



Commune de TRUYES

Département d'Indre-et-Loire

***Dossier d'enquête publique préalable
à l'aliénation des Chemins Ruraux
N°10, 11, 16, 25 et 41***

Octobre 2024

TABLE DES MATIERES

- I : ARRETE MUNICIPAL D'ENQUETE PUBLIQUE	3
- II : NOTICE EXPLICATIVE	5
- III : DOCUMENT GRAPHIQUES	7
○ III.1 Plan de situation	7
○ III.2 Vue aérienne	8
○ III.3 Vue aérienne et extrait cadastral	9
○ III.4 Plan parcellaire	9
- IV : ETAT PARCELLAIRE	10
- V : PROCEDURE ET DOCUMENTS D'URBANISME	11
○ V.1 Déroulement de l'enquête publique	11
○ V.2 Formalités après l'enquête publique	12
○ V.3 Zonage du Plan Local d'Urbanisme	12
○ V.4 Règlement du Plan Local d'Urbanisme	13
- VI : ANNEXES (plan parcellaire, délibération conseil municipal, avis d'enquête)	25

I : ARRETE MUNICIPAL D'ENQUETE PUBLIQUE



Département d'Indre et Loire
Canton de Monts
Commune de TRUYES

2024-198

ARRÊTÉ DU MAIRE

prescrivant l'enquête publique préalable à l'aliénation des chemins ruraux n°10, 11, 16, 25 et 41 aux lieux-dits « Les Terrages », « Taille de la Boissière », « Les Petites Métairies », « Taille des Moreaux », « La Grande Vallée », « Les Halbardeaux », « Les Perchées »

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,
Vu le Code Rural et de la pêche maritime, pris notamment dans ses articles L161-10 et suivants, et D161-1 à R161-27 relatifs aux chemins ruraux
Vu le code des relations entre le public et l'administration, Livre 1^{er}, Titre III, Chapitre IV
Vu le décret n° 79-921 du 8 octobre 1976 fixant les modalités de l'enquête publique préalable à un déclassement total ou partiel de chemin rural et à son aliénation
Vu l'arrêté préfectoral du 14 novembre 2023 fixant la liste d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur pour le Département d'Indre-et-Loire pour l'année 2024
Vu la délibération n°2024-10-A-05 du 1^{er} octobre 2024 autorisant Monsieur le Maire à lancer la procédure d'aliénation des chemins ruraux n°10, 11, 16, 25 et 41
Vu les pièces du dossier soumis à l'enquête publique.

ARRÊTE

Article 1^{er} : Il sera procédé à une enquête publique relative à l'aliénation des chemins ruraux n°10, 11, 16, 25 et 41 et à l'ouverture d'un nouveau chemin rural aux lieux-dits « Les Terrages », « Taille de la Boissière », « Les Petites Métairies », « Taille des Moreaux », « La Grande Vallée », « Les Halbardeaux », « Les Perchées » d'une durée de 15 jours du lundi 25 novembre 2024 à 10h00 au lundi 9 décembre 2024 à 18h00.

Article 2 : Monsieur Gérard CAUDRELIER, directeur adjoint délégué du développement durable et de l'environnement à la SNCF en retraite, est désigné en qualité de commissaire enquêteur.

Article 3 : Le dossier d'enquête ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, côté et paraphé par le commissaire enquêteur, seront déposés à l'accueil de la mairie de TRUYES pendant 15 jours consécutifs aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie du lundi 25 novembre 2024 à 10h00 au lundi 9 décembre 2024 à 18h00 :

- les mardis, mercredis, jeudis et vendredis de 8h30 à 12h00 et de 16h30 à 18h00
- le lundi 25 novembre 2024 de 10h00 à 12h00 et de 13h30 à 18h00
- les lundis 2 décembre 2024 et 9 décembre 2024 de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 18h00
- le samedi 7 décembre 2024 de 8h00 à 12h00

Le dossier sera également mis en ligne sur le site internet de la mairie à l'adresse <http://www.mairie-truyes.fr>, rubrique « Urbanisme »

Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête ou les adresser par écrit à : « Monsieur le Commissaire enquêteur –enquête publique relative à l'aliénation des chemins ruraux n°10, 11, 16, 25 et 41» à la mairie de Truyes 37320 ou par courriel à l'adresse mairie@mairie-truyes.fr. Ces observations devront parvenir avant le jour et l'heure de clôture de l'enquête.

Article 4 : Le commissaire enquêteur recevra à la mairie, dans la salle de commission n°1 accessible aux personnes à mobilité réduite depuis le rez-de-chaussée :

- le lundi 25 novembre 2024 de 10h00 à 12h00
- le lundi 9 décembre 2024 de 16h00 à 18h00

Article 5 : Le présent arrêté fera l'objet des mesures de publicité suivantes :

Un avis au public l'informant de l'ouverture de l'enquête sera publié dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département quinze jours au moins avant le début de l'enquête

Quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et durant toute la durée de celle-ci, le présent arrêté sera affiché notamment à la mairie et publié par tout autre procédé en usage dans la commune.

L'arrêté sera également affiché sur le terrain, aux extrémités du projet d'aliénation, par panneaux visibles à partir de la voie publique

Article 6 : A l'expiration du délai de l'enquête fixé le lundi 9 décembre 2024 à 18h00, le registre sera clos et signé par le commissaire enquêteur qui disposera d'un délai d'un mois pour transmettre au maire de la commune de Truyes le dossier avec son rapport dans lequel figureront ses conclusions motivées.

Article 7 : Monsieur le secrétaire général est chargé de l'exécution du présent arrêté dont une ampliation sera adressée à Monsieur le Préfet d'Indre-et-Loire et à Monsieur Gérard CAUDRELIER commissaire enquêteur

Fait à Truyes, le 30 octobre 2024

Stéphane de COLBERT
Maire



II : NOTICE EXPLICATIVE

La Société Ligérienne Granulats exploite une carrière d'extraction de matériaux calcaires destinés au BTP depuis de longues années, sur la Commune de TRUYES, aux lieudits « Les Terrages », « Taille de la Boissière », « Les Petites Métairies », « Taille des Moreaux », « La Grande Vallée », « Les Halbardeaux », « Les Perchées », sur une superficie totale d'environ 50 hectares.

La carrière a fait l'objet de remblaiement au fur et à mesure des fins partielles d'exploitations. Aujourd'hui, la Société Ligérienne Granulats souhaite valoriser le site en y installant une centrale photovoltaïque.

Ceci suppose une maîtrise complète de l'assiette foncière du projet. La société sollicite d'acquérir les emprises de Chemins Ruraux qui traversent la zone d'étude.

Les Chemins Ruraux concernés sont :

- Le Chemin Rural n°10 ;
- Le Chemin Rural n°11 ;
- Le Chemin Rural n°16 ;
- Le Chemin Rural n°25 ;
- Le Chemin Rural n°41 ;

La superficie totale à aliéner est de 90a78ca.

Une enquête publique doit être menée préalablement à la cession des Chemins Ruraux, cession qui pourra intervenir après délibération du Conseil Municipal.

La suppression de Chemins Ruraux s'accompagne de la création d'un nouveau tracé, constitué d'une emprise cédée par la Ligérienne Granulats au profit de la Commune de TRUYES, tracé qui contourne le projet par le Nord, représentant une emprise de 01ha18a98ca.

Le Chemin Rural n°11 se trouve quant à lui restitué par la création d'une voie nouvelle qui sera classée dans la voirie communale.

Le nouveau tracé est emprunté par le chemin de randonnée de « La Croix de l'Apothicaresse » qui relie le bourg de TRUYES au Chemin de Saint Martin.



Figure 1 : Extrait de l'itinéraire du Chemin de Saint-Martin

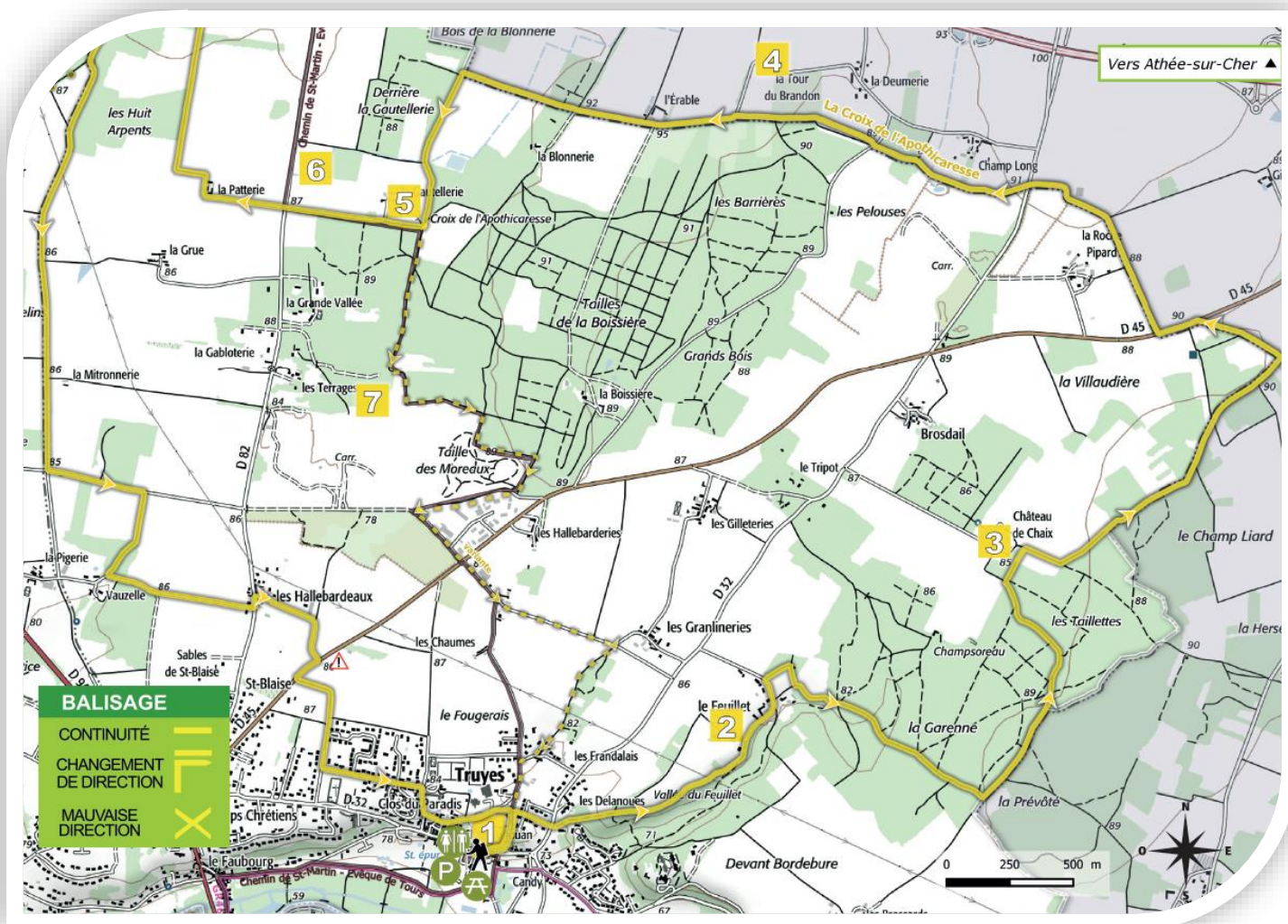


Figure 2 : Extrait du chemin de randonnée de « La Croix de l'Apothicaresse » et de sa liaison avec la commune de TRUYES par la « Carrière de Terrages »

Croix de l'Apothicaresse

Cette croix fut dressée au XVIII^{ème} siècle au sud-est de la Gautellerie. Elle porte une seule inscription « *reminiscere* » (souvenez-vous). Selon la légende, cette croix fut érigée en souvenir de la femme d'un apothicaire qui se serait empoisonnée avec des plantes ramassées à cet endroit.

6 Chemin de Saint-Martin
(Chemin de l'Evêque de Tours)

Pour unir les villes liées à l'histoire de Saint Martin, et permettre de marcher dans les pas de ce légionnaire romain, figure emblématique de la Touraine, le Centre culturel européen Saint-Martin de Tours a créé trois itinéraires pédestres balisés. Truyes est traversé par le Chemin de l'Evêque de Tours, long de 236km entre les gares de Poitiers et Tours.



Carrière de Terrages

Lieu d'extraction de la pierre de Truyes très appréciée par les professionnels et qui a été utilisée pour la construction du pont Wilson de Tours.

III : DOCUMENTS GRAPHIQUES

III.1 : Plan de situation

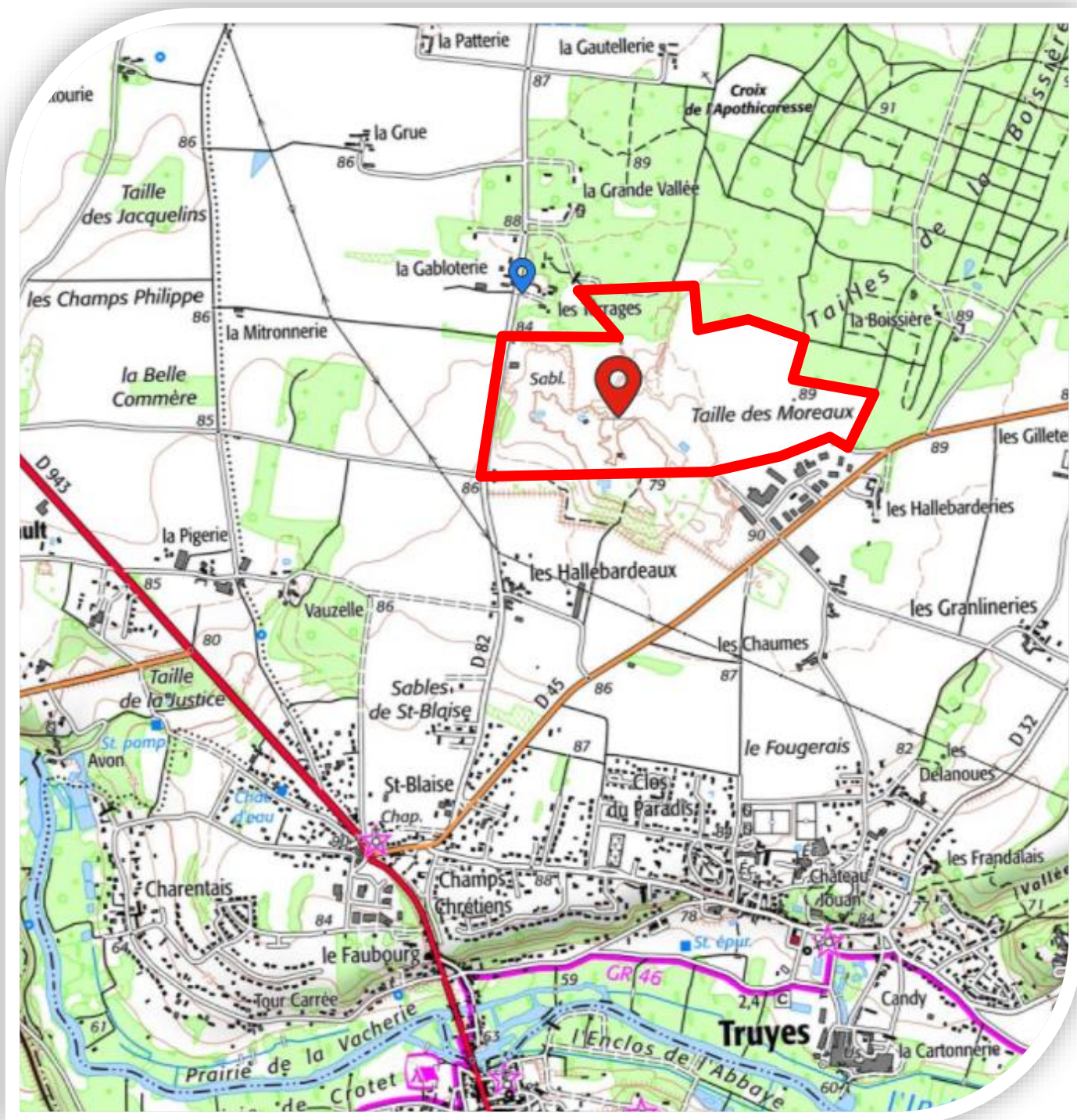


Figure 3 : Localisation de la zone d'étude à l'échelle de la commune de TRUYES (Source : Géoportail IGN)

III.2 : Vue aérienne

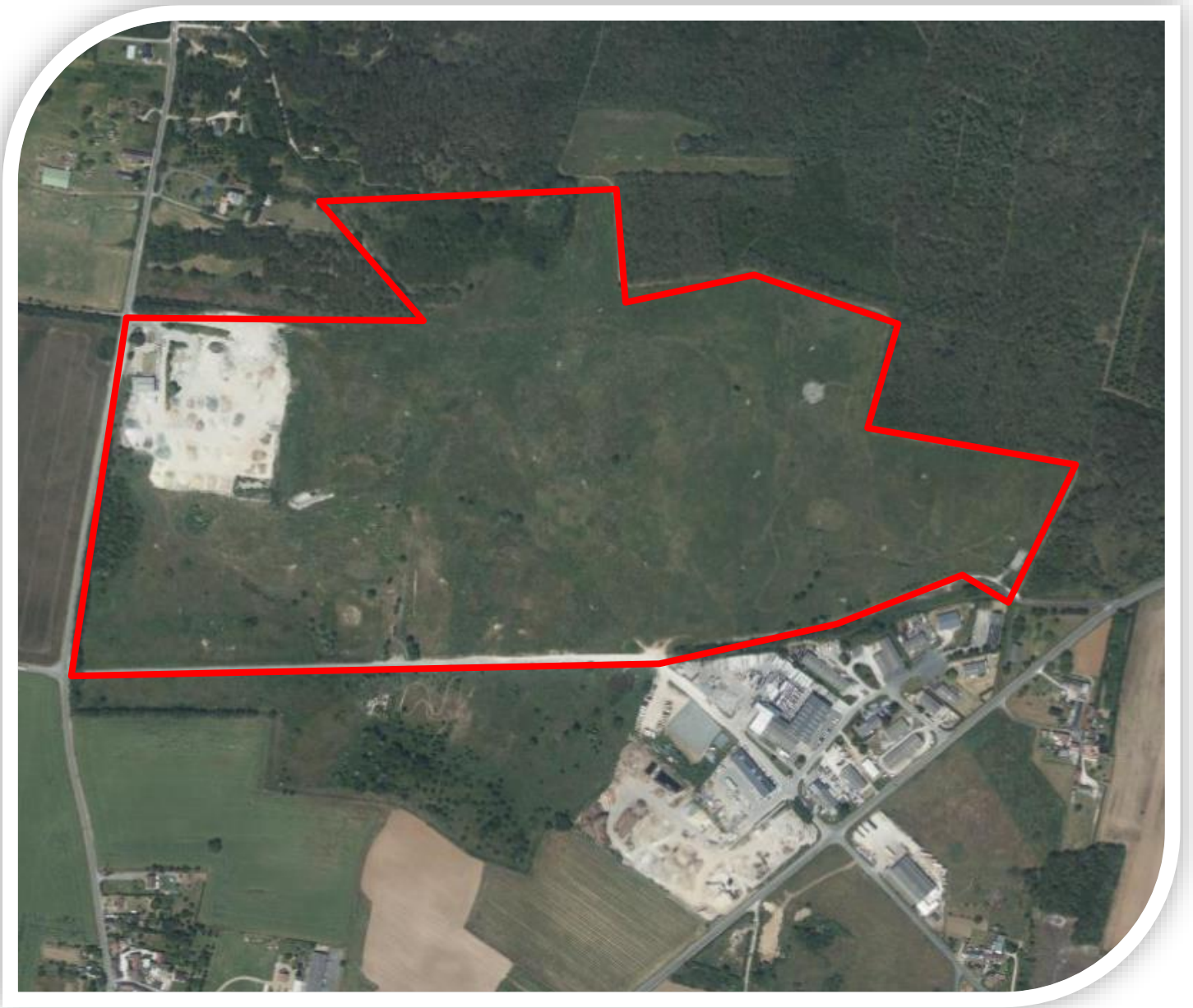


Figure 4 : Vue aérienne de la zone d'étude (Source : Géoportail IGN)

III.3 : Vue aérienne et extrait cadastral

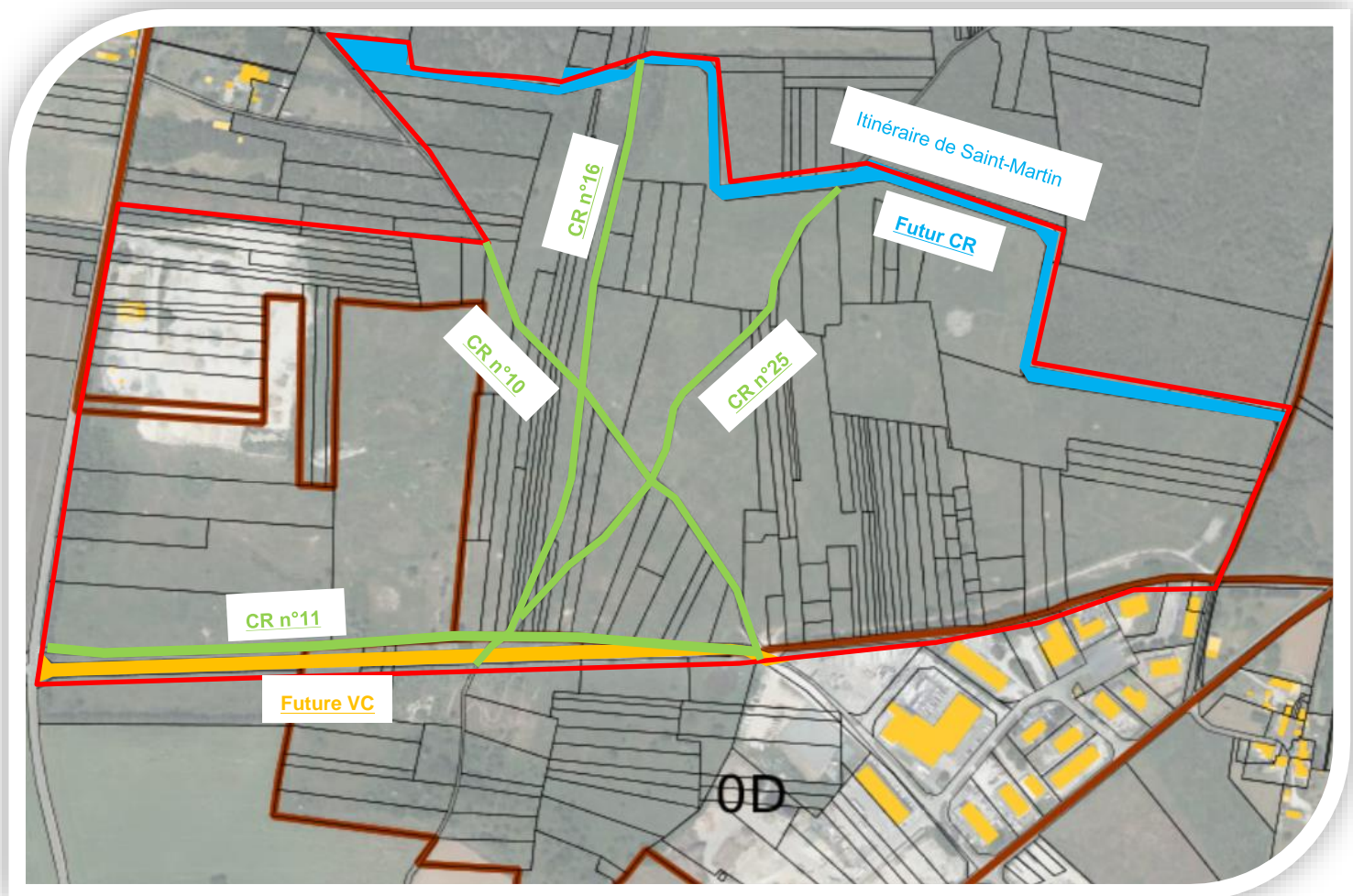


Figure 5 : Vue aérienne et extrait cadastral de la zone d'étude (Source : Géoportail IGN)

III.4 : Plan parcellaire

Voir annexe Plan d'Ensemble (indice B) du 22 juillet 2024.

IV : ETAT PARCELLAIRE

Etat parcellaire ci-après inséré, également disponible en annexe Etat Parcellaire du 22 juillet 2024.



Site de TRUYES
Acquisitions par la Ligérienne Granulats à la Commune



Identité des Propriétaires	Indications cadastrales			Notes
	Section	Identification du chemin rural	Surface graphique (ha a ca)	
Commune de TRUYES : Hôtel de Ville 27, rue du Clocher 37320 TRUYES	A	Chemin rural n°10	0ha04a22ca 0ha03a52ca 0ha08a44ca	Emprises à aliéner après enquête publique
	A	Chemin rural n°11	0ha13a39ca 0ha20a12ca	
	ZK	Chemin rural n°11	0ha22a74ca	
	A	Chemin rural n°16	0ha00a65ca	
	D	Chemin rural n°16	0ha17a70ca	
	A	Chemin rural n°25	0ha17a70ca	
Total :			00ha 90a 78ca	



Site de TRUYES
Acquisitions par la Commune à la Ligérienne Granulats



Identité des Propriétaires	Indications cadastrales					Notes
	Section	N°	Nature	Nom de voie ou Lieudit	Surface (ha a ca)	
Ligérienne Granulats : "La Ballastière" 37700 SAINT-PIERRE-DES-CORPS	A	1312	Terre	« Taille de la Boissière »	0ha03a13ca	Parcelles issues du DMPC n°1000M du 05/05/2015 publié par réquisition de division
	A	1313	Terre	« Taille de la Boissière »	0ha00a55ca	
	A	1316	Terre	« Les Petites Métairies »	0ha26a94ca	Parcelles issues du DMPC n°1001H du 28/04/2015 publié par réquisition de division
	A	1319	Terre	« Tailles des Moreaux »	0ha04a89ca	
	A	1321	Terre	« Tailles des Moreaux »	0ha18a60ca	Parcelle issue du DMPC n°1002D du 28/04/2015 publié par réquisition de division
	A	1325	Sol	« Les Petites Métairies »	0ha28a01ca	
	A	1328	Taillis	« La Grande Vallée »	0ha36a86ca	Parcelle issue du DMPC n°1003Z du 06/05/2015 publié par réquisition de division
	A	1372	Carrière	« Tailles des Moreaux »	0ha01a65ca	Parcelles issues du DMPC n°1021V du 03/08/2016 publié par réquisition de division
	A	1373	Carrière	« Tailles des Moreaux »	0ha00a70ca	
	D	1518	Carrière	« Les Halbardeaux »	0ha02a33ca	Parcelles issues du DMPC n°1020Z du 03/08/2016 à publier par acte notarié dans le cadre des ventes à HENOT TP et CYCLIA
	D	1521	Carrière	« Les Halbardeaux »	0ha01a44ca	
	D	1524	Carrière	« Les Halbardeaux »	0ha09a42ca	
	D	1527	Carrière	« Les Perchées »	0ha10a77ca	
	D	1530	Carrière	« Les Perchées »	0ha10a05ca	
	D	1532	Carrière	« Les Perchées »	0ha06a56ca	
	D	1539	Carrière	« Les Perchées »	0ha00a02ca	
	D	1542	Carrière	« Les Perchées »	0ha00a62ca	
	ZK	125	Carrière	« Les Halbardeaux »	0ha30a22ca	Parcelle issue du DMPC n°1022R du 03/08/2016 publié par réquisition de division
Total :					1ha 92a 76ca	

Identité des Propriétaires	Indications cadastrales					Notes
	Section	N°	Nature	Nom de voie ou Lieu-dit	Surface (ha a ca)	
Commune de TRUYES : Hôtel de Ville 27, rue du Clocher 37320 TRUYES	D	122	Terre	« Les Halbardeaux »	0ha63a20ca	Intégration d'une partie dans le nouveau CR n°11 d'une partie de la parcelle D n°122, bien sans maître acquis par la Commune de TRUYES le 24 octobre 2022 (06a62ca) Emprise de l'ancien CR n°11 à aliéner et à intégrer dans le nouveau CR n°11 Emprise du CR n°16 à aliéner et à intégrer dans le nouveau CR n°11
	ZK			Chemin rural n°11	0ha00a01ca	
	D			Chemin rural n°16	0ha00a49ca	
	Total :				00ha 63a 70ca	

V : PROCEDURE

V.1 : Déroulement de l'enquête publique

Conformément à l'article L161-10 du Code rural et de la Pêche Maritime, l'aliénation d'un chemin rural doit faire l'objet d'une enquête publique préalable dans les formes fixées par le chapitre IV du titre III du livre Ier du Code des relations entre le public et l'administration, sous réserve des dispositions particulières édictées aux articles T161-25 à R161-27 du Code rural et de la Pêche Maritime.

Ces articles prévoient notamment que :

Un arrêté du Maire désigne un commissaire enquêteur. Ce dernier est obligatoirement choisi sur la liste départementale d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur publiée au recueil des actes administratifs de la Préfecture d'Indre-et-Loire.

Cet arrêté précise l'objet de l'enquête, la date à laquelle celle-ci sera ouverte et les heures et le lieu où le public pourra prendre connaissance du dossier et formuler ses observations.

La durée de l'enquête publique est fixée à quinze jours.

Le dossier d'enquête comprend :

- Le projet d'aliénation ;
- Une notice explicative ;
- Un plan de situation ;
- S'il y a lieu, une appréciation sommaire des dépenses.

Quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête, le Maire ayant pris l'arrêté prévu à l'article R161-25 du Code rural et de la pêche maritime, fait procéder à la publication, en caractères apparents, d'un avis au public l'informant de l'ouverture de l'enquête dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans tout le département.

En outre, quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci, l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique est publié par voie d'affiches et, éventuellement, par tout autre

procédé dans la commune concernée par l'aliénation. Cet arrêté est également affiché aux extrémités du chemin ou des chemins concernés et sur le tronçon faisant l'objet du projet d'aliénation.

L'enquête publique se tient à la Mairie, aux heures prévues par l'arrêté municipal.

Les observations formulées par le public sont recueillies sur un registre d'enquête spécialement ouvert à cet effet. Ce registre est coté et paraphé par le commissaire enquêteur.

A l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête est clos et signé par le commissaire enquêteur qui, dans le délai d'un mois à compter de la date de clôture de l'enquête, transmet au Maire de la commune concernée par l'aliénation, le dossier et le registre accompagnés de ses conclusions motivées.

Le public peut consulter le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur en Mairie aux jours et heures habituels d'ouverture des bureaux pendant un an.

V.2 : Formalités après enquête publique

Après remise du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur, le Conseil municipal délibère sur l'aliénation des chemins ruraux. Cette délibération est ensuite transmise au préfet, représentant de l'Etat dans le département, pour contrôle de légalité dans le délai de deux mois.

V.3 : Zonage du Plan Local d'Urbanisme

La zone d'étude des Chemins Ruraux n°10, 11, 16, 25 est située en Zone Npv du Plan Local d'Urbanisme. La Zone Npv est destinée à l'accueil d'une centrale solaire photovoltaïque au sol.



V.4 : Règlement du Plan Local d'Urbanisme

Extrait du Plan Local d'Urbanisme de TRUYES, règlement de la zone N.

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** correspond aux STECAL à vocation d'habitat recouvrant les hameaux en contexte naturel ;
- Le secteur **Nl** correspond au STECAL à vocation de tourisme et de loisirs en contexte naturel ;
- Le secteur **Ne** correspond au STECAL à vocation économique recouvrant les activités économiques existantes en contexte naturel ;
- Le secteur **Nv** correspond au STECAL à vocation d'aire d'accueil des gens du voyage en contexte naturel ;
- Le secteur **Np** correspond au STECAL comprenant une ancienne carrière ;
- Le secteur **Npv** correspondant au STECAL pour l'installation d'une centrale solaire photovoltaïque au sol.

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

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.

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.

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.

	N « pur »	Nh	Ne	Nl	Nv	Np	Npv
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, avec une limite de 40 m² d'emprise au sol pour les annexes (hors piscines) ; – 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	x	x	x	x	x	x	x
Cinéma	x	x	x	x	x	x	x
<p>✓ (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.</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	x	x	x	x	x	x	x
Salles d'art et de spectacle	x	x	x	x	x	x	x
Équipements sportifs	x	x	x	✓	x	x	x
Autres équipements recevant du public	✓	✓	✓	✓	✓	x	x
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE							
Industrie	x	x	✓ (2)	x	x	x	x
Entrepôt	x	x	✓ (2)	✓ (3)	x	x	x
Bureau	x	x	✓ (2)	x	x	x	x
Centre de congrès et d'exposition	x	x	x	x	x	x	x
<p>✓ (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.</p>							
<p>✓ (3) sont autorisés, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité des sites et de bénéficier d'une intégration paysagère.</p>							

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

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 la sécurité incendie, à la régulation des eaux pluviales ou à toutes autres occupations et utilisations autorisées dans la zone ;
- Les ouvrages de Transport d'Electricité "HTB", y compris leur modification ou leur surélévation sous réserve de répondre à des exigences fonctionnelles ou/et techniques ;
- Le changement de destination des constructions existantes repérées sur le plan de zonage, sous réserve :
 - o de ne compromettre ni l'activité agricole ou forestière, ni la qualité paysagère du site ;
 - o de s'effectuer vers une destination d'habitation, d'hébergement touristique, de bureaux ou d'artisanat ;
 - o de respecter le caractère traditionnel de la construction.

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 **Nl**, 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, sous réserve de ne pas compromettre les activités agricoles ou forestières ou la qualité paysagère des sites :

- Les Installations de Stockage de Déchets Inertes (ISDI) au titre de la rubrique 2760-3 de la nomenclature ICPE, sous réserve d'être accompagnées de plantations d'essences végétales locales variées, favorisant leur intégration paysagère notamment par rapport aux espaces bâtis ;
- 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.

De plus, dans le secteur **Npv**, sont autorisées :

- Les installations solaires photovoltaïques au sol ;
- Les équipements techniques liés et nécessaires à ces installations.

SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Dans les zones inondables du Plan de Prévention des Risques Inondation de l'Indre (reportées pour information sur le plan de zonage), les dispositions du règlement du PPRI en vigueur s'appliquent.

N 2.1 / VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les règles de cet article ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité "HTB" mentionnées dans la liste et sur le plan des servitudes d'utilité publique (annexe 5.1).

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.

Dans le secteur **Npv**, les constructions doivent s'implanter en recul de 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 contiguës 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

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

Dans le secteur **Npv**, les constructions doivent s'implanter en retrait d'au moins 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

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.

Dans le secteur **Npv**, l'emprise au sol totale des panneaux solaire (surface projetée au sol des panneaux solaires) est limitée à 60% de la surface du terrain. L'emprise au sol des équipements techniques liés et nécessaires aux panneaux solaires est limitée à 200 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 constructions à destination d'exploitation forestière

Il n'est pas fixé de hauteur maximale.

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.

Dans le secteur Npv :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 5 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.

En secteur Npv, lorsqu'une clôture est réalisée, elle ne doit pas dépasser la hauteur maximale de 2,5 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

Tous travaux doivent se faire dans le respect de leur intégrité, en respectant les dispositions d'origine (composition, couleur et matériaux). De façon générale, les matériaux seront traditionnels et durables. Les matériaux peu durables seront proscrits.

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. Ainsi, les spécificités des toitures devront être respectées (généralement deux pentes fortes). Les matériaux de couverture respecteront les dispositions d'origine et l'identité locale. Ils seront soit en ardoise naturelle, soit en petites tuiles plates.

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

La composition d'origine des façades doit être maintenue ainsi que les proportions des ouvertures (portes et fenêtres). En outre, les soubassements, les encadrements d'ouvertures, les chainages, les appuis de fenêtre, les corniches ainsi que les autres éléments de modénature doivent être préservés.

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 menuiseries anciennes seront conservées, restaurées ou refaites à l'identique (avec possibilité de double vitrage). Les menuiseries seront en bois peintes dans une teinte cohérente avec l'époque de construction et la typologie du bâti.

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.

VI : ANNEXES