité des matériaux ;
- L'harmonie des couleurs ;
- Sa tenue générale ;
- Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions si la construction, l'installation ou l'ouvrage, par sa situation, son architecture, ses dimensions ou son aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnant, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

En raison de leur caractère particulier, les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont tenus de respecter que les éléments ci-dessus du présent article.

Les constructions principales, leurs extensions et leurs annexes doivent présenter une simplicité de volume et une cohérence architecturale. C'est la construction, ses annexes et extensions qui s'adapteront au mieux au relief du terrain et non l'inverse.

Lorsque des constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un ensemble bâti traditionnel (îlot, hameau) présentent des caractéristiques communes qualitatives (couleur de façade, forme ou couleur de toiture, clôture), elles seront à reprendre par la nouvelle construction ou le nouvel aménagement et pourront être imposées pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

Est interdit (en façade, clôture, toiture, etc.) :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (types briques creuses, carreaux de plâtre, parpaing, etc.) ;
- L'emploi de matériaux ne conservant pas une tenue pérenne dans le temps.

À l'intérieur du périmètre de protection d'un Monument Historique, des prescriptions plus exigeantes que celles du présent article, pourront être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France, lors de l'instruction des demandes d'occupation du sol.

Les projets d'architecture contemporaine, faisant appel à des techniques nouvelles ou ayant recours aux techniques de l'habitat bioclimatique ou aux énergies renouvelables peuvent être autorisés et pourront, à la marge, déroger aux règles suivantes, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

FAÇADES

L'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

Seuls les matériaux naturels ou enduits sont autorisés. La teinte des enduits doit correspondre à celles des coloris traditionnels. Le choix des couleurs doit respecter l'ambiance chromatique de la rue. Le blanc pur est interdit. Les enduits à relief, ainsi que la peinture des façades sont interdits.

Les façades latérales et arrière seront traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Dans le cas où les constructions ou ouvrages sont réalisés en pierres de taille, les joints devront être d'une teinte similaire à la pierre et sans surépaisseur.

PERCEMENTS

La couleur des menuiseries (fenêtres, volets, lucarnes), doit être de ton doux. Le ton bois est également autorisé.

Les éléments étrangers à la région sont interdits notamment poteaux, jambages, linteaux et poutres en bois.

Les coffres des volets roulants ne devront pas être visibles depuis l'extérieur. Une exception pourra être autorisée dans le cas de la restauration, rénovation ou réhabilitation d'une construction existante sous réserve d'une insertion architecturale qualitative.

TOITURES

Les toitures des constructions à usage d'habitation, hors extension et annexe, sont composées de deux versants principaux dont la pente est comprise entre 40° et 50°, ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse, sur le même terrain ou sur le terrain voisin.

Elles sont réalisées en ardoise ou en tuile, ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique.

Les toitures en tôle ondulée sont interdites. Les toitures en zinc et en bac acier sont interdites, excepté pour les toitures terrasses.

Les extensions et annexes des constructions peuvent présenter des pentes et matériaux différents du volume principal, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

En cas de conception architecturale contemporaine des toitures (toiture terrasse, toiture végétalisée, etc.) des pentes et des matériaux différents, mais adaptés aux volumes, peuvent être admis, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

Les chiens assis, les lucarnes rampantes et les houteaux sont interdits.

La mise en place de panneaux photovoltaïques est autorisée à condition qu'ils soient encastrés dans la toiture et qu'ils fassent l'objet d'une intégration paysagère qualitative.

CLOTURES

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

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

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

- En recherchant la simplicité des formes et structures,
- En évitant la multiplicité des matériaux ;
- En tenant compte du bâti et du site environnant et des clôtures adjacentes ;
- En traitant de manière qualitative les jonctions entre les clôtures en limite de voie ou d'emprise publique, les clôtures en limites séparatives et le portail ;
- Dans la mesure du possible, en intégrant les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres, etc.

Les clôtures de type plaques de ciment, bâches de type « brise-vent », végétaux artificiels, tôle ondulée sont interdits. L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits (parpaings, etc.) est également interdit.

Les clôtures de haies vives devront recourir à des essences locales

Dans les opérations d'ensemble, le type de clôture doit faire l'objet d'un projet précis et cohérent assurant des transitions qualitatives entre les espaces collectifs et privés.

La démolition partielle ou totale d'une clôture existante de qualité, composée par des murs en pierres, est interdite sauf :

- Pour la réalisation d'un accès ;
- Pour la réalisation d'une construction à l'alignement des voies et emprises publiques.

En limite de voie ou d'emprise publique, les clôtures, si elles sont réalisées, devront être constituées soit par :

- Un mur d'une hauteur maximale de 1,20 mètre, surmonté d'un dispositif à clair voie éventuellement complété d'une haie vive ;
- Une grille ou un grillage éventuellement doublé d'une haie vive ;
- Une haie vive.

En limite séparative, les clôtures, si elles sont réalisées, devront être constituées soit par :

- Un mur plein d'une hauteur maximale de 1,60 mètre ;
- Un mur d'une hauteur maximale de 1,20 mètre, surmonté d'un dispositif à clair voie éventuellement complété d'une haie vive ;
- Une grille ou un grillage éventuellement doublé d'une haie vive.

Lorsqu'une clôture est réalisée, elle ne doit pas dépasser la hauteur maximale de 2 mètres sur les voies et emprises publiques et en limites séparatives (excepté pour le mur plein en limite séparative, dont la hauteur ne devra pas excéder 1,60 mètre).

Une hauteur différente de la hauteur maximale autorisée pourra être admise ou imposée, sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu environnant, dans les cas suivants :

- *Pour la réfection et/ou l'extension de murs en pierres de qualité existants d'une hauteur supérieure, à condition d'assurer un raccordement architectural de qualité ;*
- *Pour des parcelles présentant une topographie particulière notamment en cas de dénivelé important entre deux parcelles mitoyennes (hors murs de soutènement).*

RÉHABILITATION, RÉNOVATION, EXTENSION DE CONSTRUCTIONS EXISTANTES

L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors des ravalements, réhabilitation, extensions, etc.

En cas de réhabilitation et de rénovation, il conviendra de respecter l'harmonie et les éléments architecturaux des constructions d'origine. La conservation de certains éléments pourra être imposée s'ils participent à l'unité et à l'identité de la façade.

Les ravalements doivent se faire dans le respect de l'architecture, de la mise en valeur des façades et des décors d'origine.

La conservation ou la restauration de lucarnes ou cheminées peut être imposée. Dans le cas de création, ces éléments doivent respecter les formes, proportions et matériaux traditionnels.

Les coyaux doivent être conservés.

UB 2.3 / TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES ET ÉCO-AMÉNAGEABLES

Tout projet de construction ne devra pas dépasser un coefficient d'imperméabilisation maximal de 60% de la superficie de l'unité foncière.

ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Les arbres à haute tige existants doivent être maintenus. Sous réserve de justification, leur abattage pourra être autorisé si cela est nécessaire pour la création d'une habitation ou d'une extension, à condition qu'aucune autre solution ne puisse être envisagée pour des raisons techniques et que les arbres supprimés soient remplacés, dans la mesure du possible, par des plantations d'essences locales ou ornementales.

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

UB 2.4 / STATIONNEMENT

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables en matière de stationnement.

SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables en matière de desserte par les équipements et réseaux.

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE

SECTION I – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

UE 1.1 / DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

✗ : Sous-destination interdite

✓ : Sous-destination autorisée

✓ (x) : Sous-destination autorisée sous conditions

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque sous-destination concernée par cette disposition.

	UE	UEa
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE		
Exploitation agricole	✗	✗
Exploitation forestière	✗	✗
HABITATION		
Logement	✓ (1)	✓
✓ (1) sous réserve d'être liés et nécessaires au gardiennage ou au bon fonctionnement des activités implantées dans la zone, d'être inclus au volume du bâtiment d'activités et que le logement ne présente pas une surface supérieure à la moitié de la surface du bâtiment		
Hébergement	✗	✗
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE		
Artisanat et commerce de détail	✓ (2)	✓ (2)
Restauration	✓	✓
Commerce de gros	✓	✓
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓ (2)	✓ (2)
Hébergement hôtelier et touristique	✓	✓
Cinéma	✗	✗
✓ (2) sous réserve de présenter une surface de vente ou d'accueil de la clientèle supérieure à 300m ²		
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓	✓

Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓	✓
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓ (3)	✓ (3)
Salles d'art et de spectacles	✓ (3)	✓ (3)
Équipements sportifs	✓ (3)	✓ (3)
Autres équipements recevant du public	✓ (3)	✓ (3)
✓ (3) sous réserve d'être compatibles avec les constructions, installations et activités existantes dans la zone		
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE		
Industrie	✓	✓
Entrepôt	✓	✓
Bureau	✓	✓
Centre de congrès et d'exposition	✓	✓

UE 1.2 / INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Dans les **zones inondables** du Plan de Prévention des Risques Inondation de l'Indre (reportées pour information sur le plan de zonage), sont interdites toutes constructions, tous usages et affectations des sols non autorisés par le règlement du PPRI.

Sont interdits les usages et activités suivants :

- Les dépôts de déchets de toute nature, de ferraille, de véhicules accidentés ou usagés, de matériaux non liés à une activité existante sur l'unité foncière ;
- Les établissements, installations ou utilisations du sol qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité et la sécurité de la zone ;
- Les carrières et autres extractions de matériaux ;
- Le stationnement des caravanes non lié à une activité économique autorisée existante sur l'unité foncière ;
- Les terrains de camping, habitations légères de loisirs, mobile-home et parcs résidentiels de loisirs ;
- Les affouillements et exhaussements de sols autres que ceux indispensables à la réalisation de constructions autorisées dans la zone.

UE 1.3 / MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

UE 2.1 / VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les règles de cet article «UE 2.1 / VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS » ne concernent pas les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Lorsque l'unité foncière est bordée par plusieurs voies, les règles de cet article s'appliquent par rapport à toutes les voies.

Les constructions doivent être implantées en recul d'au moins 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer et d'au moins 10 mètres en bordure de la RD45.

Une implantation différente pourra être admise ou imposée dans les cas suivants :

- Dans le cas de l'extension ou de la réhabilitation d'une construction existante dont l'implantation diffère de la règle, une implantation en continuité du bâti préexistant est permise ;
- Lorsqu'un recul est nécessaire pour améliorer la visibilité, la sécurité routière et l'accessibilité.

PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent être implantées, soit en limite séparative, sous réserve de prendre les mesures nécessaires pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu, etc.), ou en retrait. Dans le cas d'une implantation en retrait, il doit être d'au moins 5 mètres.

Une implantation différente pourra être admise ou imposée dans les cas suivants :

- Dans le cas de l'extension ou de la réhabilitation d'une construction existante dont l'implantation diffère de la règle, une implantation en continuité du bâti préexistant est permise ;
- Pour l'amélioration des performances énergétiques des constructions existantes.

HAUTEUR

La hauteur des constructions devra être compatible avec la sensibilité du cadre bâti et paysager dans lequel elles s'inscrivent. De manière générale, les constructions doivent respecter le gabarit général de la zone de façon à créer une suite homogène de constructions.

En **secteur UEa**, la hauteur des constructions est limitée à 10 mètres.

Le dépassement de la hauteur maximale est autorisé :

- *En cas de reconstruction et rénovation à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant ;*
- *En cas d'extension d'une construction présentant une hauteur supérieure à la règle maximale précitée (dans la limite de la hauteur de la construction principale dans un objectif d'harmonisation architecturale) ;*
- *Pour assurer une continuité avec une habitation existante sur une parcelle contigüe, ou sur le même terrain, si elle a une hauteur supérieure.*

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée :

- *Les éléments de superstructure (locaux techniques d'ascenseur, cheminées, etc.) ;*
- *Les installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, etc.) ;*
- *Les dispositifs destinés à l'économie d'énergie ou à la production d'énergie renouvelable installés en toiture.*

UE 2.2 / QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

GÉNÉRALITÉS

Tout projet de construction doit s'intégrer à son environnement par :

- La simplicité et les proportions de ses volumes ;
- La qualité et la pérennité des matériaux ;
- L'harmonie des couleurs ;
- Sa tenue générale ;
- Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions si la construction, l'installation ou l'ouvrage, par sa situation, son architecture, ses dimensions ou son aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnant, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

En raison de leur caractère particulier, les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont tenus de respecter que les éléments ci-dessus du présent article.

Est interdit (en façade, clôture, toiture, etc.) :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (types briques creuses, carreaux de plâtre, parpaing, etc.) ;
- L'emploi de matériaux ne conservant pas une tenue pérenne dans le temps.

À l'intérieur du périmètre de protection d'un Monument Historique, des prescriptions plus exigeantes que celles du présent article, pourront être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France, lors de l'instruction des demandes d'occupation du sol.

FAÇADES

Elles peuvent comporter plusieurs couleurs. Le choix des teintes doit concourir à animer les façades et alléger les volumes en s'intégrant à l'environnement. L'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

TOITURES

Les toitures sont composées de deux versants. Les toits terrasses sont également autorisés. Un bandeau de masquage peut être imposé pour les toitures présentant une faible pente.

Les toitures doivent se concevoir dans un souci d'intégration à l'environnement du site.

CLOTURES

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

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

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

- En recherchant la simplicité des formes et structures,
- En évitant la multiplicité des matériaux ;
- En tenant compte du bâti et du site environnant et des clôtures adjacentes ;
- En traitant de manière qualitative les jonctions entre les clôtures en limite de voie ou d'emprise publique, les clôtures en limites séparatives et le portail ;
- Dans la mesure du possible, en intégrant les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres, etc.

Les clôtures de type plaques de ciment, bâches de type « brise-vent », végétaux artificiels, tôle ondulée sont interdits. L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits (parpaings, etc.) est également interdit.

UE 2.3 / TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES ET ÉCO-AMÉNAGEABLES

Tout projet de construction ne devra pas dépasser un coefficient d'imperméabilisation maximal de 80% de la superficie de l'unité foncière.

ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Les arbres à haute tige existants doivent être maintenus. Sous réserve de justification, leur abattage pourra être autorisé si cela est nécessaire pour la création d'une habitation ou d'une extension, à condition qu'aucune autre solution ne puisse être envisagée pour des raisons techniques et que les arbres supprimés soient remplacés, dans la mesure du possible, par des plantations d'essences locales ou ornementales.

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

Toute aire de stationnement doit répondre au minimum à un des critères de qualité énergétique et environnementale suivants :

- Faire l'objet de plantations à raison d'un arbre de hautes tiges pour 4 places de stationnement ou d'une végétalisation d'au moins 20% de sa superficie dans un objectif d'intégration paysagère de l'aire de stationnement au regard de son environnement ;
- Comporter un dispositif de production d'énergie renouvelable de type ombrières photovoltaïques ;
- Etre constitué d'un revêtement au sol perméable favorisant l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

Les aires de stockage ou de dépôt autorisées doivent être masquées par une trame végétale afin de limiter leur impact visuel.

UE 2.4 / STATIONNEMENT

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables en matière de stationnement.

SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables en matière de desserte par les équipements et réseaux.

CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP

SECTION I – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

UP 1.1 / DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

✗ : Sous-destination interdite

✓ : Sous-destination autorisée

✓ (x) : Sous-destination autorisée sous conditions

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque sous-destination concernée par cette disposition.

	UP
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	
Exploitation agricole	✗
Exploitation forestière	✗
HABITATION	
Logement	✓ (1)
✓ (1) sous réserve d'être liés et nécessaires au gardiennage ou au bon fonctionnement des activités implantées dans la zone, d'être inclus au volume du bâtiment d'activités et que le logement ne présente pas une surface supérieure à la moitié de la surface du bâtiment	
Hébergement	✗
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	✗
Restauration	✗
Commerce de gros	✗
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✗
Hébergement hôtelier et touristique	✗
Cinéma	✓
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓

Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓
Salles d'art et de spectacles	✓
Équipements sportifs	✓
Autres équipements recevant du public	✓
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	✗
Entrepôt	✗
Bureau	✗
Centre de congrès et d'exposition	✓

UP 1.2 / INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Dans les **zones inondables** du Plan de Prévention des Risques Inondation de l'Indre (reportées pour information sur le plan de zonage), sont interdites toutes constructions, tous usages et affectations des sols non autorisés par le règlement du PPRI.

Sont interdits les usages et activités suivants :

- Les dépôts de déchets de toute nature, de ferraille, de véhicules accidentés ou usagés, de matériaux non liés à une activité existante sur l'unité foncière ;
- Les établissements, installations ou utilisations du sol qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité et la sécurité de la zone ;
- Les carrières et autres extractions de matériaux ;
- Les affouillements et exhaussements de sols autres que ceux indispensables à la réalisation de constructions autorisées dans la zone.

UP 1.3 / MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

UP 2.1 / VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Lorsque l'unité foncière est bordée par plusieurs voies, les règles de cet article s'appliquent par rapport à une seule de ces voies. Le choix de la voie pourra être imposé pour des raisons d'insertion dans le tissu bâti avoisinant. Les voies qui ne servent pas de référence sont alors considérées comme des limites séparatives et sont régies par l'article « PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES ».

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit en recul d'au moins 1 mètre par rapport aux voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

Une implantation différente pourra être admise ou imposée dans les cas suivants :

- Dans le cas de l'extension ou de la réhabilitation d'une construction existante dont l'implantation diffère de la règle, une implantation en continuité du bâti préexistant est permise ;
- Lorsqu'un recul est nécessaire pour améliorer la visibilité, la sécurité routière et l'accessibilité.

PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions principales doivent être implantées sur au moins une limite séparative. Dans le cas d'une implantation en retrait, il doit être d'au moins 3 mètres.

Une implantation différente pourra être admise ou imposée dans les cas suivants :

- Dans le cas de l'extension ou de la réhabilitation d'une construction existante dont l'implantation diffère de la règle, une implantation en continuité du bâti préexistant est permise ;
- Pour l'amélioration des performances énergétiques des constructions existantes.

HAUTEUR

La hauteur des constructions devra être compatible avec la sensibilité du cadre bâti et paysager dans lequel elles s'inscrivent. De manière générale, les constructions doivent respecter le gabarit général de la zone de façon à créer une suite homogène de constructions.

UP 2.2 / QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

GÉNÉRALITÉS

Tout projet de construction doit s'intégrer à son environnement par :

- La simplicité et les proportions de ses volumes ;
- La qualité et la pérennité des matériaux ;
- L'harmonie des couleurs ;
- Sa tenue générale ;
- Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions si la construction, l'installation ou l'ouvrage, par sa situation, son architecture, ses dimensions ou son aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnant, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Est interdit (en façade, clôture, toiture, etc.) :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (types briques creuses, carreaux de plâtre, parpaing, etc.) ;
- L'emploi de matériaux ne conservant pas une tenue pérenne dans le temps.

À l'intérieur du périmètre de protection d'un Monument Historique, des prescriptions plus exigeantes que celles du présent article, pourront être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France, lors de l'instruction des demandes d'occupation du sol.

UP 2.3 / TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES ET ÉCO-AMÉNAGEABLES

Tout projet de construction ne devra pas dépasser un coefficient d'imperméabilisation maximal de 80% de la superficie de l'unité foncière.

ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Les arbres à haute tige existants doivent être maintenus. Sous réserve de justification, leur abattage pourra être autorisé si cela est nécessaire pour la création d'une habitation ou d'une extension, à condition qu'aucune autre solution ne puisse être envisagée pour des raisons techniques et que les arbres supprimés soient remplacés, dans la mesure du possible, par des plantations d'essences locales ou ornementales.

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

Toute aire de stationnement doit répondre au minimum à un des critères de qualité énergétique et environnementale suivants :

- Faire l'objet de plantations à raison d'un arbre de hautes tiges pour 4 places de stationnement ou d'une végétalisation d'au moins 20% de sa superficie dans un objectif d'intégration paysagère de l'aire de stationnement au regard de son environnement ;
- Comporter un dispositif de production d'énergie renouvelable de type ombrières photovoltaïques ;
- Etre constitué d'un revêtement au sol perméable favorisant l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

UP 2.4 / STATIONNEMENT

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables en matière de stationnement.

SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables en matière de desserte par les équipements et réseaux.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

Rappel du code de l'urbanisme :

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

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

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

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU

SECTION I – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

1AU 1.1 / DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

✗ : Sous-destination interdite

✓ : Sous-destination autorisée

✓ (x) : Sous-destination autorisée sous conditions

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque sous-destination concernée par cette disposition.

	1AU
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	
Exploitation agricole	✗
Exploitation forestière	✗
HABITATION	
Logement	✓
Hébergement	✓
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	✓ (1)
Restauration	✓ (1)
Commerce de gros	✓ (1)
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓ (1)
Hébergement hôtelier et touristique	✓ (2)
Cinéma	✓ (1)
<p>✓ (1) sous réserve que par leur nature, leur importance ou leur aspect, ils soient compatibles avec le caractère du voisinage, la salubrité, la sécurité publique, ou avec la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants</p> <p>✓ (2) sous réserve de ne pas comporter de résidences démontables de loisirs ou constituant un habitat permanent, campings, parc résidentiels de loisirs ou habitations légères de loisirs</p>	
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓

Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓
Salles d'art et de spectacles	✓
Équipements sportifs	✓
Autres équipements recevant du public	✓
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	✗
Entrepôt	✗
Bureau	✓
Centre de congrès et d'exposition	✓

1AU 1.2 / INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Dans les **zones inondables** du Plan de Prévention des Risques Inondation de l'Indre (reportées pour information sur le plan de zonage), sont interdites toutes constructions, tous usages et affectations des sols non autorisés par le règlement du PPRI.

L'ensemble des constructions, usages et affectations des sols autorisés dans la zone doivent être compatibles avec les **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**.

Sont interdits les usages et activités suivants :

- Les constructions et installations qui ne seraient pas compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
- Les dépôts de déchets de toute nature, de ferraille, de véhicules accidentés ou usagés, de matériaux non liés à une activité existante sur l'unité foncière ;
- Les établissements, installations ou utilisations du sol qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité et la sécurité de la zone ;
- Les carrières et autres extractions de matériaux ;
- Le stationnement des caravanes excepté pour le stationnement et le remisage du particulier ;
- Les affouillements et exhaussements de sols autres que ceux indispensables à la réalisation de constructions autorisées dans la zone.

1AU 1.3 / MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Dans les secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), toute opération doit être compatible avec les orientations de mixité sociale définies dans l'OAP.

SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1AU 2.1 / VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les règles de cet article « 1AU 2.1 / VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS » ne concernent pas les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Lorsque l'unité foncière est bordée par plusieurs voies, les règles de cet article s'appliquent par rapport à toutes les voies.

Les constructions principales et annexes doivent s'implanter en recul d'au moins 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

Une implantation différente pourra être admise ou imposée dans les cas suivants :

- *Lorsqu'il existe sur des parcelles contigües ou, sur le même terrain, des constructions édifiées différemment dont il convient de respecter l'ordonnancement afin de contribuer à une harmonie d'ensemble le long de la voie ;*
- *Lorsqu'un recul est nécessaire pour améliorer la visibilité, la sécurité routière et l'accessibilité.*

PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions principales doivent être implantées sur au moins une limite séparative. Dans le cas d'une implantation en retrait, il doit être d'au moins 3 mètres.

Les annexes peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait. Dans le cas d'une implantation en retrait, il doit être d'au moins 1 mètre.

EMPRISE AU SOL

La création d'annexes (hors piscines) est limitée à 50 m² d'emprise au sol.

HAUTEUR

La hauteur des constructions principales ne doit pas excéder 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 9 mètres au point le plus haut de la construction.

La hauteur des annexes ne doit pas excéder 5 mètres au point le plus haut.

Les extensions ne doivent pas dépasser la hauteur de la construction principale.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée :

- *Les éléments de superstructure (locaux techniques d'ascenseur, cheminées, etc.) ;*
- *Les installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, etc.) ;*
- *Les dispositifs destinés à l'économie d'énergie ou à la production d'énergie renouvelable installés en toiture.*

1AU 2.2 / QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

GÉNÉRALITÉS

Tout projet de construction doit s'intégrer à son environnement par :

- La simplicité et les proportions de ses volumes ;
- La qualité et la pérennité des matériaux ;
- L'harmonie des couleurs ;
- Sa tenue générale ;
- Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions si la construction, l'installation ou l'ouvrage, par sa situation, son architecture, ses dimensions ou son aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnant, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

En raison de leur caractère particulier, les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont tenus de respecter que les éléments ci-dessus du présent article.

Les constructions principales, leurs extensions et leurs annexes doivent présenter une simplicité de volume et une cohérence architecturale. C'est la construction, ses annexes et extensions qui s'adapteront au mieux au relief du terrain et non l'inverse.

Est interdit (en façade, clôture, toiture, etc.) :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (types briques creuses, carreaux de plâtre, parpaing, etc.) ;
- L'emploi de matériaux ne conservant pas une tenue pérenne dans le temps.

À l'intérieur du périmètre de protection d'un Monument Historique, des prescriptions plus exigeantes que celles du présent article, pourront être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France, lors de l'instruction des demandes d'occupation du sol.

Les projets d'architecture contemporaine, faisant appel à des techniques nouvelles ou ayant recours aux techniques de l'habitat bioclimatique ou aux énergies renouvelables peuvent être autorisés et pourront, à la marge, déroger aux règles suivantes, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

FAÇADES

L'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

Seuls les matériaux naturels ou enduits sont autorisés. La teinte des enduits doit correspondre à celles des coloris traditionnels. Le choix des couleurs doit respecter l'ambiance chromatique de la rue. Le blanc pur est interdit. Les enduits à relief, ainsi que la peinture des façades sont interdits.

Les façades latérales et arrière seront traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Dans le cas où les constructions ou ouvrages sont réalisés en pierres de taille, les joints devront être d'une teinte similaire à la pierre et sans surépaisseur.

PERCEMENTS

La couleur des menuiseries (fenêtres, volets, lucarnes), doit être de ton doux. Le ton bois est également autorisé.

Les éléments étrangers à la région sont interdits notamment poteaux, jambages, linteaux et poutres en bois.

Les coffres des volets roulants ne devront pas être visibles depuis l'extérieur. Une exception pourra être autorisée dans le cas de la restauration, rénovation ou réhabilitation d'une construction existante sous réserve d'une insertion architecturale qualitative.

TOITURES

Les toitures des constructions à usage d'habitation, hors extension et annexe, sont composées de deux versants principaux dont la pente est comprise entre 40° et 50°, ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse, sur le même terrain ou sur le terrain voisin.

Elles sont réalisées en ardoise ou en tuile, ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique. Les toitures en tôle ondulée sont interdites. Les toitures en zinc et en bac acier sont interdites, excepté pour les toitures terrasses.

Les extensions et annexes des constructions peuvent présenter des pentes et matériaux différents du volume principal, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

En cas de conception architecturale contemporaine des toitures (toiture terrasse, toiture végétalisée, etc.) des pentes et des matériaux différents, mais adaptés aux volumes, peuvent être admis, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

Les chiens assis, les lucarnes rampantes et les houteaux sont interdits.

La mise en place de panneaux photovoltaïques est autorisée à condition qu'ils soient encastrés dans la toiture et qu'ils fassent l'objet d'une intégration paysagère qualitative.

CLOTURES

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

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

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

- En recherchant la simplicité des formes et structures,
- En évitant la multiplicité des matériaux ;
- En tenant compte du bâti et du site environnant et des clôtures adjacentes ;
- En traitant de manière qualitative les jonctions entre les clôtures en limite de voie ou d'emprise publique, les clôtures en limites séparatives et le portail ;
- Dans la mesure du possible, en intégrant les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres, etc.

Les clôtures de type plaques de ciment, bâches de type « brise-vent », végétaux artificiels, tôle ondulée sont interdits. L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits (parpaings, etc.) est également interdit.

Les clôtures de haies vives devront recourir à des essences locales

Dans les opérations d'ensemble, le type de clôture doit faire l'objet d'un projet précis et cohérent assurant des transitions qualitatives entre les espaces collectifs et privés.

La démolition partielle ou totale d'une clôture existante de qualité, composée par des murs en pierres, est interdite sauf :

- Pour la réalisation d'un accès ;
- Pour la réalisation d'une construction à l'alignement des voies et emprises publiques.

En limite de voie ou d'emprise publique, les clôtures, si elles sont réalisées, devront être constituées soit par :

- Un mur d'une hauteur maximale de 1,20 mètre, surmonté d'un dispositif à clair voie éventuellement complété d'une haie vive ;
- Une grille ou un grillage éventuellement doublé d'une haie vive ;
- Une haie vive.

En limite séparative, les clôtures, si elles sont réalisées, devront être constituées soit par :

- Un mur plein d'une hauteur maximale de 1,60 mètre ;
- Un mur d'une hauteur maximale de 1,20 mètre, surmonté d'un dispositif à clair voie éventuellement complété d'une haie vive ;
- Une grille ou un grillage éventuellement doublé d'une haie vive.

Lorsqu'une clôture est réalisée, elle ne doit pas dépasser la hauteur maximale de 2 mètres sur les voies et emprises publiques et en limites séparatives (excepté pour le mur plein en limite séparative, dont la hauteur ne devra pas excéder 1,60 mètre).

Une hauteur différente de la hauteur maximale autorisée pourra être admise ou imposée, sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu environnant, dans les cas suivants :

- *Pour la réfection et/ou l'extension de murs en pierres de qualité existants d'une hauteur supérieure, à condition d'assurer un raccordement architectural de qualité ;*

- *Pour des parcelles présentant une topographie particulière notamment en cas de dénivelé important entre deux parcelles mitoyennes (hors murs de soutènement).*

1AU 2.3 / TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES ET ÉCO-AMÉNAGEABLES

Tout projet de construction ne devra pas dépasser un coefficient d'imperméabilisation maximal de 60% de la superficie de l'unité foncière.

ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Les arbres à haute tige existants doivent être maintenus. Sous réserve de justification, leur abattage pourra être autorisé si cela est nécessaire pour la création d'une habitation ou d'une extension, à condition qu'aucune autre solution ne puisse être envisagée pour des raisons techniques et que les arbres supprimés soient remplacés, dans la mesure du possible, par des plantations d'essences locales ou ornementales.

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

Toute aire de stationnement doit répondre au minimum à un des critères de qualité énergétique et environnementale suivants :

- Faire l'objet de plantations à raison d'un arbre de hautes tiges pour 4 places de stationnement ou d'une végétalisation d'au moins 20% de sa superficie dans un objectif d'intégration paysagère de l'aire de stationnement au regard de son environnement ;
- Comporter un dispositif de production d'énergie renouvelable de type ombrières photovoltaïques ;
- Être constitué d'un revêtement au sol perméable favorisant l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

1AU 2.4 / STATIONNEMENT

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables en matière de stationnement.

SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables en matière de desserte par les équipements et réseaux.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUE

SECTION I – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

1AUE 1.1 / DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

✗ : Sous-destination interdite

✓ : Sous-destination autorisée

✓ (x) : Sous-destination autorisée sous conditions

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque sous-destination concernée par cette disposition.

	1AUE
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	
Exploitation agricole	✗
Exploitation forestière	✗
HABITATION	
Logement	✗
Hébergement	✗
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	✓ (1)
Restauration	✓
Commerce de gros	✓
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓ (1)
Hébergement hôtelier et touristique	✓
Cinéma	✗
✓ (1) sous réserve de présenter une surface de vente ou d'accueil de la clientèle supérieure à 300m²	
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓ (2)
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓ (2)
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓ (2)

Salles d'art et de spectacles	✓ (2)
Équipements sportifs	✓ (2)
Autres équipements recevant du public	✓ (2)
✓ (2) sous réserve d'être compatibles avec les constructions, installations et activités existantes dans la zone	
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	✓
Entrepôt	✓
Bureau	✓
Centre de congrès et d'exposition	✓

1AUE 1.2 / INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Dans les **zones inondables** du Plan de Prévention des Risques Inondation de l'Indre (reportées pour information sur le plan de zonage), sont interdites toutes constructions, tous usages et affectations des sols non autorisés par le règlement du PPRI.

L'ensemble des constructions, usages et affectations des sols autorisés dans la zone doivent être compatibles avec les **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**.

Sont interdits les usages et activités suivants :

- Les constructions et installations qui ne seraient pas compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
- Les dépôts de déchets de toute nature, de ferraille, de véhicules accidentés ou usagés, de matériaux non liés à une activité existante sur l'unité foncière ;
- Les établissements, installations ou utilisations du sol qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité et la sécurité de la zone ;
- Les carrières et autres extractions de matériaux ;
- Le stationnement des caravanes non lié à une activité économique autorisée existante sur l'unité foncière ;
- Les terrains de camping, habitations légères de loisirs, mobile-home et parcs résidentiels de loisirs ;
- Les affouillements et exhaussements de sols autres que ceux indispensables à la réalisation de constructions autorisées dans la zone.

1AUE 1.3 / MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1AUE 2.1 / VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les règles de cet article « 1AUE 2.1 / VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS » ne concernent pas les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Lorsque l'unité foncière est bordée par plusieurs voies, les règles de cet article s'appliquent par rapport à toutes les voies.

Les constructions doivent être implantées en recul d'au moins 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

Une implantation différente pourra être admise ou imposée dans les cas suivants lorsqu'un recul est nécessaire pour améliorer la visibilité, la sécurité routière et l'accessibilité.

PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent être implantées, soit en limite séparative, sous réserve de prendre les mesures nécessaires pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu, etc.), ou en retrait. Dans le cas d'une implantation en retrait, il doit être d'au moins 5 mètres.

HAUTEUR

La hauteur des constructions devra être compatible avec la sensibilité du cadre bâti et paysager dans lequel elles s'inscrivent. De manière générale, les constructions doivent respecter le gabarit général de la zone de façon à créer une suite homogène de constructions.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée :

- Les éléments de superstructure (locaux techniques d'ascenseur, cheminées, etc.) ;
- Les installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, etc.) ;
- Les dispositifs destinés à l'économie d'énergie ou à la production d'énergie renouvelable installés en toiture.

1AUE 2.2 / QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

GÉNÉRALITÉS

Tout projet de construction doit s'intégrer à son environnement par :

- La simplicité et les proportions de ses volumes ;
- La qualité et la pérennité des matériaux ;
- L'harmonie des couleurs ;
- Sa tenue générale ;
- Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions si la construction, l'installation ou l'ouvrage, par sa situation, son architecture, ses dimensions ou son aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnant, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

En raison de leur caractère particulier, les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont tenus de respecter que les éléments ci-dessus du présent article.

Est interdit (en façade, clôture, toiture, etc.) :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (types briques creuses, carreaux de plâtre, parpaing, etc.) ;
- L'emploi de matériaux ne conservant pas une tenue pérenne dans le temps.

FAÇADES

Elles peuvent comporter plusieurs couleurs. Le choix des teintes doit concourir à animer les façades et alléger les volumes en s'intégrant à l'environnement. L'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

TOITURES

Les toitures sont composées de deux versants. Les toits terrasses sont également autorisés. Un bandeau de masquage peut être imposé pour les toitures présentant une faible pente.

Les toitures doivent se concevoir dans un souci d'intégration à l'environnement du site.

CLOTURES

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

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

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

- En recherchant la simplicité des formes et structures,
- En évitant la multiplicité des matériaux ;
- En tenant compte du bâti et du site environnant et des clôtures adjacentes ;
- En traitant de manière qualitative les jonctions entre les clôtures en limite de voie ou d'emprise publique, les clôtures en limites séparatives et le portail ;
- Dans la mesure du possible, en intégrant les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres, etc.

Les clôtures de type plaques de ciment, bâches de type « brise-vent », végétaux artificiels, tôle ondulée sont interdits. L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits (parpaings, etc.) est également interdit.

1AUE 2.3 / TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES ET ÉCO-AMÉNAGEABLES

Tout projet de construction ne devra pas dépasser un coefficient d'imperméabilisation maximal de 80% de la superficie de l'unité foncière.

ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Les arbres à haute tige existants doivent être maintenus. Sous réserve de justification, leur abattage pourra être autorisé si cela est nécessaire pour la création d'une habitation ou d'une extension, à condition qu'aucune autre solution ne puisse être envisagée pour des raisons techniques et que les arbres supprimés soient remplacés, dans la mesure du possible, par des plantations d'essences locales ou ornementales.

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

Les aires de stockage ou de dépôt autorisées doivent être masquées par une trame végétale afin de limiter leur impact visuel.

Toute aire de stationnement doit répondre au minimum à un des critères de qualité énergétique et environnementale suivants :

- Faire l'objet de plantations à raison d'un arbre de hautes tiges pour 4 places de stationnement ou d'une végétalisation d'au moins 20% de sa superficie dans un objectif d'intégration paysagère de l'aire de stationnement au regard de son environnement ;
- Comporter un dispositif de production d'énergie renouvelable de type ombrières photovoltaïques ;
- Être constitué d'un revêtement au sol perméable favorisant l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

1AUE 2.4 / STATIONNEMENT

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables en matière de stationnement.

SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables en matière de desserte par les équipements et réseaux.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Rappel du code de l'urbanisme :

« Les zones agricoles sont dites « zones A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. »

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

La zone A correspond au secteur de vocation agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comprend deux secteurs :

- Le **secteur Ah** correspondant aux STECAL à vocation d'habitat couvrant les hameaux en contexte agricole ;
- Le **secteur Ae** correspondant aux STECAL à vocation économique recouvrant les activités économiques existantes en contexte agricole.

SECTION I – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

A 1.1 / DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

✗ : Sous-destination interdite

✓ : Sous-destination autorisée

✓ (x) : Sous-destination autorisée sous conditions

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque sous-destination concernée par cette disposition.

Dans l'ensemble de la zone A, sont interdits tous les modes d'occupation du sol et notamment les constructions quelle que soit leur destination à l'exception de ceux autorisés ou autorisés sous conditions.

	A « pur »	Ah	Ae
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE			
Exploitation agricole	✓	✗	✗
Exploitation forestière	✗	✗	✗
HABITATION			
Logement	✓ (1)	✓	✗
<p>✓ (1) sont autorisés, sous réserve de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :</p> <ul style="list-style-type: none"> ► Les nouveaux logements sous réserve : <ul style="list-style-type: none"> – d'être destinés au logement des exploitants en activité dont la présence permanente est liée et nécessaire au fonctionnement d'une exploitation agricole ; – d'être implantés aux abords immédiats des bâtiments du site d'exploitation, soit à une distance maximale de 100 mètres de l'un d'eux, sauf en cas d'impossibilité liée notamment à la configuration de l'exploitation ou à des exigences sanitaires ; – que la construction des bâtiments agricoles précède ou s'effectue simultanément à celle du logement ; – dans la limite d'un seul logement par exploitation (sauf dans le cas de formes juridiques sociétaires, à condition d'en démontrer le besoin). ► Les extensions et annexes des logements existants, sous réserve : <ul style="list-style-type: none"> – de ne pas créer de nouveaux logements ; – dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU, sans excéder 100 m² d'emprise au sol ; – d'être situées à 15 mètres maximum du logement auquel elles se rattachent ; – d'une bonne intégration paysagère et architecturale à l'environnement bâti existant. 			
Hébergement	✗	✗	✗
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE			
Artisanat et commerce de détail	✗	✗	✓ (2)

Restauration	✗	✗	✗
Commerce de gros	✗	✗	✗
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✗	✗	✗
Hébergement hôtelier et touristique	✗	✗	✗
Cinéma	✗	✗	✗
<p>✓ (2) sont autorisés, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité des sites et à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> – d'être strictement liés à l'évolution des activités économiques existantes dans le secteur ; – de se limiter à une augmentation de 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU, sans excéder 100 m² d'emprise au sol. 			
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓	✓	✓
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓	✓	✓
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✗	✗	✗
Salles d'art et de spectacle	✗	✗	✗
Équipements sportifs	✗	✗	✗
Autres équipements recevant du public	✓	✓	✓
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE			
Industrie	✗	✗	✓ (2)
Entrepôt	✗	✗	✓ (2)
Bureau	✗	✗	✓ (2)
Centre de congrès et d'exposition	✗	✗	✗
<p>✓ (2) sont autorisés, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité des sites et à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> – d'être strictement liés à l'évolution des activités économiques existantes dans le secteur ; – de se limiter à une augmentation de 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU, sans excéder 100 m² d'emprise au sol. 			

A 1.2 / INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Dans les **zones inondables** du Plan de Prévention des Risques Inondation de l'Indre (reportées pour information sur le plan de zonage), sont interdites toutes constructions, tous usages et affectations des sols non autorisés par le règlement du PPRi.

Dans l'**ensemble de la zone A**, sont autorisés sous conditions :

- Les affouillements et exhaussements de sols, sous réserve d'être liés à des travaux de réseaux (énergie, transports, etc.) et d'espace public (voiries, etc.), à des travaux de construction, à la sécurité incendie et à la régulation des eaux pluviales ;

- Le changement de destination des constructions existantes repérées sur le plan de zonage, sous réserve :
 - de ne compromettre ni l'activité agricole, ni la qualité paysagère du site ;
 - de s'effectuer vers une destination d'habitation, d'hébergement touristique, de bureaux ou d'artisanat.

De plus, dans le **secteur A « pur »** seulement, sont autorisés sous conditions :

- Les locaux et installations de diversification de l'activité agricole (unités de méthanisation pour la production de biogaz, d'électricité et de chaleur, vente directe de produits agricoles, camping à la ferme, etc.) sous réserve :
 - d'être liés aux activités agricoles ;
 - d'être réalisés en priorité au sein des bâtiments existants ou être implantés au cœur de l'exploitation ;
 - dans le cas de vente directe de produits agricoles, les produits commercialisés proviennent principalement de l'exploitation ;
- Les locaux de permanence (bureau, pièce de repos, sanitaires, etc.), sous réserve :
 - d'être liés et nécessaires à l'activité agricole en place ;
 - dans la limite d'un local de permanence par exploitation ;
 - dans la limite de 35 m² d'emprise au sol.

SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

A 2.1 / VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Lorsque l'unité foncière est bordée par plusieurs voies, les règles de cet article s'appliquent par rapport à toutes les voies.

Dans les **secteurs A « pur » et Ae**, les constructions (y compris les annexes) doivent s'implanter en recul de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

Dans le **secteur Ah**, les constructions (y compris les annexes) peuvent s'implanter soit à l'alignement soit en recul par rapport aux voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

Une implantation différente pourra être admise ou imposée dans les cas suivants :

- *Lorsqu'il existe sur des parcelles contigües ou, sur le même terrain, des constructions édifiées différemment dont il convient de respecter l'ordonnancement afin de contribuer à une harmonie d'ensemble le long de la voie ;*
- *Dans le cas de l'extension ou de la réhabilitation d'une construction existante dont l'implantation diffère de la règle, une implantation en continuité du bâti préexistant est permise ;*
- *Lorsqu'un recul est nécessaire pour améliorer la visibilité, la sécurité routière et l'accessibilité ;*
- *Le long des voies départementales.*

À noter :

Sont autorisées au-dessus et en débord sur les voies et emprises publiques dans la limite de 30 cm et sous réserve des réglementations en vigueur sur les communes :

- L'utilisation de procédés d'isolation par l'extérieur, en vue d'améliorer les performances énergétiques et acoustiques des constructions existantes si la largeur du trottoir permet le déplacement de personnes à mobilité réduite ;
- L'utilisation de dispositifs de végétalisation des façades des constructions existantes si la largeur du trottoir permet le déplacement de personnes à mobilité réduite.

PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions principales doivent être implantées sur au moins une limite séparative. Dans le cas d'une implantation en retrait, il doit être d'au moins 3 mètres.

Les annexes à l'habitation peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait. Dans le cas d'une implantation en retrait, il doit être d'au moins 1 mètre.

Une implantation différente pourra être admise ou imposée dans les cas suivants :

- *Dans le cas de l'extension ou de la réhabilitation d'une construction existante dont l'implantation diffère de la règle, une implantation en continuité du bâti préexistant est permise ;*
- *Pour l'amélioration des performances énergétiques des constructions existantes.*

EMPRISE AU SOL

Dans le **secteur Ah**, l'emprise au sol des constructions est limitée à 40% de la superficie de l'unité foncière, incluse dans la zone dans laquelle s'inscrit le projet de construction.

Dans le **secteur Ae**, l'emprise au sol des constructions est limitée à 75% de la superficie de l'unité foncière, incluse dans la zone dans laquelle s'inscrit le projet de construction.

HAUTEUR

Pour les constructions à destination d'habitation

La hauteur des constructions principales ne doit pas excéder 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 9 mètres au point le plus haut de la construction.

La hauteur des annexes ne doit pas excéder 5 mètres au point le plus haut.

Les extensions ne doivent pas dépasser la hauteur de la construction principale.

Pour les autres constructions :

La hauteur des constructions devra être compatible avec la sensibilité du cadre bâti et paysager dans lequel elles s'inscrivent. De manière générale, les constructions doivent respecter le gabarit général de la zone de façon à créer une suite homogène de constructions.

Le dépassement de la hauteur maximale est autorisé :

- *En cas de reconstruction et rénovation à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant ;*
- *En cas d'extension d'une construction présentant une hauteur supérieure à la règle maximale précitée (dans la limite de la hauteur de la construction principale dans un objectif d'harmonisation architecturale) ;*
- *Pour assurer une continuité avec une habitation existante sur une parcelle contigüe, ou sur le même terrain, si elle a une hauteur supérieure.*

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée :

- *Les éléments de superstructure (locaux techniques d'ascenseur, cheminées, etc.) ;*
- *Les installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, etc.) ;*
- *Les dispositifs destinés à l'économie d'énergie ou à la production d'énergie renouvelable installés en toiture.*

A 2.2 / QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

GÉNÉRALITÉS

Tout projet de construction doit s'intégrer à son environnement par :

- La simplicité et les proportions de ses volumes ;
- La qualité et la pérennité des matériaux ;
- L'harmonie des couleurs ;
- Sa tenue générale ;
- Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions si la construction, l'installation ou l'ouvrage, par sa situation, son architecture, ses dimensions ou son aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnant, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

En raison de leur caractère particulier, les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont tenus de respecter que les éléments ci-dessus du présent article.

Les constructions principales, leurs extensions et leurs annexes doivent présenter une simplicité de volume et une cohérence architecturale. C'est la construction, ses annexes et extensions qui s'adapteront au mieux au relief du terrain et non l'inverse.

Lorsque des constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un ensemble bâti traditionnel (îlot, hameau) présentent des caractéristiques communes qualitatives (couleur de façade, forme ou couleur de toiture, clôture), elles seront à reprendre par la nouvelle construction ou le nouvel aménagement et pourront être imposées pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

Est interdit (en façade, clôture, toiture, etc.) :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (types briques creuses, carreaux de plâtre, parpaing, etc.) ;
- L'emploi de matériaux ne conservant pas une tenue pérenne dans le temps.

À l'intérieur du périmètre de protection d'un Monument Historique, des prescriptions plus exigeantes que celles du présent article, pourront être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France, lors de l'instruction des demandes d'occupation du sol.

Les projets d'architecture contemporaine, faisant appel à des techniques nouvelles ou ayant recours aux techniques de l'habitat bioclimatique ou aux énergies renouvelables peuvent être autorisés et pourront, à la marge, déroger aux règles suivantes, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

FAÇADES

Pour l'ensemble des constructions

L'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

Pour les constructions à destination d'habitation

Seuls les matériaux naturels ou enduits sont autorisés. La teinte des enduits doit correspondre à celles des coloris traditionnels. Le choix des couleurs doit respecter l'ambiance chromatique de la rue. Le blanc pur est interdit. Les enduits à relief, ainsi que la peinture des façades sont interdits.

Les façades latérales et arrière seront traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Dans le cas où les constructions ou ouvrages sont réalisés en pierres de taille, les joints devront être d'une teinte similaire à la pierre et sans surépaisseur.

PERCEMENTS

Pour les constructions à destination d'habitation

La couleur des menuiseries (fenêtres, volets, lucarnes), doit être de ton doux. Le ton bois est également autorisé.

Les éléments étrangers à la région sont interdits notamment poteaux, jambages, linteaux et poutres en bois.

Les coffres des volets roulants ne devront pas être visibles depuis l'extérieur. Une exception pourra être autorisée dans le cas de la restauration, rénovation ou réhabilitation d'une construction existante sous réserve d'une insertion architecturale qualitative.

TOITURES

Pour les constructions à destination d'habitation

Les toitures des constructions à destination d'habitation, hors extension et annexe, sont composées de deux versants principaux dont la pente est comprise entre 40° et 50°, ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse, sur le même terrain ou sur le terrain voisin.

Elles sont réalisées en ardoise ou en tuile, ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique.

Les toitures en tôle ondulée sont interdites. Les toitures en zinc et en bac acier sont interdites, excepté pour les toitures terrasses.

Les extensions et annexes des constructions peuvent présenter des pentes et matériaux différents du volume principal, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

En cas de conception architecturale contemporaine des toitures (toiture terrasse, toiture végétalisée, etc.) des pentes et des matériaux différents, mais adaptés aux volumes, peuvent être admis, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

Les chiens assis, les lucarnes rampantes et les houteaux sont interdits.

La mise en place de panneaux photovoltaïques est autorisée à condition qu'ils soient encastrés dans la toiture et qu'ils fassent l'objet d'une intégration paysagère qualitative.

Pour les autres constructions

Les toitures sont composées de deux versants. Les toits terrasses sont également autorisés. Un bandeau de masquage peut être imposé pour les toitures présentant une faible pente.

Les toitures doivent se concevoir dans un souci d'intégration à l'environnement du site.

CLOTURES

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

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

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

- En recherchant la simplicité des formes et structures,
- En évitant la multiplicité des matériaux ;
- En tenant compte du bâti et du site environnant et des clôtures adjacentes ;
- En traitant de manière qualitative les jonctions entre les clôtures en limite de voie ou d'emprise publique, les clôtures en limites séparatives et le portail ;
- Dans la mesure du possible, en intégrant les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres, etc.

Les clôtures de type plaques de ciment, bâches de type « brise-vent », végétaux artificiels, tôle ondulée sont interdits. L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits (parpaings, etc.) est également interdit.

Les clôtures de haies vives devront recourir à des essences locales.

Dans les opérations d'ensemble, le type de clôture doit faire l'objet d'un projet précis et cohérent assurant des transitions qualitatives entre les espaces collectifs et privés.

La démolition partielle ou totale d'une clôture existante de qualité, composée par des murs en pierres, est interdite sauf :

- Pour la réalisation d'un accès ;
- Pour la réalisation d'une construction à l'alignement des voies et emprises publiques.

En limite de voie ou d'emprise publique, les clôtures, si elles sont réalisées, devront être constituées soit par :

- Un mur plein en maçonnerie traditionnelle ;
- Un mur d'une hauteur maximale de 1,20 mètre, surmonté d'un dispositif à clair-voie éventuellement complété d'une haie vive ;
- Une grille ou un grillage éventuellement doublé d'une haie vive.

Lorsqu'une clôture est réalisée, elle ne doit pas dépasser la hauteur maximale de 2 mètres sur les voies et emprises publiques et en limites séparatives.

Une hauteur différente de la hauteur maximale autorisée pourra être admise ou imposée, sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu environnant, dans les cas suivants :

- Pour la réfection et/ou l'extension de murs en pierres de qualité existants d'une hauteur supérieure, à condition d'assurer un raccordement architectural de qualité ;
- Pour des parcelles présentant une topographie particulière notamment en cas de dénivelé important entre deux parcelles mitoyennes (hors murs de soutènement).

RÉHABILITATION, RÉNOVATION, EXTENSION DE CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Pour les constructions à destination d'habitation

L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors des ravalements, réhabilitation, extensions, etc. Les travaux d'aménagement et d'extension sur une construction existante doivent avoir pour effet de mettre en valeur l'harmonie du front bâti dans lequel elle s'intègre.

En cas de réhabilitation et de rénovation, il conviendra de respecter l'harmonie et les éléments architecturaux des constructions d'origine. La conservation de certains éléments pourra être imposée s'ils participent à l'unité et à l'identité de la façade.

Les ravalements doivent se faire dans le respect de l'architecture, de la mise en valeur des façades et des décors d'origine.

La conservation ou la restauration de lucarnes ou cheminées peut être imposée. Dans le cas de création, ces éléments doivent respecter les formes, proportions et matériaux traditionnels.

Les coyaux doivent être conservés.

A 2.3 / TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Les arbres à haute tige existants doivent être maintenus. Sous réserve de justification, leur abattage pourra être autorisé si cela est nécessaire pour la création d'une habitation ou d'une extension, à condition qu'aucune autre solution ne puisse être envisagée pour des raisons techniques et que les arbres supprimés soient remplacés, dans la mesure du possible, par des plantations d'essences locales ou ornementales.

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

A 2.4 / STATIONNEMENT

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables en matière de stationnement.

SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables en matière de desserte par les équipements et réseaux.

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Rappel du code de l'urbanisme :

Les zones naturelles sont dites « zones N ». « Peuvent être classés en zone naturelle les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues ».

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

La zone N recouvre les espaces naturels à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elle comprend plusieurs secteurs :

- Le **secteur Nh** correspondant aux STECAL à vocation d'habitat couvrant les hameaux en contexte naturel ;
- Le **secteur Ne** correspondant aux STECAL à vocation économique recouvrant les activités économiques existantes en contexte naturel ;
- Le **secteur Ni** correspondant aux STECAL à vocation de tourisme et de loisirs en contexte naturel ;
- Le **secteur Nv** correspondant aux STECAL à vocation d'aire des gens du voyage en contexte naturel ;
- Le **secteur Np** correspondant aux STECAL comprenant une ancienne carrière.

SECTION I – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

N 1.1 / DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

✗ : Sous-destination interdite

✓ : Sous-destination autorisée

✓ (x) : Sous-destination autorisée sous conditions

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque sous-destination concernée par cette disposition.

Dans l'ensemble de la zone N, sont interdits tous les modes d'occupation du sol et notamment les constructions quelle que soit leur destination à l'exception de ceux autorisés ou autorisés sous conditions.

	N « pur »	Nh	Ne	NI	Nv	Np
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE						
Exploitation agricole	✗	✗	✗	✗	✗	✗
Exploitation forestière	✓	✗	✗	✗	✗	✗
HABITATION						
Logement	✓ (1)	✓	✗	✗	✗	✗
<p>✓ (1) sont autorisés, sous réserve de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :</p> <p>► Les extensions et annexes des logements existants, sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> – de ne pas créer de nouveaux logements ; – dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU, sans excéder 100 m² d'emprise au sol ; – d'être situées à 15 mètres maximum du logement auquel elles se rattachent ; – d'une bonne intégration paysagère et architecturale à l'environnement bâti existant. 						
Hébergement	✗	✗	✗	✗	✗	✗
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE						
Artisanat et commerce de détail	✗	✗	✓ (2)	✗	✗	✗
Restauration	✗	✗	✗	✗	✗	✗
Commerce de gros	✗	✗	✗	✗	✗	✗
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✗	✗	✗	✗	✗	✗
Hébergement hôtelier et touristique	✗	✗	✗	✗	✗	✗
Cinéma	✗	✗	✗	✗	✗	✗

✓ (2) sont autorisés, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité des sites et à condition d'être strictement liés à l'évolution des activités économiques existantes dans le secteur.

ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✗	✗	✗	✗	✗	✗
Salles d'art et de spectacle	✗	✗	✗	✗	✗	✗
Équipements sportifs	✗	✗	✗	✓	✗	✗
Autres équipements recevant du public	✓	✓	✓	✓	✓	✗

AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE

Industrie	✗	✗	✓ (2)	✗	✗	✗
Entrepôt	✗	✗	✓ (2)	✓ (3)	✗	✗
Bureau	✗	✗	✓ (2)	✗	✗	✗
Centre de congrès et d'exposition	✗	✗	✗	✗	✗	✗

✓ (2) sont autorisés, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité des sites et à condition d'être strictement liés à l'évolution des activités économiques existantes dans le secteur.

✓ (3) sont autorisés, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité des sites et de bénéficier d'une intégration paysagère.

N 1.2 / INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Dans les **zones inondables** du Plan de Prévention des Risques Inondation de l'Indre (reportées pour information sur le plan de zonage), sont interdites toutes constructions, tous usages et affectations des sols non autorisés par le règlement du PPRI.

Dans l'**ensemble de la zone N**, sont autorisés sous conditions :

- Les affouillements et exhaussements de sols, sous réserve d'être liés à des travaux de réseaux (énergie, transports, etc.) et d'espace public (voiries, etc.), à des travaux de construction, à la sécurité incendie et à la régulation des eaux pluviales ;
- Le changement de destination des constructions existantes repérées sur le plan de zonage, sous réserve :
 - de ne compromettre ni l'activité agricole, ni la qualité paysagère du site ;
 - de s'effectuer vers une destination d'habitation, d'hébergement touristique, de bureaux ou d'artisanat.

De plus, dans le **secteur Ne**, sont autorisés les activités, installations et constructions liées à l'exploitation du sous-sol et à la commercialisation des matériaux de carrière, sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage.

De plus, dans le **secteur NI**, sont autorisés les installations, aménagements et constructions liés et nécessaire à une activité de loisirs sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites.

De plus, dans le **secteur Nv**, sont autorisés :

- Les constructions, aménagements et installations nécessaires aux aires de petit passage pour les gens du voyage ;
- Le stationnement des caravanes.

De plus, dans le **secteur Np**, sont autorisés :

- Les Installations de Stockage de Déchets Inertes (ISDI) au titre de la rubrique 2760-3 de la nomenclature ICPE ;
- Les aménagements et installations nécessaires pour la mise en valeur de la nature, des sites et des paysages ainsi que pour l'ouverture de ces espaces au public.

SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

N 2.1 / VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Lorsque l'unité foncière est bordée par plusieurs voies, les règles de cet article s'appliquent par rapport à toutes les voies.

Dans les **secteurs N « pur », Ne, NI, Nv et Np**, les constructions (y compris les annexes) doivent s'implanter en recul de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

Dans le **secteur Nh**, les constructions (y compris les annexes) peuvent s'implanter soit à l'alignement soit en recul par rapport aux voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

Une implantation différente pourra être admise ou imposée dans les cas suivants :

- *Lorsqu'il existe sur des parcelles contigües ou, sur le même terrain, des constructions édifiées différemment dont il convient de respecter l'ordonnancement afin de contribuer à une harmonie d'ensemble le long de la voie ;*
- *Dans le cas de l'extension ou de la réhabilitation d'une construction existante dont l'implantation diffère de la règle, une implantation en continuité du bâti préexistant est permise ;*
- *Lorsqu'un recul est nécessaire pour améliorer la visibilité, la sécurité routière et l'accessibilité ;*
- *Le long des voies départementales, l'implantation doit respecter le recul défini dans le schéma routier départemental.*

À noter :

Sont autorisées au-dessus et en débord sur les voies et emprises publiques dans la limite de 30 cm et sous réserve des réglementations en vigueur sur les communes :

- L'utilisation de procédés d'isolation par l'extérieur, en vue d'améliorer les performances énergétiques et acoustiques des constructions existantes si la largeur du trottoir permet le déplacement de personnes à mobilité réduite ;
- L'utilisation de dispositifs de végétalisation des façades des constructions existantes si la largeur du trottoir permet le déplacement de personnes à mobilité réduite.

PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions principales doivent être implantées sur au moins une limite séparative. Dans le cas d'une implantation en retrait, il doit être d'au moins 3 mètres.

Les annexes à l'habitation peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait. Dans le cas d'une implantation en retrait, il doit être d'au moins 1 mètre.

Une implantation différente pourra être admise ou imposée dans les cas suivants :

- Dans le cas de l'extension ou de la réhabilitation d'une construction existante dont l'implantation diffère de la règle, une implantation en continuité du bâti préexistant est permise ;
- Pour l'amélioration des performances énergétiques des constructions existantes.

EMPRISE AU SOL

Dans le **secteur Nh**, l'emprise au sol totale des constructions est limitée à 40% de la superficie de l'unité foncière, incluse dans la zone dans laquelle s'inscrit le projet de construction.

Dans les **secteurs Ne et NI**, l'emprise au sol totale des constructions est limitée à 50% de la superficie de l'unité foncière, incluse dans la zone dans laquelle s'inscrit le projet de construction. L'ensemble des constructions devra bénéficier d'une intégration paysagère.

Dans le **secteur Nv**, l'emprise au sol totale des constructions est limitée à 50 m².

HAUTEUR

Dans les **secteurs N « pur », Nh, Ne, Nv et Np** :

Pour les constructions à destination d'habitation

La hauteur des constructions principales ne doit pas excéder 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 9 mètres au point le plus haut de la construction.

La hauteur des annexes ne doit pas excéder 5 mètres au point le plus haut.

Les extensions ne doivent pas dépasser la hauteur de la construction principale.

Pour les autres constructions

La hauteur des constructions devra être compatible avec la sensibilité du cadre bâti et paysager dans lequel elles s'inscrivent. De manière générale, les constructions doivent respecter le gabarit général de la zone de façon à créer une suite homogène de constructions.

Dans le **secteur NI** :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 6 mètres au point le plus haut.

Le dépassement de la hauteur maximale est autorisé :

- En cas de reconstruction et rénovation à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant ;
- En cas d'extension d'une construction présentant une hauteur supérieure à la règle maximale précitée (dans la limite de la hauteur de la construction principale dans un objectif d'harmonisation architecturale) ;

- *Pour assurer une continuité avec une habitation existante sur une parcelle contigüe, ou sur le même terrain, si elle a une hauteur supérieure.*

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée :

- *Les éléments de superstructure (locaux techniques d'ascenseur, cheminées, etc.) ;*
- *Les installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, etc.) ;*
- *Les dispositifs destinés à l'économie d'énergie ou à la production d'énergie renouvelable installés en toiture.*

N 2.2 / QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

GÉNÉRALITÉS

Tout projet de construction doit s'intégrer à son environnement par :

- La simplicité et les proportions de ses volumes ;
- La qualité et la pérennité des matériaux ;
- L'harmonie des couleurs ;
- Sa tenue générale ;
- Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions si la construction, l'installation ou l'ouvrage, par sa situation, son architecture, ses dimensions ou son aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnant, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

En raison de leur caractère particulier, les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont tenus de respecter que les éléments ci-dessus du présent article.

Les constructions principales, leurs extensions et leurs annexes doivent présenter une simplicité de volume et une cohérence architecturale. C'est la construction, ses annexes et extensions qui s'adapteront au mieux au relief du terrain et non l'inverse.

Lorsque des constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un ensemble bâti traditionnel (îlot, hameau) présentent des caractéristiques communes qualitatives (couleur de façade, forme ou couleur de toiture, clôture), elles seront à reprendre par la nouvelle construction ou le nouvel aménagement et pourront être imposées pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

Est interdit (en façade, clôture, toiture, etc.) :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (types briques creuses, carreaux de plâtre, parpaing, etc.) ;
- L'emploi de matériaux ne conservant pas une tenue pérenne dans le temps.

À l'intérieur du périmètre de protection d'un Monument Historique, des prescriptions plus exigeantes que celles du présent article, pourront être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France, lors de l'instruction des demandes d'occupation du sol.

Les projets d'architecture contemporaine, faisant appel à des techniques nouvelles ou ayant recours aux techniques de l'habitat bioclimatique ou aux énergies renouvelables peuvent être autorisés et pourront, à la marge, déroger aux règles suivantes, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

FAÇADES

Pour l'ensemble des constructions

L'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

Pour les constructions à destination d'habitation

Seuls les matériaux naturels ou enduits sont autorisés. La teinte des enduits doit correspondre à celles des coloris traditionnels. Le choix des couleurs doit respecter l'ambiance chromatique de la rue. Le blanc pur est interdit. Les enduits à relief, ainsi que la peinture des façades sont interdits.

Les façades latérales et arrière seront traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Dans le cas où les constructions ou ouvrages sont réalisés en pierres de taille, les joints devront être d'une teinte similaire à la pierre et sans surépaisseur.

PERCEMENTS

Pour les constructions à destination d'habitation

La couleur des menuiseries (fenêtres, volets, lucarnes), doit être de ton doux. Le ton bois est également autorisé.

Les éléments étrangers à la région sont interdits notamment poteaux, jambages, linteaux et poutres en bois.

Les coffres des volets roulants ne devront pas être visibles depuis l'extérieur. Une exception pourra être autorisée dans le cas de la restauration, rénovation ou réhabilitation d'une construction existante sous réserve d'une insertion architecturale qualitative.

TOITURES

Pour les constructions à destination d'habitation

Les toitures des constructions à destination d'habitation, hors extension et annexe, sont composées de deux versants principaux dont la pente est comprise entre 40° et 50°, ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse, sur le même terrain ou sur le terrain voisin.

Elles sont réalisées en ardoise ou en tuile, ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique.

Les toitures en tôle ondulée sont interdites. Les toitures en zinc et en bac acier sont interdites, excepté pour les toitures terrasses.

Les extensions et annexes des constructions peuvent présenter des pentes et matériaux différents du volume principal, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

En cas de conception architecturale contemporaine des toitures (toiture terrasse, toiture végétalisée, etc.) des pentes et des matériaux différents, mais adaptés aux volumes, peuvent être admis, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

Les chiens assis, les lucarnes rampantes et les houteaux sont interdits.

La mise en place de panneaux photovoltaïques est autorisée à condition qu'ils soient encastrés dans la toiture et qu'ils fassent l'objet d'une intégration paysagère qualitative.

Pour les autres constructions

Les toitures sont composées de deux versants. Les toits terrasses sont également autorisés. Un bandeau de masquage peut être imposé pour les toitures présentant une faible pente.

Les toitures doivent se concevoir dans un souci d'intégration à l'environnement du site.

CLOTURES

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

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

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

- En recherchant la simplicité des formes et structures,
- En évitant la multiplicité des matériaux ;
- En tenant compte du bâti et du site environnant et des clôtures adjacentes ;
- En traitant de manière qualitative les jonctions entre les clôtures en limite de voie ou d'emprise publique, les clôtures en limites séparatives et le portail ;
- Dans la mesure du possible, en intégrant les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres, etc.

Les clôtures de type plaques de ciment, bâches de type « brise-vent », végétaux artificiels, tôle ondulée sont interdits. L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits (parpaings, etc.) est également interdit.

Les clôtures de haies vives devront recourir à des essences locales.

Dans les opérations d'ensemble, le type de clôture doit faire l'objet d'un projet précis et cohérent assurant des transitions qualitatives entre les espaces collectifs et privés.

La démolition partielle ou totale d'une clôture existante de qualité, composée par des murs en pierres, est interdite sauf :

- Pour la réalisation d'un accès ;
- Pour la réalisation d'une construction à l'alignement des voies et emprises publiques.

En limite de voie ou d'emprise publique, les clôtures, si elles sont réalisées, devront être constituées soit par :

- Un mur plein en maçonnerie traditionnelle ;

- Un mur d'une hauteur maximale de 1,20 mètre, surmonté d'un dispositif à clair voie éventuellement complété d'une haie vive ;
- Une grille ou un grillage éventuellement doublé d'une haie vive.

Lorsqu'une clôture est réalisée, elle ne doit pas dépasser la hauteur maximale de 2 mètres sur les voies et emprises publiques et en limites séparatives.

Une hauteur différente de la hauteur maximale autorisée pourra être admise ou imposée, sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu environnant, dans les cas suivants :

- Pour la réfection et/ou l'extension de murs en pierres de qualité existants d'une hauteur supérieure, à condition d'assurer un raccordement architectural de qualité ;
- Pour des parcelles présentant une topographie particulière notamment en cas de dénivelé important entre deux parcelles mitoyennes (hors murs de soutènement).

RÉHABILITATION, RÉNOVATION, EXTENSION DE CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Pour les constructions à destination d'habitation

L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors des ravalements, réhabilitation, extensions, etc. Les travaux d'aménagement et d'extension sur une construction existante doivent avoir pour effet de mettre en valeur l'harmonie du front bâti dans lequel elle s'intègre.

En cas de réhabilitation et de rénovation, il conviendra de respecter l'harmonie et les éléments architecturaux des constructions d'origine. La conservation de certains éléments pourra être imposée s'ils participent à l'unité et à l'identité de la façade.

Les ravalements doivent se faire dans le respect de l'architecture, de la mise en valeur des façades et des décors d'origine.

La conservation ou la restauration de lucarnes ou cheminées peut être imposée. Dans le cas de création, ces éléments doivent respecter les formes, proportions et matériaux traditionnels.

Les coyaux doivent être conservés.

N 2.3 / TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Les arbres à haute tige existants doivent être maintenus. Sous réserve de justification, leur abattage pourra être autorisé si cela est nécessaire pour la création d'une habitation ou d'une extension, à condition qu'aucune autre solution ne puisse être envisagée pour des raisons techniques et que les arbres supprimés soient remplacés, dans la mesure du possible, par des plantations d'essences locales ou ornementales.

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

N 2.4 / STATIONNEMENT

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables en matière de stationnement.

SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables en matière de desserte par les équipements et réseaux.