



l'atelier d'urbanisme de l'île-Saint-Martin

PLAN LOCAL D'URBANISME

ELABORATION

DOSSIER P.L.U.
"PUBLIC"

SAINT HIPPOLYTE (37)

REGLEMENT

Pièce écrite n°4.a

Sous-Préfecture de Loches
Reçu le

30 AOUT 2006

Contrôle de légalité

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil Municipal

en date du 20 juillet 2006

approuvant l'élaboration du P.L.U.

Le Maire,

JS



SARL URBAN/ism

2 rue de l'île Saint-Martin
37420 HUISMES

Tél. : 02 47 95 57 06

Fax. : 02 47 95 57 16

Mél. : urban-ism@wanadoo.fr

REGLEMENT P.L.U.

TITRE 1

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 : Champ d'application du P.L.U.	p. 2
Article 2 : Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols	p. 2
Article 3 : Division du territoire en zones	p. 3
Article 4 : Emplacements réservés	p. 4
Article 5 : Reconstruction après sinistre	p. 5
Article 6 : Espaces boisés classés	p. 5

ARTICLE 1 CHAMP D'APPLICATION DU P.L.U.

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de SAINT-HIPPOLYTE.

ARTICLE 2 PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Restent et demeurent applicables les autres législations relatives à l'occupation ou à l'utilisation des sols, et notamment celles du Code de l'urbanisme (R. 111-2, R.111-3-2, R. 111-4, R. 111-14-2, R. 111-15, R. 111-21) – cf. *infra*, du Code de la construction et de l'habitation, du Code civil, du Code minier, du Code général des impôts, de la Loi du Commerce et de l'Artisanat, du Règlement Sanitaire Départemental, et celles relatives aux servitudes d'utilité publique, aux installations classées pour la protection de l'environnement, à la domanialité publique (Code voirie routière, Code fluvial), à l'environnement.

ARTICLE R. 111-2. *Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou la sécurité publique.*

ARTICLE R. 111-3-2. *Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.*

ARTICLE R. 111-4. *Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.*

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
- b) A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

ARTICLE R. 111-14-2. *Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1^{er} de la loi n° 76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.*

ARTICLE R. 111-15. *Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation, et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte de directives d'aménagement national approuvées par décret, et notamment des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1^{er} octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b du deuxième alinéa de l'article R. 112-22.*

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

ARTICLE 3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en :

Zones urbaines, dites zones « U », dans lesquelles les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Afin de permettre un classement des sols et de définir leur utilisation, on distinguera différentes zones U :

UA : zone destinée à l'habitat ainsi qu'à l'ensemble des activités et équipements compatibles avec celui-ci correspondant à l'urbanisation ancienne du centre-bourg.

UB : zone destinée à l'habitat ainsi qu'à l'ensemble des activités et équipements compatibles avec celui-ci correspondant aux extensions urbaines du bourg ainsi qu'aux écarts de Rigny, la Galicherie, Ballon, les Basses Bordes et les Hautes Bordes,

☞ *secteur **UBp** correspondant à l'ensemble de la zone UB à l'exception des Sables au sein duquel sont édictées des dispositions particulières concernant la hauteur des constructions autorisées ainsi que des matériaux de couverture,*

☞ *sous-secteur **UBpf** correspondant au hameau de la Galicherie ainsi qu'à l'extension urbaine du bourg au hameau de Bourg Neuf au long du chemin rural n° 19 au sein duquel sont édictées des dispositions particulières en matière d'orientation des constructions principales.*

UE : zone destinée à l'accueil d'équipements publics.

UYa : zone destinée à l'accueil d'activités non desservie par le réseau collectif d'assainissement.

Zones à urbaniser, dites zone « AUb », correspondant à des secteurs de la commune à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation dominante d'habitat.

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 les orientations d'aménagement et le règlement, car les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone AUb ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

Zones agricoles, dites zones « A », correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Zones naturelles et forestières, dites zones « N », correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, 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.

☞ *secteur **Nl** réservé aux aménagements légers à vocation sportive, de loisirs et de détente,*

ARTICLE 4 EMBLEMES RESERVES

Les emplacements réservés aux voies et aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, bien que situés dans des zones urbaines ou des zones naturelles, ne peuvent être construits ou recevoir une autre destination que celle prévue au plan (article R. 123-32 du Code de l'urbanisme).

Le document graphique fait apparaître l'emplacement réservé tandis que sa destination, sa superficie et son bénéficiaire sont consignés dans la liste des emplacements réservés annexée au plan d'occupation des sols.

Le propriétaire d'un terrain concerné par un emplacement réservé peut demander à bénéficier des dispositions de l'article L. 123-17 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE L. 123-17 du Code de l'urbanisme – *Le propriétaire d'un terrain bâti réservé par un plan local d'urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que le plan est opposable aux tiers, même si à cette date une décision de sursis à statuer lui ayant été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition.*

Au cas où le terrain viendrait à faire l'objet d'une transmission pour cause de décès, les ayants droit du propriétaire décédé peuvent, sur justification que l'immeuble en cause représente au moins la moitié de l'actif successoral et sous réserve de présenter la demande d'acquisition dans le délai de six mois à compter de l'ouverture de la succession, si celle-ci n'a pas été formulée par le propriétaire décédé, exiger qu'il soit sursis, à concurrence du montant du prix du terrain, au recouvrement des droits de mutation afférents à la succession tant que ce prix n'aura pas été payé.

La demande d'acquisition doit mentionner les fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes. Les autres intéressés seront mis en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective à l'initiative de la collectivité ou du service public bénéficiaire, et tenus de se faire connaître à ces derniers, dans le délai de deux mois, à défaut de quoi ils seront exclus de tout droit à indemnité.

La collectivité ou le service public au bénéfice duquel le terrain est réservé doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire. En cas d'apport amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en mairie de cette demande. (...)

A défaut d'accord amiable à l'expiration du délai d'un an mentionné à l'alinéa précédent, le juge de l'expropriation, saisi soit par le propriétaire, soit par la collectivité ou le service bénéficiaire de la réserve, prononce le transfert de propriété et fixe le prix du terrain. Ce prix, y compris l'indemnité de réemploi, est fixé et payé comme en matière d'expropriation, le terrain étant considéré comme ayant cessé d'être compris dans un emplacement réservé. Toutefois, la date de référence prévue à l'article L. 13-15 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est celle à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public, approuvant, révisant ou modifiant le plan local d'urbanisme et délimitant la zone dans laquelle est situé l'emplacement réservé. (...)

Le juge de l'expropriation fixe également, s'il y a lieu, les indemnités auxquelles peuvent prétendre les personnes mentionnées au troisième alinéa ci-dessus.

Le propriétaire d'un terrain partiellement réservé sur un plan local d'urbanisme peut en requérir l'emprise totale dans les cas prévus aux articles L. 13-10 et L. 13-11 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Si, trois mois après l'expiration du délai d'un an mentionné au quatrième alinéa ci-dessus, le juge de l'expropriation n'a pas été saisi, la réserve n'est plus opposable au propriétaire comme aux tiers, un mois après la mise en demeure de procéder à sa levée, adressée à l'autorité compétente par le propriétaire. Cette faculté ne fait pas obstacle à la saisine du juge de l'expropriation au-delà de ces trois mois, dans les conditions prévues au cinquième alinéa ci-dessus.

L'acte ou la décision portant transfert de propriété éteint par lui-même et à sa date tous droits réels ou personnels existants sur les immeubles cédés, même en l'absence de déclaration d'utilité publique antérieure. Les droits des créanciers inscrits sont reportés sur le prix dans les conditions prévues à l'article L. 12-3 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Les dispositions de l'article L. 221-2 sont applicables aux terrains réservés par un plan local d'urbanisme et acquis par la collectivité ou le service public bénéficiaire de la réserve, quel que soit le mode d'acquisition.

ARTICLES R. 123-32 du Code de l'urbanisme – Sous réserve des dispositions de l'article L. 423-1, la construction est interdite sur les terrains, bâtis ou non, inscrits en emplacement réservé par un plan d'occupation des sols.

La demande d'acquisition présentée par le propriétaire en application des dispositions de l'article L. 123-9 est adressée sous pli recommandé avec demande d'avis de réception postal ou déposée contre décharge à la mairie de la commune où se situe le bien. Les délais d'un an et de deux ans prévus au quatrième alinéa de l'article précité partent de la date de l'avis de réception postal ou de la décharge.

La demande précise l'identité et l'adresse du propriétaire, les éléments permettant d'identifier l'emplacement réservé, la situation et la superficie du terrain ainsi que l'identité des personnes visées au troisième alinéa de l'article L. 123-9.

Le maire transmet la demande, dans les huit jours qui suivent son dépôt, à la collectivité ou au service public bénéficiaire de la réserve.

La publicité collective prévue au troisième alinéa de l'article L. 123-9 comporte au moins un avis publié durant un mois par voie d'affichage sur le lieu ou à proximité du bien, visible de la voie publique. Cet avis est en outre inséré dans un des journaux diffusés dans le département. Il doit préciser, en caractères apparents que les personnes intéressées autres que le propriétaire, l'usufruitier, les fermiers, les locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes, sont tenues de [se] faire connaître au bénéficiaire de la réserve dans un délai de deux mois, à compter de l'achèvement de la dernière mesure de publicité, à défaut de quoi elles seront déchues de tous droits à l'indemnité. Ces mesures de publicité sont à la charge de la collectivité ou du service public bénéficiaire de la réserve.

La mise en demeure de lever la réserve, prévue au huitième alinéa de l'article L. 123-9, est adressée par le propriétaire sous pli recommandé avec demande d'avis de réception postal, ou déposée contre décharge à la mairie de la commune où est situé le bien. Le maire transmet, dans les huit jours, cette mise en demeure au service public bénéficiaire de la réserve, ainsi qu'aux diverses autorités compétentes pour instruire et délivrer les autorisations et actes relatifs à l'occupation ou l'utilisation du sol. Dans le cas où un établissement public de coopération intercommunal est compétent pour l'élaboration des documents d'urbanisme, le maire transmet la mise en demeure au président de l'établissement public aux fins de mise à jour du plan d'occupation des sols.

L'acquisition d'un terrain situé en emplacement réservé peut, avec l'accord de la personne publique au bénéfice de laquelle la réserve est inscrite au plan, être réalisée par une autre personne publique, la destination de l'emplacement réservé restant inchangée. En cas de changement de bénéficiaire d'un emplacement réservé résultant soit de la modification, soit de la révision du plan d'occupation des sols, l'ancien bénéficiaire de la réserve doit transmettre sans délai au nouveau bénéficiaire les mises en demeure d'acquiescer dont il a été antérieurement saisi. L'auteur de la mise en demeure est avisé de cette transmission par l'ancien bénéficiaire.

ARTICLE 5 RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

Dans le cadre du présent P.L.U., la règle générale définie par l'article L. 111-3 du Code de l'urbanisme s'applique : « La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. »

ARTICLE 6 ESPACES BOISES CLASSES

Les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, les arbres isolés, les haies ou réseaux de haies, les plantations d'alignement.

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

Il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement.

ARTICLE L. 130-1 du Code de l'urbanisme – Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le 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.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du Code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date.

Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit mais où ce plan n'a pas encore été rendu public, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf dans les cas suivants :

- *S'il est fait application des dispositions des livres I et II du Code forestier ;*
- *S'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé, conformément aux dispositions de l'article 6 de la loi n° 63-810 du 6 août 1963 ;*
- *Si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.*

L'autorisation de coupe et d'abattage d'arbres est délivrée dans les formes, conditions et délais déterminés par décret en Conseil d'Etat :

- a) *Dans les communes où un plan local d'urbanisme a été approuvé, au nom de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale ou de l'Etat, selon les cas et modalités prévus aux articles L. 421-2-1 à L. 421-2-8. Toutefois, par dérogation aux dispositions de la loi n° 82-213 du 2 mars 1982 modifiée relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions et à l'article L. 421-4 [L. 421-2-4], la décision ne devient exécutoire que quinze jours après qu'il a été procédé à sa notification et à sa transmission au représentant de l'Etat. Les dispositions de l'article L. 421-9 sont alors applicables ;*
- b) *Dans les autres communes, au nom de l'Etat.*

ARTICLE L. 130-2 du Code de l'urbanisme – *Pour sauvegarder les bois et parcs et, en général, tous espaces boisés et sites naturels situés dans les agglomérations ou leurs environs et pour en favoriser l'aménagement, l'Etat, les départements, les communes ou les établissements publics ayant pour objet la réalisation d'opérations d'urbanisme peuvent offrir, à titre de compensation, un terrain à bâtir aux propriétaires qui consentent à leur céder gratuitement un terrain classé par un plan d'occupation des sols approuvé ou rendu public comme espace boisé à conserver, à protéger ou à créer. Cette offre ne peut être faite si la dernière acquisition à titre onéreux dont le terrain classé a fait l'objet n'a pas date certaine depuis cinq ans au moins.*

Il peut également, aux mêmes fins, être accordé au propriétaire une autorisation de construire sur une partie du terrain classé n'excédant pas un dixième de la superficie dudit terrain, si la dernière acquisition à titre onéreux dont ce terrain a fait l'objet a date certaine depuis cinq ans au moins.

Cette autorisation, qui doit être compatible avec les dispositions du schéma directeur, ne peut être donnée que par décret pris sur le rapport du ministre chargé de l'urbanisme, du ministre de l'intérieur et du ministre de l'agriculture. La portion de terrain cédée par le propriétaire ne peut faire l'objet d'un changement d'affectation qu'après autorisation donnée dans les mêmes conditions. L'application des dispositions du présent alinéa est subordonnée à l'accord de la ou des communes sur le territoire desquelles est situé le terrain classé, dans des conditions déterminées par les décrets prévus à l'article L. 130-6.

La valeur du terrain à bâtir offert en compensation ou le surcroît de valeur pris, du fait de l'autorisation de construire, par la partie du terrain classé conservée par le propriétaire, ne doit pas dépasser la valeur du terrain cédé à la collectivité.

ARTICLE L. 130-3 du Code de l'urbanisme – *Lorsqu'ils ont acquis la propriété d'espaces verts, boisés ou non, dans les conditions prévues à l'article L. 130-2, l'Etat, les départements, les communes ou les établissements publics s'engagent à les préserver, à les aménager et à les entretenir dans l'intérêt du public.*

ARTICLE L. 130-5 du Code de l'urbanisme – *Les collectivités territoriales et leurs groupements sont habilités à passer, avec les propriétaires de bois, parcs et espaces naturels situés sur leur territoire, des conventions tendant à l'ouverture au public desdits bois, parcs et espaces naturels. A cette occasion, ces collectivités peuvent allouer des subventions d'entretien aux propriétaires et assumer des prestations en nature telles que travaux d'entretien et de gardiennage.*

Les mêmes dispositions sont applicables au conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres dans les territoires définis à l'article 1^{er} de la loi n°75-602 du 10 juillet 1975.

TITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone UA	p. 8
Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone UB	p. 14
Chapitre 3 : Dispositions applicables à la zone UE	p. 21
Chapitre 4 : Dispositions applicables à la zone UYa	p. 25

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Caractère de la zone UA

Identification :

La zone UA correspond à l'urbanisation ancienne du centre-bourg caractérisée par des formes strictes d'implantation ainsi qu'une certaine unité architecturale directement liée à la volumétrie des constructions et à la nature des matériaux de construction employés.

Destination :

La zone UA est destinée à l'habitat ainsi qu'à l'ensemble des activités et équipements compatibles avec celui-ci.

Objectifs des dispositions réglementaires :

L'évolution du tissu urbain doit s'effectuer en s'appuyant sur la trame bâtie existante. Le règlement de la zone UA s'attache donc à conserver les composantes de la forme urbaine (densité, implantations, hauteur, formes architecturales).

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE UA 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article UA 2.

ARTICLE UA 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

I. Rappels :

- 1 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux articles L. 441-1 et R. 441-1 et suivants du Code de l'urbanisme.
- 2 - Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L. 442-1 et R. 442-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

II. Expression de la règle :

- **Sous réserve :**
 - de n'entraîner aucune nuisance ou insalubrité importante et de ne pas porter atteinte aux paysages urbains,
 - de rester compatibles, dans leur conception et leur fonctionnement, avec les infrastructures publiques existantes, sans remettre en cause le fonctionnement de celles-ci ou leurs capacités,
- **ne sont admis que :**
 - Les constructions à usage d'habitation, leurs extensions et leurs annexes.
 - Les lotissements.
 - Les constructions à usage hôtelier, commercial, de bureau, de service.
 - Les constructions à usage d'activité artisanale compatibles avec la proximité immédiate d'habitations.
 - Les constructions et installations à usage d'équipement collectif.
 - Les constructions à usage de stationnement.
 - Les changements de destination de bâtiments existants pour une utilisation du sol autorisée dans la zone.
 - Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaires pour la réalisation d'une opération autorisée dans la zone.
 - Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs, ..., à l'exclusion des éoliennes).

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UA 3

ACCES ET VOIRIE

Les dispositions de l'article R. 111-4 du Code de l'urbanisme s'appliquent.

En outre :

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 5 mètres de largeur de chaussée.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UA 4

DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable.

2 - Assainissement :Eaux usées :

Le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert un dispositif d'assainissement.

Le rejet au réseau public d'effluents non domestiques (eaux résiduaires liées à certaines activités) peut être subordonné à la réalisation d'un traitement ou d'un prétraitement approprié.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent être recueillies et rejetées au réseau collectif d'eaux pluviales.

En l'absence de réseau collectif d'eaux pluviales, 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 constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

3 - Réseaux divers :

Les branchements et réseaux divers (ex. : téléphone, électricité,...) doivent être enterrés et/ou dissimulés en façade des constructions.

ARTICLE UA 5**CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Non réglementé.

ARTICLE UA 6**IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES
ET EMPRISES PUBLIQUES****Expression de la règle :**

Pour assurer la continuité visuelle du bâti, les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement des voies existantes, à élargir ou à créer, ou avec au moins un élément de façade de la construction à l'alignement de la voie.

Exceptions :

Une implantation différente peut être autorisée pour s'harmoniser avec le bâti existant, l'alignement dans ce cas se fera par rapport aux constructions existantes sur les parcelles voisines.

Une implantation en retrait de l'alignement est autorisée en cas de réfection, transformation ou extension d'une construction sous réserve qu'elle s'effectue dans l'alignement de la construction existante ou en retrait de celui-ci.

L'implantation par rapport aux voies des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut, pour des raisons techniques, s'effectuer en retrait de l'alignement.

ARTICLE UA 7**IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS
PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES****Expression de la règle :**

Sur une profondeur maximale de 15 mètres par rapport à l'alignement :

Les constructions doivent être implantées,

- soit en ordre continu d'une limite séparative latérale à l'autre,
- soit sur une seule limite séparative latérale, en respectant par rapport à l'autre limite séparative latérale un recul minimal de 3 m. La continuité visuelle sur rue doit cependant être assurée à l'alignement d'une limite latérale à l'autre sur une hauteur minimale de 1,50 m. Cette continuité visuelle peut être assurée par un ensemble d'éléments tels que portail, mur de clôture (mur plein ou mur bahut surmonté d'une grille en serrurerie), bâtiments annexes pouvant être employés conjointement.

Au-delà de cette bande de 15 mètres par rapport à l'alignement :

Les constructions doivent être implantées,

- soit sur limite séparative,
- soit en retrait de la limite séparative, en respectant un recul minimal de 3 m par rapport à la limite.

Exception :

Les constructions peuvent être implantées à moins de 3 mètres de la limite séparative, en cas de réfection, transformation et extension de constructions existantes parallèlement à la limite séparative, dans l'alignement des anciennes constructions.

L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut, pour des raisons techniques, être différente des dispositions énoncées ci-avant.

ARTICLE UA 8

**IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT
AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

ARTICLE UA 9

EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UA 10

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition :

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public, depuis l'égout de la toiture jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant tout remaniement.

Les locaux techniques, les souches de cheminées et les antennes n'entrent pas dans le calcul de la hauteur.

Expression de la règle :

La hauteur maximale des constructions mesurée à l'égout du toit ne peut excéder 7 mètres (soit un maximum de 3 niveaux : rez-de-chaussée + 1 étage + combles).

La hauteur des constructions projetées doit s'harmoniser avec celle des constructions implantées sur les parcelles contiguës, si elles présentent une unité de hauteur (hauteur des corniches, égouts de toiture ou faîtages).

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements publics, collectifs ou d'intérêt général.

Exceptions :

Lorsqu'une construction existante a une hauteur à l'égout supérieure à 7 mètres, la hauteur maximale autorisée pour une extension est celle du bâtiment existant.

ARTICLE UA 11

ASPECT EXTERIEUR

1. Généralités.

L'aspect extérieur des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains.

La conservation des constructions traditionnelles anciennes présentant un intérêt pour la préservation d'un patrimoine bâti de caractère doit être recherchée.

Leur restauration doit conserver leur caractère d'origine : volumétrie, matériaux, éléments de modénature (corniches, encadrements ...), dimension des ouvertures, menuiseries (volets battants, découpage des parties en verre).

Sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, et aux paysages naturels ou urbains, pour une extension de bâtiments ne respectant pas les dispositions du P.L.U. (contrainte technique), certaines prescriptions énoncées ci-dessous (Chapitre 2. Adaptation au sol, Chapitre 3. Façades et Chapitre 4. Toitures) peuvent ne pas être appliquées.

Les pastiches d'une architecture locale étrangère à la région sont interdits (exemples : chalet savoyard, maison normande, mas provençal, etc.).

L'architecture des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut ne pas respecter certaines des règles suivantes.

2. Adaptation au sol.

Les mouvements de terre et les remblais qui ont pour seul objet de surélever le niveau du rez-de-chaussée sont interdits
Les rampes extérieures pour accéder au sous-sol sont interdites.

3. Façades.

Les façades latérales et postérieures de la construction, visibles ou non depuis la voie publique, doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.

Une unité d'aspect doit caractériser le traitement des façades et des soubassements.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings,...) est interdit.

Les ouvertures réalisées sur la façade principale de la construction doivent être plus hautes que larges. Cette disposition ne s'applique pas aux portes de garage, ni aux vitrines commerciales.

Seuls sont autorisés pour tous les bâtiments :

- les enduits de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels (sable beige),
- les parements en pierre de taille plate apparente respectant les proportions régionales notamment dans leur hauteur (0,27 mètre à 0,33 mètre) ; les joints doivent être de la couleur de la pierre utilisée et être exécutés au nu de cette pierre,
- les murs en moellons de pierre locale,
- les bardages bois de couleur gris-vieux chêne ou peints de teinte foncée sobre, sous réserve de n'être utilisés qu'avec une dominante de matériaux traditionnels (cf. 3 matériaux précités).

En outre, sont également autorisés pour les équipements, les annexes, les abris de jardin et les bâtiments à usage d'activités, les bardages bois utilisés comme seul matériau de construction ; ils seront de couleur gris-vieux chêne ou peints de teinte foncée sobre.

4. Toiture.

Les toitures doivent comporter au minimum 2 pans avec une pente principale de 40° minimum, des pentes plus faibles sont autorisées pour certaines parties de toitures telles que : auvent, véranda, appentis (etc.) ou dans le cas de l'extension d'un bâtiment dont la pente de toiture est inférieure à 40°.

Un seul niveau de comble est autorisé dans la toiture.

Pour les annexes, les toitures doivent comporter 2 pans avec une pente minimale de 25°. Les annexes attenantes à une construction ou implantées sur une limite séparative peuvent avoir une toiture ne comportant qu'un seul pan.

Pour la couverture, seuls sont autorisés, pour toutes les constructions les matériaux suivants :

- la petite tuile plate nuancée de pays de teinte brun-rouge respectant la densité suivante : 65 tuiles minimum au m²,
- l'ardoise naturelle ou artificielle.

Dans l'ensemble de la zone, les effets de style dans l'emploi des matériaux de couverture précités sont interdits (ex. : emploi de tuiles de teintes différentes pour créer des « dessins », pose dite « losangée » des ardoises).

En outre, sont également autorisées pour les annexes n'excédant pas 20 m² d'emprise au sol les bardages d'asphalte dont la teinte est en harmonie avec celle du bâtiment principal.

5. Lucarnes et châssis de toiture.

Les lucarnes et châssis de toiture ne doivent pas, par leurs proportions et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture.

Lucarnes :

Les lucarnes doivent être conçues selon le type traditionnel local avec une couverture à 2 ou 3 pans et reprendre le même matériau que celui utilisé pour la toiture. Les joues peuvent être : en bardages bois, maçonnerie enduite, ardoise, tuile.

Châssis de toiture :

Les châssis de toiture doivent être réalisés en encastrés dans le plan de la toiture.

6. Menuiseries.

La couleur des menuiseries peintes (portes, fenêtres, volets) doit s'harmoniser dans ses teintes avec les matériaux qui l'environnent (murs en moellons de calcaire ou enduits, couverture en tuile ou en ardoise, etc.) en adoptant des tons neutres (beige, gris clair, blanc cassé, gris-bleu clair, vert) ou des tons soutenus lorsque les surfaces peintes restent limitées par rapport à la façade (brun-rouge, bleu foncé, vert foncé). Ces teintes foncées sont ainsi interdites pour les volets battants.

7. Clôtures.

Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leur proportion. La recherche d'une conception sobre des clôtures conduit à interdire toutes les formes ou structures compliquées.

Si une clôture sur voie est édifiée, elle doit être constituée :

- soit d'un mur plein d'une hauteur comprise entre 1.20 m et 1.80 m*,
- soit d'un mur bahut surmonté d'une grille en serrurerie ou d'un grillage, d'une hauteur totale de 1,80 m*,

** Il pourra être exigé d'édifier un mur de clôture d'une hauteur différente (inférieure ou supérieure) pour assurer un raccordement architectural satisfaisant aux murs voisins.*

Les murs doivent être :

- soit en moellons de pierre locale,
- soit recouverts d'un enduit de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels (sable beige).

Si une clôture en limite séparative est édifiée, les prescriptions suivantes doivent être respectées :

Elle ne doit pas être constituée de plaques béton.

Lorsque la limite de propriété concernée correspond à une limite avec la zone A ou avec la zone N, la clôture doit être constituée d'un grillage sur piquets métalliques ou poteaux bois d'une hauteur maximale d'1,80 m doublé d'une haie composée à dominante d'essences champêtres ou florales ; les haies de conifères (ex. : thuyas) sont proscrites ; le grillage et les piquets doivent être de teinte vert foncé, les poteaux bois peuvent conserver leur teinte naturelle.

Cependant, le prolongement d'un mur ancien est autorisé à condition de respecter la hauteur de ce mur et son aspect.

ARTICLE UA 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant à la destination, l'importance et la localisation des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.

ARTICLE UA 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1 - Espaces libres et plantations :

Les espaces libres de toute construction à l'intérieur d'une parcelle constructible doivent être traités et aménagés, notamment par la réalisation de plantations d'essences locales.

Les dépôts à l'air libre doivent être masqués par un rideau de végétation (composé d'essences variées à caractère champêtre ou floral) formant écran tant sur la voie publique que sur les limites séparatives.

Les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager (plantations d'arbres de hautes tiges ou de haies).

2 - Espaces boisés classés :

Sans objet.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE UA 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Caractère de la zone UB

Identification :

La zone UB correspond aux extensions urbaines du bourg ainsi qu'aux écarts de Rigny, de la Galicherie, de Ballon, des Basses Bordes et des Hautes Bordes où la forme urbaine est moins figée que dans la zone UA du centre-bourg historique.

Un secteur UBp est créé pour les extensions du bourg au sud du chemin rural n° 19 des Sables à Bourg Neuf et dans la partie basse de l'avenue du Capitaine Denin ainsi que les différents écarts afin d'imposer des dispositions particulières en matière de hauteur des constructions et de matériaux de couverture.

Cette zone est dotée des équipements publics (réseaux d'eau potable et d'assainissement ...) nécessaires à son urbanisation, ou le sera dans les prochaines années.

Un sous-secteur UBpf est créé pour l'extension urbaine en direction du chemin rural n° 19 des Sables à Bourg Neuf ainsi que pour le hameau de la Galicherie afin d'imposer l'orientation des constructions principales.

Destination :

La zone UB est destinée à l'habitat ainsi qu'à l'ensemble des activités et équipements compatibles avec celui-ci.

Objectifs des dispositions réglementaires :

Ces espaces composent un ensemble aggloméré lâche ne générant pas une forme urbaine bien structurée. Les dispositions réglementaires édictées pour l'ensemble de la zone visent à obtenir, par l'implantation et la volumétrie des constructions, une forme urbaine s'harmonisant avec le bâti existant.

Dans le secteur UBp, des dispositions particulières sont néanmoins édictées en matière de hauteur des constructions et de matériaux de couverture pour favoriser l'intégration des constructions nouvelles au sein ou aux franges du tissu urbain ancien traditionnel.

Dans le sous-secteur UBpf, l'orientation du faîtage principal des constructions nouvelles est imposée de manière à se conformer aux règles d'implantation du bâti ancien traditionnel aux alentours.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE UB 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article UB 2.

ARTICLE UB 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

I. I. Rappels :

- 1 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux articles L. 441-1 et R. 441-1 et suivants du Code de l'urbanisme.
- 2 - Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L. 442-1 et R. 442-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

II. Expression de la règle :

- **Sous réserve :**
 - *dans l'ensemble de la zone*, de n'entraîner aucune nuisance ou insalubrité importante et de ne pas porter atteinte aux paysages urbains,
 - *dans l'ensemble de la zone*, de rester compatibles, dans leur conception et leur fonctionnement, avec les infrastructures publiques existantes, sans remettre en cause le fonctionnement de celles-ci ou leurs capacités,
 - *pour les terrains situés en zone inondable (cf. délimitation de la zone inondable figurant aux documents graphiques)*, de respecter les dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles Inondation de la vallée de l'Indre,
- **dans l'ensemble de la zone UB, ne sont admis que :**
 - Les constructions à usage d'habitation, leurs extensions et leurs annexes.
 - Les lotissements.
 - Les constructions à usage hôtelier, commercial, de bureau, de service.
 - Les constructions à usage d'activité artisanale compatibles avec la proximité immédiate d'habitations.
 - Les constructions et installations à usage d'équipement collectif.
 - Les constructions à usage de stationnement.
 - Les changements de destination de bâtiments existants pour une utilisation du sol autorisée dans la zone.
 - Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaires pour la réalisation d'une opération autorisée dans la zone.
 - Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs, ..., à l'exclusion des éoliennes).

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UB 3 ACCES ET VOIRIE

Les dispositions de l'article R. 111-4 du Code de l'urbanisme s'appliquent.

En outre :

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 5 mètres de largeur de chaussée.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UB 4**DESSERTE PAR LES RESEAUX****1 - Alimentation en eau potable :**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert.

2 - Assainissement :Eaux usées :

Le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert un dispositif d'assainissement.

Dans le cas où le réseau collectif d'assainissement n'est pas encore réalisé mais qu'il est prévu dans le zonage d'assainissement, toute construction nécessitant un dispositif d'assainissement, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et l'installation doit être conçue de manière à pouvoir être branchée à terme sur ce réseau collectif.

Le rejet au réseau public d'effluents non domestiques (eaux résiduelles liées à certaines activités) peut être subordonné à la réalisation d'un traitement ou d'un prétraitement approprié.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent être recueillies et rejetées au réseau collectif d'eaux pluviales.

En l'absence de réseau collectif d'eaux pluviales, 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 constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

3 - Réseaux divers :

Les branchements et réseaux divers (ex. : téléphone, électricité,...) doivent être enterrés et/ou dissimulés en façade des constructions.

Dans le cas de lotissement ou de groupement d'habitations, l'enterrement des réseaux est imposé.

ARTICLE UB 5**CARACTERISTIQUE DES TERRAINS*****Pour les terrains non encore desservis par le réseau collectif d'assainissement :***

Pour accueillir une construction ou installation requérant un assainissement, la superficie du terrain doit permettre la réalisation d'un système d'assainissement non collectif respectant les normes en vigueur, sans être inférieure à 1 000 m².

Pour les terrains desservis par le réseau collectif d'assainissement :

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE UB 6**IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES
ET EMPRISES PUBLIQUES****Expression de la règle :**

Dans l'ensemble de la zone UB, les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies existantes, à élargir ou à créer,
- soit avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement de ces voies.

En outre, dans le sous-secteur UBpf, l'orientation du faîtage principal de la construction nouvelle à usage d'habitation doit être est / ouest.

Exceptions :

Ces dispositions ne s'appliquent pas à la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes qui sont possibles dans l'alignement des constructions existantes ou en retrait de celles-ci.

Une implantation différente pourra également être autorisée dans le cas d'opération d'ensemble (permis groupés, lotissement) ou pour un équipement public, collectif ou d'intérêt général.

L'implantation par rapport aux voies des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut, pour des raisons techniques, s'effectuer dans la marge de recul définie ci-dessus.

ARTICLE UB 7 **IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Expression de la règle :

Les constructions doivent être implantées,

- soit sur limite(s) séparative(s),
- soit en retrait des limites séparatives, avec un recul minimal de 3 mètres par rapport à la limite.

Exception :

Les constructions peuvent être implantées à moins de 3 mètres de la limite séparative, en cas de réfection, transformation et extension de constructions existantes dans l'alignement des anciennes constructions.

L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut, pour des raisons techniques, s'effectuer dans la marge de recul de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE UB 8 **IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

ARTICLE UB 9 **EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

Pour les terrains situés en zone inondable (cf. délimitation de la zone inondable figurant au document graphique), il est rappelé que compte tenu de l'existence du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles Inondation (P.P.R.) de la vallée de l'Indre, des dispositions réglementaires particulières existent pour limiter l'emprise au sol des constructions nouvelles ainsi que celle des extensions du bâti existant. Ces dispositions étant spécifiques en fonction du niveau d'aléa, il convient de se reporter à la servitude d'utilité publique P.P.R.

ARTICLE UB 10 **HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Définition :

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public, depuis l'égout de la toiture jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant tout remaniement.

Les locaux techniques, les souches de cheminées et les antennes n'entrent pas dans le calcul de la hauteur.

Expression de la règle :

Dans l'ensemble du secteur UBp (intégrant le sous-secteur UBpf), la hauteur maximale des constructions mesurée à l'égout du toit ne peut excéder 6 mètres (soit 3 niveaux : rez-de-chaussée + 1 étage + combles)

Dans le reste de la zone UB, la hauteur maximale des constructions mesurée à l'égout du toit ne peut excéder 3,50 mètres (soit 2 niveaux : rez-de-chaussée + combles)

Exceptions :

Lorsqu'une construction existante a une hauteur supérieure à la hauteur maximale précisée ci-avant, la hauteur maximale autorisée pour une extension est celle du bâtiment existant.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements publics, collectifs ou d'intérêt général.

ARTICLE UB 11 **ASPECT EXTERIEUR**

1. Généralités.

L'aspect extérieur des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains.

Sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, et aux paysages naturels ou urbains, et à condition que le parti architectural de la construction soit justifié dans le cadre d'une architecture contemporaine, d'une architecture s'appuyant sur des innovations techniques ou pour une extension de bâtiments ne respectant pas les dispositions du P.L.U. (contrainte technique), certaines prescriptions énoncées ci-dessous (Chapitre 2. Adaptation au sol, Chapitre 3. Façades et Chapitre 4. Toitures) peuvent ne pas être appliquées.

Les pastiches d'une architecture locale étrangère à la région sont interdits (exemples : chalet savoyard, maison normande, mas provençal, etc.).

L'architecture des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, poteaux, pylônes, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut ne pas respecter certaines des règles suivantes.

2. Adaptation au sol.

L'adaptation au sol se fera au plus près du terrain naturel.

Sauf impératif technique (en terrain en pente : écoulement des eaux, stabilisation du terrain), les remblais sont interdits.

Lorsque le plancher du rez-de-chaussée est à un niveau supérieur au niveau du terrain naturel, la liaison avec le terrain naturel doit être traitée avec des éléments architecturaux tels que perrons et terrasses.

Si le projet prévoit un sous-sol, ce dernier doit être réalisé de telle manière que le plancher du rez-de-chaussée soit situé à 0.50 m au-dessus du niveau du terrain naturel (hauteur mesurée dans l'axe de la façade principale ouvrant sur le domaine public).

Cependant pour les terrains concernés par le risque d'inondation (cf. délimitation de la zone inondable aux documents graphiques), les sous-sols sont interdits.

3. Façades.

Les façades latérales et postérieures de la construction, visibles ou non depuis la voie publique, doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.

Une unité d'aspect doit caractériser le traitement des façades et des soubassements.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings,...) est interdit.

Les enduits seront de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels (sable beige).

L'utilisation de la pierre de taille est possible sous réserve du respect des proportions et appareillages traditionnels.

L'emploi de bardages métalliques n'est autorisé qu'au sein du seul secteur UBp et seulement pour les constructions à usage d'activités. La teinte des bardages métalliques devra tenir compte de la volumétrie du bâtiment : pour les bâtiments de grand volume la teinte des bardages devra être foncée afin d'alléger les volumes (gris foncé, bleu foncé, vert foncé, brun), alors que pour les petits bâtiments des teintes plus claires pourront être utilisées (gris clair, beige). Cependant, les teintes correspondant à l'identité visuelle de l'entreprise sont autorisées.

L'emploi de bardages bois n'est autorisé que sous réserve d'être d'aspect mat et de teinte gris-vieux chêne ou de la teinte des enduits traditionnels (sable beige).

4. Toiture.

Les toitures doivent comporter au minimum 2 pans avec une pente principale de 40° minimum, des pentes plus faibles sont autorisées pour certaines parties de toitures telles que : auvent, véranda, appentis (etc.) ou dans le cas de l'extension d'un bâtiment dont la pente de toiture est inférieure à 40°.

Un seul niveau de comble est autorisé dans la toiture.

Pour les annexes, les toitures doivent comporter 2 pans avec une pente minimale de 25°. Les annexes attenantes à une construction ou implantées sur une limite séparative peuvent avoir une toiture ne comportant qu'un seul pan.

Dans l'ensemble du secteur UBp (intégrant le sous-secteur UBpf), pour la couverture, seuls sont autorisés, pour toutes les constructions les matériaux suivants :

- la petite tuile plate nuancée de pays teinte brun-rouge respectant la densité suivante : 55 tuiles minimum au m²,
- l'ardoise naturelle ou artificielle.

Pour les bâtiments à usage d'activité et les annexes d'une emprise n'excédant pas 20 m², des matériaux autres que ceux cités ci-dessus sont autorisés sous réserve d'être de teinte ardoise ou de la teinte des petites tuiles plates de pays (pour les annexes la teinte choisie devra être en harmonie avec celle du bâtiment principal), et d'aspect mat.

Dans le reste de la zone UB, pour la couverture, seules sont autorisés, pour toutes les constructions les matériaux suivants :

- la tuile plate de teinte brun-rouge respectant la densité suivante : 20 tuiles minimum au m²,
- l'ardoise naturelle ou artificielle.

Pour les bâtiments à usage d'activité et les annexes d'une emprise n'excédant pas 20 m², des matériaux autres que ceux cités ci-dessus sont autorisés sous réserve d'être de teinte ardoise ou de la teinte des petites tuiles plates de pays (pour les annexes la teinte choisie devra être en harmonie avec celle du bâtiment principal), et d'aspect mat.

5. Lucarnes et châssis de toiture.

Les lucarnes et châssis de toiture ne doivent pas, par leurs proportions et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture.

Lucarnes :

Les lucarnes doivent être conçues selon le type traditionnel local avec une couverture à 2 ou 3 pans et reprendre le même matériau que celui utilisé pour la toiture. Les joues peuvent être : en bardages bois, maçonnerie enduite, ardoise, tuile.

Châssis de toiture :

Les châssis de toiture doivent être réalisés en encastres dans le plan de la toiture.

6. Clôtures.

Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leur proportion. La recherche d'une conception sobre des clôtures conduit à interdire toutes les formes ou structures compliquées.

Si une clôture sur voie est édifiée, elle doit être constituée soit par des haies, soit par des murs, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 1,60 m, sauf pour les bâtiments à usage d'activité où cette hauteur totale est portée à 2 m.

Toute clôture sur voie constituée d'un grillage doit être doublée d'une haie composée à dominante d'essences champêtres ou florales.

Les murs doivent être :

- soit en moellons de pierre locale,
- soit recouverts d'un enduit de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels (sable beige).

Si une clôture en limite séparative est édifiée, les prescriptions suivantes doivent être respectées :

Elle ne doit pas être constituée de plaques béton.

Lorsque la limite de propriété concernée correspond à une limite avec la zone A ou avec la zone N, la clôture doit être constituée d'un grillage sur piquets métalliques ou poteaux bois d'une hauteur maximale d'1,80 m doublé d'une haie composée à dominante d'essences champêtres ou florales ; les haies de conifères (ex. : thuyas) sont proscrites ; le grillage et les piquets doivent être de teinte vert foncé, les poteaux bois peuvent conserver leur teinte naturelle.

Cependant, le prolongement d'un mur ancien est autorisé à condition de respecter la hauteur de ce mur et son aspect.

ARTICLE UB 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant à la destination, l'importance et la localisation des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.

Pour les constructions à usage d'habitation, les normes minimales suivantes doivent être respectées :

- 1 place par logement de type I, Ibis, II et III,
- 2 places par logement de plus de 3 pièces habitables.

Pour les autres constructions à usage d'activités, les normes minimales suivantes doivent être respectées :

- pour les constructions à usage de bureau : 1 place de stationnement pour 20 m² de plancher hors œuvre nets affectés à l'activité,
- pour les établissements industriels ou artisanaux : 1 place de stationnement pour 60 m² de plancher hors œuvre nets, Toutefois, le nombre d'emplacements de stationnement peut être réduit, sans être inférieur à 1 place pour 120 m² de plancher hors œuvre nets, si la densité d'occupation des locaux à construire doit être inférieure à 1 emploi par 25 m².

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport de personnes (personnel, clientèle) s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des véhicules utilitaires (livraison).

- pour les établissements commerciaux : 1 place pour 60 m² de plancher hors œuvre nets affectés à l'activité commerciale lorsque celle-ci est supérieure à 300 m².

ARTICLE UB 13 **ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

1 - Espaces libres et plantations :

Les espaces libres de toute construction à l'intérieur d'une parcelle constructible doivent être traités et aménagés, notamment par la réalisation de plantations d'essences locales.

Les dépôts à l'air libre doivent être masqués par un rideau de végétation (composé d'essences variées à caractère champêtre ou floral) formant écran tant sur la voie publique que sur les limites séparatives.

Les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager (plantations d'arbres de hautes tiges ou de haies).

2 - Espaces boisés classés :

Sans objet.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE UB 14 **COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Caractère de la zone UE

Identification :

La zone UE correspond au secteur aujourd'hui partiellement occupé par le stade.

Destination :

Cette zone est réservée pour l'implantation d'équipements publics.

Objectif des dispositions réglementaires :

Dans l'ensemble de la zone UE les dispositions réglementaires visent à permettre l'implantation de nouveaux équipements publics et l'extension de ceux déjà en place.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE UE 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article UE 2.

ARTICLE UE 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

I. Rappels :

- 1 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux articles L. 441-1 et R. 441-1 et suivants du Code de l'urbanisme.
- 2 - Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L. 442-1 et R. 442-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

II. Expression de la règle :

- ***Sous réserve :***
 - de veiller à ce que les nuisances induites soient compatibles avec la proximité d'une zone d'habitat futur,
 - de rester compatibles, dans leur conception et leur fonctionnement, avec les infrastructures publiques existantes, sans remettre en cause le fonctionnement de celles-ci ou leurs capacités,
- ***sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :***
 - Les constructions et installations à usage d'équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (atelier communal, salle des fêtes, etc.).
 - Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes sous réserve d'être strictement nécessaires à la direction, la surveillance ou le gardiennage des équipements collectifs implantés dans la zone.
 - Les changements de destination pour une occupation ou une utilisation du sol autorisée dans la zone.
 - Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient rendus nécessaires pour la réalisation d'une opération autorisée dans la zone.
 - Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs, ..., à l'exclusion des éoliennes).

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UE 3 ACCES ET VOIRIE

Les dispositions de l'article R. 111-4 du Code de l'urbanisme s'appliquent.

ARTICLE UE 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert un dispositif d'assainissement.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent être recueillies et rejetées au réseau collectif.

En l'absence de réseau collectif, 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 constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

3 - Réseaux divers :

Les raccordements aux réseaux privés (ex. : téléphone, électricité,...) doivent être enterrés et/ou dissimulés en façade des constructions sauf impossibilité technique.

ARTICLE UE 5

CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UE 6

IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Expression de la règle :

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 25 mètres par rapport à l'axe des routes départementales et de 10 mètres par rapport à l'axe des autres voies.

Exceptions :

L'implantation par rapport aux voies des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), peut, pour un motif d'ordre technique, s'effectuer dans la marge de recul de 10 mètres à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.

ARTICLE UE 7

IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Expression de la règle :

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

Exception :

Ce recul de 5 mètres minimum peut être supprimé pour les bâtiments de très faible emprise, tel que, par exemple, un transformateur d'électricité, lorsqu'une nécessité technique impose de construire dans la marge de recul.

ARTICLE UE 8

IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Expression de la règle :

La distance séparant deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doit être au minimum de 5 mètres.

Exception :

Ce recul de 5 mètres minimum peut être supprimé pour les bâtiments de très faible emprise, tel que, par exemple, un transformateur d'électricité, lorsqu'une nécessité technique impose de construire dans la marge de recul.

ARTICLE UE 9

EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UE 10

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition :

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public, depuis l'égout de la toiture jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant tout remaniement.

Les locaux techniques, les souches de cheminées et les antennes n'entrent pas dans le calcul de la hauteur.

Expression de la règle :

La hauteur maximale des constructions mesurée à l'égout du toit ne peut excéder 7 mètres (soit un maximum de 3 niveaux : rez-de-chaussée + 1 étage + combles).

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements publics, collectifs ou d'intérêt général.

ARTICLE UE 11 **ASPECT EXTERIEUR**

1. Généralités.

L'aspect extérieur des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains.

2. Toitures.

Les toitures doivent être de teinte gris-ardoise ou de la teinte du bardage employé en façade, et d'aspect mat.

3. Façades.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) est interdit.

La teinte des enduits doit respecter celle des enduits traditionnels (sable beige).

La teinte des bardages métalliques devra tenir compte de la volumétrie du bâtiment : pour les bâtiments de grand volume la teinte des bardages devra être foncée afin d'alléger les volumes (gris foncé, bleu foncé, vert foncé, brun), alors que pour les petits bâtiments des teintes plus claires pourront être utilisées (gris clair, beige).

4. Clôtures.

Si une clôture est réalisée, elle doit être constituée d'un grillage monté sur des poteaux métalliques. La hauteur maximale autorisée pour la clôture est de 2 mètres.

Toute clôture sur voie ou en limite séparative constituée d'un grillage doit être doublée d'une haie composée d'essences à caractère champêtre ou floral ; les haies de conifères (ex. : thuyas ...) sont interdites.

ARTICLE UE 12 **STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant à la destination, l'importance et la localisation des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.

ARTICLE UE 13 **ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

1 - Espaces libres et plantations :

Les haies doivent être composées d'essences à caractère champêtre ou floral ; les haies de conifères (ex. : thuyas ...) sont interdites.

Les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager (plantations d'arbres de hautes tiges ou de haies).

En outre, une masse boisée doit être créée en frange est de la zone, conformément aux dispositions figurant au Règlement – Document graphique, afin de faciliter l'intégration de nouvelles constructions à usage d'équipement.

2 - Espaces Boisés Classés :

Sans objet.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE UE 14 **COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UYa

Caractère de la zone UYa

Identification :

La zone UYa correspond au site occupé par l'usine d'embouteillage de la source de la Bondoire.

Elle n'est pas desservie par le réseau collectif d'assainissement et le zonage d'assainissement prévoit son maintien en assainissement non collectif.

Destination :

Cette zone UYa est réservée pour l'implantation d'activités industrielles, artisanales, de bureaux, de services et d'entrepôts qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux.

Objectif des dispositions réglementaires :

Dans l'ensemble de la zone UYa les dispositions réglementaires visent à permettre l'évolution de l'activité déjà en place, voire l'installation de nouvelles.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE UYa 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article UYa 2.

ARTICLE UYa 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

I. Rappels :

- 1 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux articles L. 441-1 et R. 441-1 et suivants du Code de l'urbanisme.
- 2 - Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L. 442-1 et R. 442-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

II. Expression de la règle :

- ***Sous réserve :***
 - ***dans l'ensemble de la zone***, de ne pas porter atteinte à la sécurité du milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels et urbains,
 - ***dans l'ensemble de la zone***, de rester compatibles, dans leur conception et leur fonctionnement, avec les infrastructures publiques existantes, sans remettre en cause le fonctionnement de celles-ci ou leurs capacités,
 - ***pour les terrains situés en zone inondable*** (cf. délimitation de la zone inondable figurant aux documents graphiques), de respecter les dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles Inondation de la vallée de l'Indre figurant en annexe au dossier de P.L.U.,
- ***sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :***
 - Les constructions et installations à usage d'activités artisanales, industrielles, de bureaux, de services et d'entrepôts.
 - Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation.
 - Les parcs de stationnement de véhicules.
 - Les aires de stockage à ciel ouvert liées à une activité implantée dans la zone.
 - Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient strictement nécessaires à la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités implantées dans la zone et qu'elles s'inscrivent dans le volume de la construction principale à usage d'activités.
 - Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient rendus nécessaires pour la réalisation d'une opération autorisée dans la zone.
 - Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs, bassin de rétention, ..., à l'exclusion des éoliennes).

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UYa 3

ACCES ET VOIRIE

Les dispositions de l'article R. 111-4 du Code de l'urbanisme s'appliquent.

ARTICLE UYa 4

DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Une disconnection totale de l'eau de process industriel et de l'eau du réseau public doit être installée.

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Conformément au plan du zonage d'assainissement, les constructions nécessitant un dispositif d'assainissement doivent être équipées à titre définitif d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent être recueillies et rejetées au réseau collectif.

En l'absence de réseau collectif, 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 constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

3 - Réseaux divers :

Les raccordements aux réseaux privés (ex. : téléphone, électricité,...) doivent être enterrés et/ou dissimulés en façade des constructions sauf impossibilité technique.

ARTICLE UYa 5 CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Pour accueillir une construction ou une installation requérant un assainissement, la superficie du terrain doit permettre la réalisation d'un système d'assainissement non collectif respectant les normes en vigueur.

ARTICLE UYa 6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Expression de la règle :

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 25 mètres par rapport à l'axe de la RD 92 et de 10 mètres par rapport à l'axe des autres voies.

Exceptions :

L'implantation par rapport aux voies des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), peut, pour un motif d'ordre technique, s'effectuer dans la marge de recul de 10 mètres à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.

ARTICLE UYa 7 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Expression de la règle :

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

Exception :

Ce recul de 5 mètres minimum peut être supprimé pour les bâtiments de très faible emprise, tel que, par exemple, un transformateur d'électricité, lorsqu'une nécessité technique impose de construire dans la marge de recul.

ARTICLE UYa 8 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Expression de la règle :

La distance séparant deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doit être au minimum de 5 mètres.

Exception :

Ce recul de 5 mètres minimum peut être supprimé pour les bâtiments de très faible emprise, tel que, par exemple, un transformateur d'électricité, lorsqu'une nécessité technique impose de construire dans la marge de recul.

ARTICLE UYa 9 EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UYa 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UYa 11 ASPECT EXTERIEUR**1. Généralités.**

L'aspect extérieur des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains.

2. Toitures.

Les toitures doivent être de teinte gris-ardoise ou de la teinte du bardage employé en façade, et d'aspect mat.

3. Façades.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) est interdit.

La teinte des enduits doit respecter celle des enduits traditionnels (sable beige).

La teinte des bardages métalliques devra tenir compte de la volumétrie du bâtiment : pour les bâtiments de grand volume la teinte des bardages devra être foncée afin d'alléger les volumes (gris foncé, bleu foncé, vert foncé, brun), alors que pour les petits bâtiments des teintes plus claires pourront être utilisées (gris clair, beige). Cependant, les teintes correspondant à l'identité visuelle de l'entreprise sont autorisées.

Des teintes plus vives peuvent être utilisées ponctuellement pour animer les façades et alléger les volumes (exemples : les arêtières et les menuiseries).

4. Clôtures.

Si une clôture est réalisée, elle doit être constituée d'un grillage monté sur des poteaux métalliques. La hauteur maximale autorisée pour la clôture est de 2 mètres.

Toute clôture sur voie ou en limite séparative constituée d'un grillage doit être doublée d'une haie composée d'essences à caractère champêtre ou floral ; les haies de conifères (ex. : thuyas ...) sont interdites.

ARTICLE UYa 12 STATIONNEMENT

Afin d'assurer en dehors du domaine public le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

- pour les constructions à usage de bureau ou de services : 1 place de stationnement pour 20 m² de plancher hors œuvre nets affectés à l'activité,
- pour les établissements industriels ou artisanaux : 1 place de stationnement pour 60 m² de plancher hors œuvre nets, Toutefois, le nombre d'emplacements de stationnement peut être réduit, sans être inférieur à 1 place pour 120 m² de plancher hors œuvre nets, si la densité d'occupation des locaux à construire doit être inférieure à 1 emploi par 25 m². A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport de personnes (personnel, clientèle) s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des véhicules utilitaires (livraison).

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UYa 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**1 - Espaces libres et plantations :**

Les dépôts à l'air libre doivent être masqués par un rideau de végétation formant écran, tant sur la voie publique que sur les limites séparatives.

Les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager (plantations d'arbres de hautes tiges ou de haies).

2 - Espaces Boisés Classés :
Sans objet.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE UYa 14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone AUb

p. 31

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUB

Caractère de la zone AUB

Identification :

La zone AUB est une zone d'urbanisation future à usage principal d'habitat au sein de laquelle les constructions 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 présent règlement, car les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Cette zone comporte deux sites, un premier à l'arrière de l'église et de la mairie, un second dans l'espace interstitiel entre le centre-bourg ancien, son extension récente des Sables et le hameau de Bourg Neuf.

Destination :

Dans la zone AUB sont autorisées les constructions à usage d'habitation ainsi que d'autres types d'occupations du sol compatibles avec cet usage et permettant de créer une certaine mixité fonctionnelle (commerces, services et équipements).

Objectifs des dispositions réglementaires :

L'urbanisation doit être réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble cohérente (qui peut être aménagée par phase), de qualité (en terme d'aménagement des espaces publics notamment) et permettre un bon fonctionnement avec le tissu urbain existant et les extensions urbaines prévues.

Les dispositions réglementaires retenues sont la traduction des principes d'aménagement définis dans les Orientations d'Aménagement (pièce n°3).

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE AUB 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone AUB, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article AUB 2.

ARTICLE AUB 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

I. Rappels :

- 1 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux articles L. 441-1 et R. 441-1 et suivants du Code de l'urbanisme.
- 2 - Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L. 442-1 et R. 442-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

II. Expression de la règle :

- **Ne sont admis que :**
 - Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général, à condition qu'ils ne compromettent pas un aménagement ultérieur et cohérent de la zone, à l'exclusion des éoliennes.
- **Sous réserve :**
 - d'être intégrées dans une opération d'aménagement cohérente ne compromettant pas la poursuite de l'aménagement de la zone et garantissant une bonne organisation avec l'urbanisation existante,
 - d'être compatibles avec les équipements publics existants ou prévus par la commune ou dans le cadre de l'opération,
 - de prévoir des traitements paysagers en périphérie du site et dans les emprises et espaces « publics » (espaces de détente, voirie, cheminements,...), comme le principe en est indiqué aux Orientations d'Aménagement,
 - de comporter des liaisons routières et piétonnes avec les quartiers voisins existants comme le principe en est indiqué aux Orientations d'Aménagement,

sont en outre admis :

- Les constructions à usage d'habitation, leurs extensions et leurs annexes (garage, abri de jardin, piscine, etc.).
- Les lotissements d'habitations et les opérations d'habitat groupé.
- Les constructions à usage de commerce, de service et d'équipement public.
- Les aires de jeux, de sport et de loisirs ouvertes au public.
- Les aires de stationnement ouvertes au public.
- Les affouillements et exhaussements de sol directement liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans le secteur.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE AUB 3

ACCES ET VOIRIE

Les dispositions de l'article R. 111-4 du Code de l'urbanisme s'appliquent.

En outre :

- les voies principales doivent avoir une emprise minimale de 8 mètres ;
- les voies tertiaires doivent avoir une emprise minimale de 5 mètres ;
- les voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères de faire aisément demi-tour ;
- la création d'accès individuels sur la RD 12 est interdite.

Les principes de desserte automobile et piétonne des différents sites d'urbanisation future figurant aux Orientations d'Aménagement doivent être respectées.

ARTICLE AUB 4

DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert.

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert un dispositif d'assainissement.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent être recueillies et rejetées au réseau collectif d'eaux pluviales, à moins que la nature des sols ne permette leur infiltration sur la parcelle.

En cas de non-infiltration sur le site, ces rejets pluviaux doivent être régulés par l'aménagement d'ouvrage(s) de rétention capable(s) de stocker les sur-volumes puis de les restituer au réseau d'eaux pluviales après l'orage.

3 - Réseaux divers :

Les réseaux divers (ex. : électricité, téléphone, gaz,...) doivent être enterrés.

ARTICLE AUB 5

CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE AUB 6

IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Expression de la règle :

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes, à élargir ou à créer.

Dans le cadre d'un lotissement ou groupe de bâtiments réalisés sur un terrain par un même constructeur, si le parti architectural et urbanistique de l'opération le justifie, les constructions peuvent être implantées à moins de 5 mètres de l'alignement.

Exceptions :

L'implantation par rapport aux voies des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, station de refoulement, poteaux, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut, pour des raisons techniques, ne pas respecter les règles précédentes.

ARTICLE AUB 7

IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Expression de la règle :

Les constructions doivent être implantées,

- soit sur limite(s) séparative(s),
- soit en retrait des limites séparatives, avec un recul minimal de 3 mètres par rapport à la limite.

Exception :

L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut, pour des raisons techniques, s'effectuer dans la marge de recul de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE AUB 8

IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE AUB 9

EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AUB 10

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition :

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public, depuis l'égout de la toiture jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant tout remaniement.

Les locaux techniques, les souches de cheminées et les antennes n'entrent pas dans le calcul de la hauteur.

Expression de la règle :

La hauteur maximale des constructions mesurée à l'égout du toit ne peut excéder 6 mètres (soit 3 niveaux : rez-de-chaussée + 1 étage + combles)

Exceptions :

Lorsqu'une construction existante a une hauteur supérieure à la hauteur maximale précisée ci-avant, la hauteur maximale autorisée pour une extension est celle du bâtiment existant.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements publics, collectifs ou d'intérêt général.

ARTICLE AUB 11

ASPECT EXTERIEUR

1. Généralités.

A l'intérieur du périmètre de protection d'un monument historique, des prescriptions plus exigeantes que celles du présent article peuvent être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France.

L'aspect extérieur des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains.

Sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, et aux paysages naturels ou urbains, et à condition que le parti architectural de la construction soit justifié dans le cadre d'une architecture contemporaine ou d'une architecture s'appuyant sur des innovations techniques, certaines prescriptions énoncées ci-dessous (Chapitre 2. Adaptation au sol, Chapitre 3. Façades et Chapitre 4. Toitures) peuvent ne pas être appliquées.

Les pastiches d'une architecture locale étrangère à la région sont interdits (exemples : chalet savoyard, maison normande, mas provençal, etc.).

L'architecture des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, poteaux, pylônes, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut ne pas respecter certaines des règles suivantes.

2. Adaptation au sol.

L'adaptation au sol se fera au plus près du terrain naturel.

Sauf impératif technique (en terrain en pente : écoulement des eaux, stabilisation du terrain), les remblais sont interdits.

Lorsque le plancher du rez-de-chaussée est à un niveau supérieur au niveau du terrain naturel, la liaison avec le terrain naturel doit être traitée avec des éléments architecturaux tels que perrons et terrasses.

Si le projet prévoit un sous-sol, ce dernier doit être réalisé de telle manière que le plancher du rez-de-chaussée soit situé à 0.50 m au-dessus du niveau du terrain naturel (hauteur mesurée dans l'axe de la façade principale ouvrant sur le domaine public).

3. Façades.

Les façades latérales et postérieures de la construction, visibles ou non depuis la voie publique, doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.

Une unité d'aspect doit caractériser le traitement des façades et des soubassements.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings,...) est interdit.

Les enduits seront de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels (sable beige).

L'utilisation de la pierre de taille est possible sous réserve du respect des proportions et appareillages traditionnels.

L'emploi de bardages bois n'est autorisé que sous réserve d'être d'aspect mat et de teinte gris-vieux chêne ou de la teinte des enduits traditionnels (sable beige).

4. Toiture.

Les toitures doivent comporter au minimum 2 pans avec une pente principale de 40° minimum, des pentes plus faibles sont autorisées pour certaines parties de toitures telles que : auvent, véranda, appentis (etc.) ou dans le cas de l'extension d'un bâtiment dont la pente de toiture est inférieure à 40°.

Un seul niveau de comble est autorisé dans la toiture.

Pour les annexes, les toitures doivent comporter 2 pans avec une pente minimale de 25°. Les annexes attenantes à une construction ou implantées sur une limite séparative peuvent avoir une toiture ne comportant qu'un seul pan.

Pour la couverture, seuls sont autorisés, pour toutes les constructions les matériaux suivants :

- la petite tuile plate nuancée de pays teinte brun-rouge respectant la densité suivante : 55 tuiles minimum au m²,
- l'ardoise naturelle ou artificielle.

Pour les annexes d'une emprise n'excédant pas 20 m², des matériaux autres que ceux cités ci-dessus sont autorisés sous réserve d'être de teinte ardoise ou de la teinte des petites tuiles plates de pays, la teinte choisie devant être en harmonie avec celle du bâtiment principal, et d'aspect mat.

5. Lucarnes et châssis de toiture.

Les lucarnes et châssis de toiture ne doivent pas, par leurs proportions et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture.

Lucarnes :

Les lucarnes doivent être conçues selon le type traditionnel local avec une couverture à 2 ou 3 pans et reprendre le même matériau que celui utilisé pour la toiture. Les joues peuvent être : en bardages bois, maçonnerie enduite, ardoise, tuile.

Châssis de toiture :

Les châssis de toiture doivent être réalisés en encastrés dans le plan de la toiture.

6. Clôtures.

Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leur proportion. La recherche d'une conception sobre des clôtures conduit à interdire toutes les formes ou structures compliquées.

Si une clôture sur voie est édiflée, elle doit être constituée soit par des haies, soit par des murs, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 1,60 m, sauf pour les bâtiments à usage d'activité où cette hauteur totale est portée à 2 m.

Toute clôture sur voie constituée d'un grillage doit être doublée d'une haie composée à dominante d'essences champêtres ou florales.

Les murs doivent être :

- soit en moellons de pierre locale,
- soit recouverts d'un enduit de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels (sable beige).

Si une clôture en limite séparative est édiflée, les prescriptions suivantes doivent être respectées :

Elle ne doit pas être constituée de plaques béton.

Lorsque la limite de propriété concernée correspond à une limite avec la zone A ou avec la zone N, la clôture doit être constituée d'un grillage sur piquets métalliques ou poteaux bois d'une hauteur maximale d'1,80 m doublé d'une haie composée à dominante d'essences champêtres ou florales ; les haies de conifères (ex. : thuyas) sont proscrites ; le grillage et les piquets doivent être de teinte vert foncé, les poteaux bois peuvent conserver leur teinte naturelle.

Cependant, le prolongement d'un mur ancien est autorisé à condition de respecter la hauteur de ce mur et son aspect.

ARTICLE AUB 12

STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant à la destination, l'importance et la localisation des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.

Pour les constructions à usage d'habitation, les normes minimales suivantes doivent être respectées :

- 1 place par logement de type I, Ibis, II et III,
- 2 places par logement de plus de 3 pièces habitables.

En outre, pour permettre le stationnement « visiteurs », un nombre minimum de places de stationnement équivalent au nombre de logements doit être intégré dans les espaces « publics ».

ARTICLE AUB 13

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1 - Espaces libres et plantations :

Conformément aux dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement (pièce n°3) pour le site nord :

- une haie bocagère doit être plantée au long de la rue du Château,
- un espace vert de détente d'une emprise minimale de 1000 m² doit être aménagé à l'intérieur de la zone.

En outre :

Les espaces libres de toute construction à l'intérieur d'une parcelle constructible doivent être traités et aménagés, notamment par la réalisation de plantations d'essences locales.

Les dépôts à l'air libre doivent être masqués par un rideau de végétation (composé d'essences variées à caractère champêtre ou floral) formant écran tant sur la voie publique que sur les limites séparatives.

Les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager (plantations d'arbres de hautes tiges ou de haies).

2 - Espaces Boisés Classés :

Sans objet.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE AUb 14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone A

p. 39

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractère de la zone A

Identification :

La zone A est constituée par les parties du territoire communal à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle reprend les espaces à fort potentiel agronomique correspondant aux parties planes non boisées du plateau dominant la vallée de l'Indre.

La zone A n'est que très partiellement concernée par le risque d'inondation (et donc par l'application du P.P.R.i. de la Vallée de l'Indre) au niveau de l'enclave agricole du Breuil, à l'ouest du hameau de Ballon.

Destination :

Dans la zone A, les occupations et utilisations du sol autorisées sont limitées aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole, ainsi qu'à celles liées à une diversification de l'activité de l'exploitation agricole.

Objectifs des dispositions réglementaires :

- Protéger les terres et les exploitations agricoles.
- Permettre une diversification de l'activité agricole.
- Favoriser l'intégration dans le site des constructions à usage agricole,

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE A 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

I. Rappels :

- 1 - Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

II. Expression de la règle :

Dans l'ensemble de la zone A, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article A 2.

ARTICLE A 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

I. Rappels :

- 1 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux articles L. 441-1 et R. 441-1 et suivants du Code de l'urbanisme.
- 2 - Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L. 442-1 et R. 442-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

II. Expression de la règle :

• Sous réserve :

- *dans l'ensemble de la zone*, de ne pas nuire au caractère, à l'intérêt et à la sécurité des lieux environnants, à l'activité agricole et aux paysages naturels,
- *dans l'ensemble de la zone*, d'être compatible avec les équipements publics desservant le terrain,
- *pour les terrains situés en zone inondable* (cf. délimitation de la zone inondable figurant aux documents graphiques), de respecter les dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles Inondation de la vallée de l'Indre annexé au dossier de P.L.U.,

• ne sont admis que :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, station de pompage, déchetterie, bassins de rétention, retenues colinéaires, ..., à l'exclusion des éoliennes).
- Les affouillements et exhaussements de sol liés et nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation directement liées à l'exploitation agricole.
- Les constructions nouvelles à usage d'habitation pour les exploitants agricoles, leurs extensions et leurs annexes, sous réserve du respect des conditions suivantes :
 - qu'elles soient directement liées et nécessaires au fonctionnement de l'exploitation,
 - qu'elles soient intégrées au volume d'un bâtiment d'exploitation, ou qu'elles soient implantées à une distance maximale de 150 mètres du bâtiment d'exploitation le plus proche constituant le site d'exploitation.
- Les changements de destination de bâtiments existants pour l'aménagement du logement de fonction de l'exploitant agricole ou pour l'accueil d'activités complémentaires qui sont la continuité de l'activité agricole principale (gîte rural, chambre d'hôtes, camping à la ferme, ferme auberge, ferme pédagogique, etc.) et à condition qu'elles s'inscrivent dans le cadre d'une valorisation d'un patrimoine bâti de caractère.
- Les constructions et installations nouvelles à usage d'annexe (sanitaires, garages etc.) qui sont nécessaires aux activités complémentaires à l'activité agricole principale (gîte rural, chambre d'hôtes, camping à la ferme, ferme auberge, ferme pédagogique, etc.).

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE A 3

ACCES ET VOIRIE

Les dispositions de l'article R. 111-4 du Code de l'urbanisme s'appliquent.

ARTICLE A 4

DESSERTES PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable.

En l'absence de ce réseau, l'alimentation pourra être assurée par captage, forage ou puits particulier, apte à fournir de l'eau potable en quantité suffisante, conformément à la réglementation en vigueur. Cette disposition ne peut s'appliquer pour une activité accueillant du public.

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Les eaux usées doivent être recueillies et rejetées au réseau collectif.

En l'absence de réseau collectif, les constructions nécessitant un dispositif d'assainissement doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur ; conformément au plan de zonage du schéma directeur d'assainissement, certaines constructions nécessitant un dispositif d'assainissement seront tenues de se raccorder au réseau collectif d'assainissement après réalisation.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent être recueillies et rejetées au réseau collectif.

En l'absence de réseau collectif, 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 constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

ARTICLE A 5

CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Pour accueillir une construction ou une installation requérant un assainissement, la superficie du terrain doit permettre la réalisation d'un système d'assainissement non collectif respectant les normes en vigueur.

ARTICLE A 6

IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Expression de la règle :

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 25 mètres de l'axe des routes départementales.

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies ou à l'alignement de ces dernières, à condition dans ce dernier cas qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.

Les constructions peuvent être implantées à moins de 25 mètres de l'axe des routes départementales et à moins de 5 mètres de l'alignement des autres voies, en cas de réfection, transformation et extension de constructions existantes qui peuvent s'effectuer avec le même retrait par rapport à l'alignement que celui de la construction existante, à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.

Exceptions :

L'implantation par rapport aux voies des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), peut, pour un motif d'ordre technique, s'effectuer dans les marges de recul définies précédemment à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.

ARTICLE A 7 **IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Expression de la règle :

Les constructions doivent être implantées :

- soit sur limite(s) séparative(s),
- soit en recul par rapport au(x) limite(s) séparative(s), avec une distance minimale de 5 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de réfection, transformation et extension de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus, qui peuvent s'effectuer avec le même retrait par rapport à la limite séparative que celui de la construction existante.

Exceptions :

L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut, pour des raisons techniques, ne pas respecter les règles précédentes.

ARTICLE A 8 **IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

ARTICLE A 9 **EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

Pour les terrains situés en zone inondable (cf. délimitation de la zone inondable figurant au document graphique), il est rappelé que compte tenu de l'existence du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles Inondation (P.P.R.) de la vallée de l'Indre, des dispositions réglementaires particulières existent pour limiter l'emprise au sol des constructions nouvelles ainsi que celle des extensions du bâti existant. Ces dispositions étant spécifiques en fonction du niveau d'aléa, il convient de se reporter au P.P.R., servitude d'utilité publique annexée au dossier de P.L.U..

ARTICLE A 10 **HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Définition :

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone, tels que : silos, relais hertzien, antennes, pylônes, etc.

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public, depuis l'égout de la toiture jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant tout remaniement.

Les locaux techniques, les souches de cheminées et les antennes n'entrent pas dans le calcul de la hauteur.

Expression de la règle :

Pour les constructions à usage agricole, il n'est pas fixé de hauteur maximale.

Pour toutes les autres constructions, la hauteur maximale des constructions mesurée à l'égout du toit ne peut excéder 6 mètres (soit 3 niveaux : rez-de-chaussée + 1 étage + combles).

Exceptions :

Pour les constructions existantes qui ont une hauteur à l'égout du toit supérieure à 6 mètres, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant.

ARTICLE A 11 **ASPECT EXTERIEUR**

1. Pour les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole (à l'exception du logement de l'exploitant), les dispositions suivantes s'appliquent :

Pour les façades, l'emploi de bardages métalliques est autorisé sous réserve qu'ils soient de teintes foncées sobres (brun, gris, vert) ou dans la gamme des gris clairs, vert-gris, brun-gris. De même, l'emploi de bardages bois est autorisé sous réserve d'être de couleur gris-vieux chêne ou teintés foncés.

Pour la couverture de la toiture, l'emploi de matériaux de substitution comme les bacs acier ou les plaques fibro-ciment est autorisé sous réserve qu'ils soient de teinte ardoise ou de la teinte du bardage employé en façade, et qu'ils soient d'aspect mat.

2. Pour les autres constructions et installations autorisées dans la zone (notamment le logement de l'exploitant agricole), les dispositions suivantes s'appliquent :

2.1 Généralités.

L'aspect extérieur des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains.

La conservation des constructions traditionnelles anciennes présentant un intérêt pour la préservation d'un patrimoine bâti de caractère doit être recherchée.

Leur restauration doit conserver leur caractère d'origine : volumétrie, matériaux, éléments de modénature (corniches, encadrements ...), dimension des ouvertures, menuiseries (volets battants, découpage des parties en verre).

Sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, et aux paysages naturels ou urbains, et à condition que le parti architectural de la construction soit justifié dans le cadre d'une architecture contemporaine, d'une architecture s'appuyant sur des innovations techniques ou pour une extension de bâtiments ne respectant pas les dispositions du P.L.U. (contrainte technique), certaines prescriptions énoncées ci-dessous (Chapitre 2. Adaptation au sol, Chapitre 3. Façades et Chapitre 4. Toitures) peuvent ne pas être appliquées.

Les éléments d'architecture étrangers à la région sont interdits.

L'architecture des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut ne pas respecter certaines des règles suivantes.

2.2 Adaptation au sol.

Les mouvements de terre et les remblais qui ont pour seul objet de surélever le niveau du rez-de-chaussée sont interdits. Les rampes extérieures pour accéder au sous-sol sont interdites.

2.3 Façades.

Les façades latérales et postérieures de la construction, visibles ou non depuis la voie publique, doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.

Une unité d'aspect doit caractériser le traitement des façades et des soubassements.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings,...) est interdit.

Les ouvertures réalisées sur la façade principale de la construction doivent être plus hautes que larges. Cette disposition ne s'applique pas aux portes de garage, ni aux vitrines commerciales.

Seuls sont autorisés pour tous les bâtiments :

- les enduits de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels (sable beige),
- les parements en pierre de taille plate apparente respectant les proportions régionales notamment dans leur hauteur (0,27 mètre à 0,33 mètre) ; les joints doivent être de la couleur de la pierre utilisée et être exécutés au nu de cette pierre,
- les murs en moellons de pierre locale,
- les bardages bois de couleur gris-vieux chêne ou peints de teinte foncée sobre, sous réserve de n'être utilisés qu'avec une dominante de matériaux traditionnels (cf. 3 matériaux précités).

En outre, sont également autorisés pour les équipements, les annexes et les abris de jardin, les bardages bois utilisés comme seul matériau de construction ; ils seront de couleur gris-vieux chêne ou peints de teinte foncée sobre.

2.4 Toiture.

Les toitures doivent comporter au minimum 2 pans avec une pente principale de 40° minimum, des pentes plus faibles sont autorisées pour certaines parties de toitures telles que : auvent, véranda, appentis (etc.) ou dans le cas de l'extension d'un bâtiment dont la pente de toiture est inférieure à 40°.

Un seul niveau de comble est autorisé dans la toiture.

Pour les annexes, les toitures doivent comporter 2 pans avec une pente minimale de 25°. Les annexes attenantes à une construction ou implantées sur une limite séparative peuvent avoir une toiture ne comportant qu'un seul pan.

Pour la couverture, seuls sont autorisés, pour toutes les constructions les matériaux suivants :

- la petite tuile plate nuancée de pays de teinte brun-rouge respectant la densité suivante : 65 tuiles minimum au m²,
- l'ardoise naturelle ou artificielle.

Dans l'ensemble de la zone, les effets de style dans l'emploi des matériaux de couverture précités sont interdits (ex. : emploi de tuiles de teintes différentes pour créer des « dessins », pose dite « losangée » des ardoises).

En outre, sont également autorisées pour les annexes n'excédant pas 20 m² d'emprise au sol les bardes d'asphalte dont la teinte est en harmonie avec celle du bâtiment principal.

2.5 Lucarnes et châssis de toiture.

Les lucarnes et châssis de toiture ne doivent pas, par leurs proportions et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture.

Lucarnes :

Les lucarnes doivent être conçues selon le type traditionnel local avec une couverture à 2 ou 3 pans et reprendre le même matériau que celui utilisé pour la toiture. Les joues peuvent être : en bardages bois, maçonnerie enduite, ardoise, tuile.

Châssis de toiture :

Les châssis de toiture doivent être réalisés en encastres dans le plan de la toiture.

2.6 Menuiseries.

La couleur des menuiseries peintes (portes, fenêtres, volets) doit s'harmoniser dans ses teintes avec les matériaux qui l'environnent (murs en moellons de calcaire ou enduits, couverture en tuile ou en ardoise, etc.) en adoptant des tons neutres (beige, gris clair, blanc cassé, gris-bleu clair, vert) ou des tons soutenus lorsque les surfaces peintes restent limitées par rapport à la façade (brun-rouge, bleu foncé, vert foncé). Ces teintes foncées sont ainsi interdites pour les volets battants.

3. Pour l'ensemble des constructions (les clôtures agricoles ne sont pas concernées par les dispositions ci-après) :

Si une clôture est réalisée, elle doit être constituée soit :

- d'un grillage monté sur des piquets métalliques ou des poteaux bois d'une hauteur maximale de 1,60 mètre, doublé d'une haie composée d'essences à caractère champêtre ou floral ; le grillage et les piquets doivent être de teinte vert foncé, les poteaux bois peuvent conserver leur teinte naturelle.
- de lisses en bois.

Les clôtures peuvent également être constituées d'un mur lorsqu'elles s'inscrivent en continuité d'un mur existant. La hauteur maximale autorisée ainsi que la nature des matériaux à utiliser sera fonction des caractéristiques du mur existant afin de conserver une harmonie.

ARTICLE A 12

STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant à la destination, l'importance et la localisation des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.

ARTICLE A 13

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1 - Espaces libres et plantations :

Tout volume construit doit comporter un programme de plantations assurant son insertion dans le site environnant (bosquets, arbres de haute tige,...). L'insertion de la nouvelle construction dans le site peut également être assurée par le maintien d'éléments existants (haies, arbres isolés, rideau d'arbres, etc.).

Les haies doivent être composées d'essences à caractère champêtre ou floral ; les haies de conifères (ex. : thuyas ...) sont interdites.

2 - Espaces Boisés Classés :

Les espaces figurant sur les documents graphiques en tant qu'"espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer" sont soumis au régime de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE A 14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE 5 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone N

p. 47

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère de la zone N

Identification :

La zone N, dite zone naturelle et forestière, correspond aux secteurs de la commune 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 naturel.

La zone N correspond à l'ensemble de la vallée de l'Indre et ses coteaux, ainsi qu'aux différents vallons entaillant le plateau agricole et le massif forestier limitrophe de la commune de Loché-sur-Indrois. Elle identifie également plusieurs écarts au sein de la zone agricole n'ayant plus de lien direct avec l'agriculture : la Cossonnière (en partie), le Donjon et le Grand Village.

Un *secteur NI* est créé pour identifier différents espaces à vocation sportive, de loisirs et de détente : aire de pique-nique au bord de l'Indre, stand de tir et terrain d'aviation (ULM).

La zone N est concernée par le risque naturel d'inondation (et donc par l'application du P.P.R.i. de la vallée de l'Indre) puisqu'elle recouvre l'ensemble de la vallée de l'Indre.

Destination :

La zone N étant de protection stricte, seule l'évolution du bâti existant (extension limitée et changement de destination encadré) y est possible.

Le secteur NI ayant une vocation très spécifique, seuls y sont autorisés les aménagements à vocation sportive, de loisirs et de détente ainsi que les constructions et installations qui leurs sont directement liées.

Objectifs des dispositions réglementaires :

Dans un souci de protection, les dispositions réglementaires applicables à la zone N et au secteur NI sont extrêmement restrictives, notamment concernant les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières (article N 2).

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE N 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Rappels :

- 1 - Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

I. Expression de la règle :

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article N 2.

ARTICLE N 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

II. Rappels :

- 1 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux articles L. 441-1 et R. 441-1 et suivants du Code de l'urbanisme.
- 2 - Sont soumis à autorisation :
 - Les installations et travaux divers (articles L. 442-1 et R. 442-1 et suivants du Code de l'urbanisme).
 - Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés (article L.130-1 du Code de l'urbanisme).

III. Expression de la règle :

Sous réserve :

- *dans l'ensemble de la zone*, de ne pas nuire au caractère, à l'intérêt et à la sécurité des lieux environnants, à l'activité agricole et aux paysages naturels,
- *dans l'ensemble de la zone*, d'être compatible avec les équipements publics desservant le terrain,
- *pour les terrains situés en zone inondable* (cf. délimitation de la zone inondable figurant aux documents graphiques), de respecter les dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles Inondation de la vallée de l'Indre annexé au dossier de P.L.U.,

ne sont admis, dans le secteur N1, que :

- Les aménagements à vocation sportive, de loisirs et de détente (terrains de jeux, aire de pique-nique, etc.) ainsi que les constructions et installations qui leurs sont directement liées (sanitaires, buvette, local technique, etc.).
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient rendus nécessaires pour la réalisation d'une opération autorisée dans la zone.
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs, ..., à l'exclusion des éoliennes).

ne sont admis, dans le reste de la zone N, que :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière.
- Le changement de destination, à usage d'habitation (logement, gîte rural, chambres d'hôtes), d'activité d'hôtellerie-restauration, d'activité d'artisanat d'art, de bâtiments existants, sous réserve de respecter les deux conditions suivantes :
 - . de ne pas entraver le développement des activités agricoles existantes selon la législation en vigueur,
 - . de contribuer à la préservation et à la mise en valeur d'un patrimoine bâti de caractère.
- Le changement de destination de moulins en bâtiment destiné à des activités touristiques, culturelles, sportives ou de loisirs hors hébergement, ou à des activités traditionnelles liées à la présence de l'eau, ou à des micro-centrales électriques sous réserve de diminuer la vulnérabilité du bâtiment et de disposer d'un niveau accessible au dessus des plus hautes eaux connues.
- L'extension mesurée des constructions existantes à condition de respecter les trois conditions suivantes :
 - . que l'augmentation d'emprise au sol n'excède pas 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document,

- . qu'elle n'entrave pas le développement des activités agricoles existantes selon la législation en vigueur,
- . qu'elle conserve le caractère architectural du bâti existant.
- La construction d'annexes à une habitation existante (garage, piscine, etc.) sous réserve d'être implantée à proximité de ladite habitation, même si l'habitation est située dans une zone différente.
- La réalisation de plans d'eau de loisirs directement liés à une habitation existante.
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole sous réserve d'être directement liées à un siège d'exploitation déjà implanté dans la zone et d'être implantées à proximité immédiate dudit siège d'exploitation.
- Les changements de destination de bâtiments existants pour l'aménagement du logement de fonction de l'exploitant agricole ou pour l'accueil d'activités accessoires qui sont la continuité de l'activité agricole principale (gîte rural, chambre d'hôtes, camping à la ferme, ferme auberge, ferme pédagogique, etc.) et à condition qu'elles s'inscrivent dans le cadre d'une valorisation d'un patrimoine bâti de caractère.
- Les constructions et installations nouvelles à usage d'annexe (sanitaires, garages etc.) qui sont nécessaires aux activités accessoires à l'activité agricole principale (gîte rural, chambre d'hôtes, camping à la ferme, ferme auberge, ferme pédagogique, etc.).
- Les affouillements et exhaussements de sol liés et nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les abris pour animaux en bardages bois réalisés indépendamment de l'activité d'une exploitation agricole.
- Les constructions légères, de faible emprise, nécessaires à l'observation du milieu naturel.
- Les abris de jardin et de pêche liés à un étang ou à un plan d'eau existant implantés à proximité de celui-ci.
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général et qui ne sauraient être implantés dans d'autres lieux (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, station de pompage, station d'épuration ..., à l'exclusion des éoliennes).

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE N 3

ACCES ET VOIRIE

Les dispositions de l'article R. 111-4 du Code de l'urbanisme s'appliquent.

ARTICLE N 4

DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable.

En l'absence de ce réseau, l'alimentation pourra être assurée par captage, forage ou puits particulier, apte à fournir de l'eau potable en quantité suffisante, conformément à la réglementation en vigueur. Cette disposition ne peut s'appliquer pour une activité accueillant du public (gîte rural, ferme auberge, centre équestre, etc.) qui doit impérativement être desservie par le réseau d'eau potable.

En cas d'alimentation alternée par le réseau d'eau potable et par un puits privé, toute mesure devra être prise pour prévenir tout risque de pollution du réseau public par le puits privé.

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Les eaux usées doivent être recueillies et rejetées au réseau collectif.

En l'absence de réseau collectif, les constructions nécessitant un dispositif d'assainissement doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur ; conformément au plan de zonage du schéma directeur d'assainissement, certaines constructions nécessitant un dispositif d'assainissement seront tenues de se raccorder au réseau collectif d'assainissement après réalisation.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent être recueillies et rejetées au réseau collectif.

En l'absence de réseau collectif, 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 constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

ARTICLE N 5 **CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Pour accueillir une construction ou une installation requérant un assainissement, la superficie du terrain doit permettre la réalisation d'un système d'assainissement non collectif respectant les normes en vigueur.

ARTICLE N 6 **IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Expression de la règle :

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 25 mètres de l'axe des routes départementales.

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies ou à l'alignement de ces dernières, à condition dans ce dernier cas qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.

Les constructions peuvent être implantées à moins de 25 mètres de l'axe des routes départementales et à moins de 5 mètres de l'alignement des autres voies, en cas de réfection, transformation et extension de constructions existantes qui peuvent s'effectuer avec le même retrait par rapport à l'alignement que celui de la construction existante, à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.

Exceptions :

L'implantation par rapport aux voies des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), peut, pour un motif d'ordre technique, s'effectuer dans les marges de recul définies précédemment à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.

ARTICLE N 7 **IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Expression de la règle :

Les constructions doivent être implantées :

- soit sur limite(s) séparative(s),
- soit en recul par rapport au(x) limite(s) séparative(s), avec une distance minimale de 5 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de réfection, transformation et extension de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus, qui peuvent s'effectuer avec le même retrait par rapport à la limite séparative que celui de la construction existante.

Exceptions :

L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut, pour des raisons techniques, ne pas respecter les règles précédentes.

ARTICLE N 8 **IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

ARTICLE N 9**EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

Pour les terrains situés en zone inondable (cf. délimitation de la zone inondable figurant au document graphique), il est rappelé que compte tenu de l'existence du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles Inondation (P.P.R.) de la vallée de l'Indre, des dispositions réglementaires particulières existent pour limiter l'emprise au sol des constructions nouvelles ainsi que celle des extensions du bâti existant. Ces dispositions étant spécifiques en fonction du niveau d'aléa, il convient de se reporter au P.P.R., servitude d'utilité publique annexée au dossier de P.L.U..

ARTICLE N 10**HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS****Définition :**

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public, depuis l'égout de la toiture ou le faîtage de la construction jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant tout remaniement.

Les locaux techniques, les souches de cheminées et les antennes n'entrent pas dans le calcul de la hauteur.

Expression de la règle :**Dans le secteur N1 :**

Il n'est pas fixé de hauteur maximale.

Dans le reste de la zone N :

Pour les constructions et installations à usage agricole, il n'est pas fixé de hauteur maximale.

Pour toutes les autres constructions, la hauteur maximale autorisée est de 6 mètres à l'égout de toiture avec un maximum de 3 niveaux (rez-de-chaussée + 1 étage + combles).

Pour les constructions existantes qui ont une hauteur à l'égout de toiture supérieure à 6 mètres, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant.

Exceptions :

Dans l'ensemble de la zone N, il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements publics, collectifs ou d'intérêt général.

ARTICLE N 11**ASPECT EXTERIEUR****1. Pour les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole (à l'exception du logement de l'exploitant) et l'extension de bâtiments d'activités, les dispositions suivantes s'appliquent :**

Pour les façades, l'emploi de bardages métalliques est autorisé sous réserve qu'ils soient de teintes foncées sobres (brun, gris, vert) ou dans la gamme des gris clairs, vert-gris, brun-gris. De même, l'emploi de bardages bois est autorisé sous réserve d'être de couleur gris-vieux chêne ou teintés foncés.

Pour la couverture de la toiture, l'emploi de matériaux de substitution comme les bacs acier ou les plaques fibro-ciment est autorisé sous réserve qu'ils soient de teinte ardoise ou de la teinte du bardage employé en façade, et qu'ils soient d'aspect mat.

2. Pour les autres constructions et installations autorisées dans la zone, les dispositions suivantes s'appliquent :**2.1 Généralités.**

L'aspect extérieur des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains.

La conservation des constructions traditionnelles anciennes présentant un intérêt pour la préservation d'un patrimoine bâti de caractère doit être recherchée.

Leur restauration doit conserver leur caractère d'origine : volumétrie, matériaux, éléments de modénature (corniches, encadrements ...), dimension des ouvertures, menuiseries (volets battants, découpage des parties en verre).

Sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, et aux paysages naturels ou urbains, et à condition que le parti architectural de la construction soit justifié dans le cadre d'une architecture contemporaine, d'une architecture s'appuyant sur des innovations techniques ou pour une extension de bâtiments ne respectant pas les dispositions du P.L.U. (contrainte technique), certaines prescriptions énoncées ci-dessous (Chapitre 2. Adaptation au sol, Chapitre 3. Façades et Chapitre 4. Toitures) peuvent ne pas être appliquées dans le cas de constructions d'équipements publics.

Les éléments d'architecture étrangers à la région sont interdits.

L'architecture des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut ne pas respecter certaines des règles suivantes.

2.2 Adaptation au sol.

Les mouvements de terre et les remblais qui ont pour seul objet de surélever le niveau du rez-de-chaussée sont interdits.

Les rampes extérieures pour accéder au sous-sol sont interdites.

En outre pour les terrains concernés par le risque d'inondation dans le reste de la zone N (cf. délimitation de la zone inondable aux documents graphiques), les sous-sols sont interdits.

2.3 Façades.

Les façades latérales et postérieures de la construction, visibles ou non depuis la voie publique, doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.

Une unité d'aspect doit caractériser le traitement des façades et des soubassements.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings,...) est interdit.

Les ouvertures réalisées sur la façade principale de la construction doivent être plus hautes que larges. Cette disposition ne s'applique pas aux portes de garage, ni aux vitrines commerciales.

Seuls sont autorisés pour tous les bâtiments, à l'exclusion des abris de jardin et de pêche :

- les enduits de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels (sable beige),
- les parements en pierre de taille plate apparente respectant les proportions régionales notamment dans leur hauteur (0,27 mètre à 0,33 mètre) ; les joints doivent être de la couleur de la pierre utilisée et être exécutés au nu de cette pierre,
- les murs en moellons de pierre locale,
- les bardages bois de couleur gris-vieux chêne ou peints de teinte foncée sobre, sous réserve de n'être utilisés qu'avec une dominante de matériaux traditionnels (cf. 3 matériaux précités).

En outre, sont également autorisés pour les équipements, les annexes, les abris de jardin et de pêche et l'extension des bâtiments à usage d'activités, les bardages bois utilisés comme seul matériau de construction ; ils seront de couleur gris-vieux chêne ou traités en lasure incolore ou peints de teinte foncée sobre (noir, vert foncé, brun, ...).

2.4 Toiture.

Les toitures doivent comporter au minimum 2 pans avec une pente principale de 40° minimum, des pentes plus faibles sont autorisées pour certaines parties de toitures telles que : auvent, véranda, appentis (etc.) ou dans le cas de l'extension d'un bâtiment dont la pente de toiture est inférieure à 40°.

Un seul niveau de comble est autorisé dans la toiture.

Pour les annexes, les toitures doivent comporter 2 pans avec une pente minimale de 25°. Les annexes attenantes à une construction ou implantées sur une limite séparative peuvent avoir une toiture ne comportant qu'un seul pan.

Pour la couverture, seuls sont autorisés, pour toutes les constructions les matériaux suivants :

- la petite tuile plate nuancée de pays de teinte brun-rouge respectant la densité suivante : 65 tuiles minimum au m²,
- l'ardoise naturelle ou artificielle.

Dans l'ensemble de la zone, les effets de style dans l'emploi des matériaux de couverture précités sont interdits (ex. : emploi de tuiles de teintes différentes pour créer des « dessins », pose dite « losangée » des ardoises).

Les tuiles de rive sont interdites.

Pour les constructions anciennes, les coyaux existants doivent être conservés.

En outre, sont également autorisées pour les abris de jardin d'une emprise au sol maximale de 10 m² les bardeaux d'asphalte dont la teinte est en harmonie avec celle du bâtiment principal.

2.5 Lucarnes et châssis de toiture.

Les lucarnes et châssis de toiture ne doivent pas, par leurs proportions et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture.

Lucarnes :

Les lucarnes doivent être conçues selon le type traditionnel local avec une couverture à 2 ou 3 pans et reprendre le même matériau que celui utilisé pour la toiture. Les joues peuvent être : en bardages bois, maçonnerie enduite, ardoise, tuile.

Châssis de toiture :

Les châssis de toiture doivent être réalisés en encastrés dans le plan de la toiture.

2.6 Menuiseries.

La couleur des menuiseries peintes (portes, fenêtres, volets) doit s'harmoniser dans ses teintes avec les matériaux qui l'environnent (murs en moellons de calcaire ou enduits, couverture en tuile ou en ardoise, etc.) en adoptant des tons neutres (beige, gris clair, blanc cassé, gris-bleu clair, vert) ou des tons soutenus lorsque les surfaces peintes restent limitées par rapport à la façade (brun-rouge, bleu foncé, vert foncé). Ces teintes foncées sont ainsi interdites pour les volets battants.

3. Dans les secteurs N1 et Nv les dispositions suivantes s'appliquent pour la couverture de la toiture :

L'emploi de matériaux de substitution comme les bacs acier ou les plaques fibro-ciment est autorisé sous réserve qu'ils soient de teinte ardoise ou de la teinte des petites tuiles de pays (brun-rouge), et qu'ils soient d'aspect mat.

4. Pour l'ensemble des constructions (les clôtures agricoles ne sont pas concernées par les dispositions ci-après) :

Si une clôture est réalisée, elle doit être constituée soit :

- d'un grillage monté sur des piquets métalliques ou des poteaux bois d'une hauteur maximale de 1,60 mètre, doublé d'une haie composée d'essences à caractère champêtre ou floral ; les haies de conifères (ex. : thuyas ...) sont interdites ; le grillage et les piquets doivent être de teinte vert foncé, les poteaux bois peuvent conserver leur teinte naturelle.
- de lisses en bois.

Les clôtures peuvent également être constituées d'un mur lorsqu'elles s'inscrivent en continuité d'un mur existant. La hauteur maximale autorisée ainsi que la nature des matériaux à utiliser sera fonction des caractéristiques du mur existant afin de conserver une harmonie.

ARTICLE N 12

STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant à la destination, l'importance et la localisation des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.

ARTICLE N 13

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1 - Espaces libres et plantations :

Tout volume construit doit comporter un programme de plantations assurant son insertion dans le site environnant (bosquets, arbres de haute tige,...). L'insertion de la nouvelle construction dans le site peut également être assurée par le maintien d'éléments existants (haies, arbres isolés, rideau d'arbres, etc.).

2 - Espaces Boisés Classés :

Les espaces figurant sur les documents graphiques en tant qu'"espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer" sont soumis au régime de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE N 14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.