

## SOMMAIRE

<b>Dispositions générales</b>	<b>2</b>
<b>Zone urbaine (U)</b>	<b>4</b>
<b>Zone à urbaniser (AU)</b>	<b>12</b>
<b>Zone agricole (A)</b>	<b>19</b>
<b>Zone naturelle et forestière (N)</b>	<b>26</b>
<b>Annexes</b>	<b>34</b>

## DISPOSITIONS GENERALES

### **Article 1 : Champ d'application territorial du Plan Local d'Urbanisme**

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune.

### **Article 2 : Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols**

Les dispositions du présent règlement se substituent aux règles générales d'utilisation du sol du Code de l'urbanisme.

Elles s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre de la législation générale et des législations spécifiques de ce même code.

### **Article 3 : Documents graphiques**

Ils font apparaître :

#### **3.1. La division du territoire en zones**

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

- zones dites « urbaines », dénommées U au plan ;
- zones dites « à urbaniser », dénommées AU au plan ;
- zones dites « agricoles », dénommées A au plan ;
- zones dites « naturelles et forestières », dénommées N au plan.

#### **3.2. Les bâtiments agricoles admis à changer de destination en zone agricole (L. 123-3-1 et R. 123-12 2° CU)**

S'il existe un intérêt architectural ou patrimonial et que l'exploitation agricole n'est pas compromise.

*La commune n'a pas repéré de bâtiments agricoles pouvant changer de destination.*

#### **3.3. Les éléments de paysage et de patrimoine identifiés à préserver (L. 123-1-5 7° et R. 123-11 du CU)**

Identification et localisation de quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique.

*La commune a identifié des éléments de patrimoine à préserver.*

#### **3.4. Les quartiers, îlots, voies identifiés pour préserver la diversité commerciale (L. 123-1-5 7° bis CU)**

Identification et délimitation de quartiers, îlots, voies dans lesquels doit être préservée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité.

*La commune a identifié un secteur à préserver (cœur de bourg) ; secteur dans lequel le changement de destination des locaux commerciaux existants pour des usages autres que « commerce » et « service », est soumis à autorisation municipale.*

#### **3.5. Les emplacements réservés (L. 123-1-5 8° et R. 123-11 d CU)**

- Voies et ouvrages publics,
- Installations d'intérêt général,
- Espaces verts.

*La commune a mis en place plusieurs emplacements réservés.*

### **3.6. Les espaces boisés classés à conserver ou à créer (L. 130-1 et R. 123-11 a CU)**

Bois, forêts, parcs à conserver, protéger ou créer, ainsi que haies, arbres isolés et plantations d'alignements.

*La commune a conservé des Espaces Boisés Classés, dans les espaces agricoles.*

#### **Article 4 : Les secteurs faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation**

Le PLU peut comporter des orientations d'aménagement et de programmation, pouvant « définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. »

*La commune a mis en place plusieurs orientations d'aménagement et de programmation.*

#### **Article 5 : Adaptations mineures du règlement**

Les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

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

#### **Article 6 : Permis de démolir**

Les démolitions sont soumises à permis de démolir, conformément à la délibération du conseil municipal en date du 06 septembre 2013.

#### **Article 7 : Clôtures**

Les travaux de clôture sont soumis à autorisation préalable, conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme qui s'y rapportent et en application de la délibération du conseil municipal en date du 06 septembre 2013.

#### **Article 8 : Sites archéologiques**

Tout projet ne peut compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques, suivant les dispositions du Code de l'urbanisme (article R. 111-4).

#### **Article 9 : Équipements collectifs**

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont admis dans l'ensemble des zones du PLU.

## ZONE URBAINE

La zone urbaine est dite "zone U".

### **Déclinaison en secteurs :**

- **U** : secteur urbanisé, construit ou non, à vocation mixte (habitat, services, commerces et activités).

Objectifs : protéger les caractéristiques urbaines et favoriser l'articulation avec le tissu ancien ou récent auquel il se rattache.

- **Ua** : secteur urbanisé accueillant des activités liées à l'aérodrome.

Objectifs : permettre l'accueil et l'évolution des activités aéronautiques.

- **Ue** : secteur urbanisé à vocation d'équipements.

Objectif : autoriser l'évolution de l'existant ainsi que les constructions nouvelles liées aux activités autorisées (maison centrale de détention, équipements sociaux, médicaux et médico-sociaux).

- **Uh** : secteur urbanisé constituant un hameau autonome (les Varennes).

Objectif : admettre la constructibilité des dents creuses pour optimiser les réseaux existants.

- **Uy** : secteur urbanisé à vocation économique.

Objectif : permettre l'accueil et l'évolution des activités économiques existantes ou à venir, notamment celles incompatibles avec le voisinage résidentiel.

L'édification des clôtures, ainsi que les démolitions, sont soumises à une autorisation préalable, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme qui s'y rapportent. Les règles du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) « Vallée de l'Indre entre Ardentes et Saint-Maur », ainsi que les règles du PPRT, s'imposent au règlement du PLU.

## Article U1 Occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble de la zone U, sont interdit :

- Les carrières.
- Les constructions et installations agricoles.
- Les parcs d'attraction installés à titre permanent.
- Les affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux d'intérêt public.
- Les terrains de camping, de caravaning et de résidences mobiles de loisirs, et l'installation de caravanes, selon les dispositions en vigueur du code de l'urbanisme.
- Les habitations légères de loisirs<sup>1</sup>.

### **Dans la zone U et le secteur Uh :**

Les dépôts de véhicules usagés, de ferrailles et les décharges d'ordures.

### **Dans les secteurs Ua, Ue et Uy :**

Toutes les constructions incompatibles avec le caractère du secteur et qui ne sont pas soumises à des conditions particulières à l'article U2.

---

<sup>1</sup> Constructions à usage non professionnel, démontables ou transportables, constitutives de logement et destinées à une occupation temporaire ou saisonnière.

## **Article U2**

### **Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sur l'ensemble de la zone U sont autorisés sous conditions :

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé après sinistre, dans les conditions fixées par le Code de l'urbanisme, le PPRI et le PPRT.
- Les constructions de toute nature, installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et à l'exploitation du trafic ferroviaire.

#### **Dans la zone U et le secteur Uh:**

- Les constructions et installations destinées à l'industrie, au commerce ou à l'artisanat, soumises ou non à la réglementation des installations classées, sous réserve qu'elles n'entraînent pas de nuisance, de pollution ou de risque incompatibles avec le voisinage.

Dans la trame spécifique apparente au plan de zonage, seule une urbanisation par voie d'opérations d'aménagement d'ensemble sera autorisée.

#### **Dans le secteur Ua :**

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'aérodrome.

#### **Dans le secteur Ue :**

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du centre pénitentiaire, les équipements publics et les constructions à caractère social, médical et médico-social.

#### **Dans le secteur Uy :**

- Les constructions et installations destinées au service, à l'hébergement hôtelier, aux activités de bureaux, commerciales, artisanales, industrielles compatibles avec la fonction commerciale, et d'entrepôt.
- Les restaurations, rénovations, réhabilitations et extensions des constructions existantes à la date d'application du PLU, sous réserve de ne pas aggraver les conditions d'accès et de desserte suffisantes par les réseaux collectifs.
- Les affouillements et exhaussements nécessaires aux implantations admises dans le secteur.
- Les constructions annexes aux habitations préexistantes et desservies par une voie à la date d'application du présent PLU.

#### **Dans les secteurs Ue et Uy :**

- Les constructions destinées à l'habitation, nécessaires au logement des personnes dont la présence permanente est indispensable pour assurer la direction, le fonctionnement ou la surveillance des installations et équipements admis dans le secteur.

## **Article U3**

### **Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public**

#### **Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins. Il doit respecter les dispositions du règlement communal de voirie (article 16.1).

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et garantir la sécurité des usagers de la voie publique ou

privée.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur celle qui présente le moindre risque ou gêne pour la circulation.

#### **Dans le secteur Uy :**

Le long de l'avenue de l'Occitanie, pour les restructurations ou reconstructions de bâtiments sur les terrains issus de la division d'une unité foncière qui avait, avant division, une largeur de façade au moins égale à 90 mètres, aucun nouvel accès n'est autorisé. Les accès existants sont maintenus et mutualisés.

Dans le cas de modifications (restructuration ou extension, avec ou sans démolition), sur les unités foncières de façade inférieure à 90 mètres, aucun nouvel accès n'est créé.

Pour les unités foncières encore libres, incluses en périmètre ZAC, et longeant la RD 920, un accès à la RD est admis, uniquement dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble établissant les conditions de desserte interne et de raccordement aux voies ouvertes à la circulation publique.

#### **Voirie**

Les voies publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, d'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de protection civile et de collecte des déchets.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse, lorsqu'elles sont autorisées, doivent permettre aux véhicules de faire demi-tour.

## **Article U4**

### **Desserte des terrains par les réseaux publics**

Tout projet est soumis à autorisation des gestionnaires des réseaux et doit respecter les réglementations en vigueur relatives à l'eau potable, à l'assainissement et à la défense incendie, notamment la loi sur l'eau.

#### **Eau potable**

Les constructions et installations nouvelles doivent être desservies par un réseau de distribution en eau potable, de caractéristiques suffisantes et conformes aux règles en vigueur.

Les particuliers désirant utiliser un puits privé, pour des usages autres que la consommation humaine, devront réaliser un double réseau totalement distinct de celui de la distribution publique.

Pour tous les bâtiments d'activités, un appareil de disconnexion à zone de pression réduite sera obligatoirement installé.

#### **Assainissement des eaux usées**

Toute construction ou installation devra se conformer à la réglementation en vigueur, en particulier au Schéma Directeur d'Assainissement, annexé au dossier.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif :

- toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement individuels, conformément aux prescriptions en vigueur à la date de la demande d'autorisation ;
- les installations autonomes devront être conçues en adéquation avec la nature du sol et les rejets attendus, et de manière à pouvoir faciliter le raccordement à terme sur le réseau collectif lorsqu'il sera réalisé, en respectant ses caractéristiques.

L'évacuation directe des effluents non traités vers le milieu hydraulique superficiel (fossé, égouts pluviaux, cours d'eau) est interdite. Sont également interdits, les rejets d'effluents, même traités, dans un puisard, puits perdu, puits désaffecté, cavité naturelle ou artificielle.

La vidange des piscines se fera vers le milieu naturel, soit directement, soit par le réseau d'eau pluviale, si le réseau est séparatif, mais après la neutralisation du désinfectant.

#### **Assainissement des eaux pluviales**

Les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent être gérées sur la parcelle, à l'aide d'un dispositif adapté (stockage, traitement et infiltration).

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, qui ne peuvent être absorbées, vers le réseau d'évacuation, conformément à la réglementation en vigueur.

Il est possible de recueillir et stocker les eaux pluviales pour les réutiliser pour l'arrosage du jardin ou le système sanitaire, sous réserve de l'avis du service compétent.

#### **Défense incendie**

La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

#### **Autres réseaux**

Les branchements et raccordements divers des constructions nouvelles sont enfouis dans le respect des règles contenues dans le règlement communal de voirie.

## **Article U5** **Superficie minimale des terrains constructibles**

#### **Dans le secteur Uy :**

La largeur constitue la distance prise entre les limites séparatives au droit de l'alignement.

Le long de l'avenue de l'Occitanie, les terrains destinés à recevoir les implantations visées à l'article U2 doivent avoir une largeur de façade au moins égale à 90 mètres.

Le regroupement ou l'association de plusieurs unités foncières peut être autorisé, sous réserve de la création d'un accès unique mutualisé.

Pour les unités foncières encore libres, incluses en périmètre ZAC, et longeant la RD 920, la largeur de façade minimale peut être réduite à 50 mètres.

Un accès à la RD920 sera admis pour celles-ci, uniquement dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble établissant les conditions de desserte interne et de raccordement aux voies ouvertes à la circulation publique.

## **Article U6** **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

L'implantation des constructions le long des voies publiques est régie par le Schéma directeur routier Départemental, annexé au présent document, et par le règlement communal de voirie.

S'agissant des avenues de Tours et d'Occitanie, le recul par rapport à l'axe doit être porté à :

- 35 mètres minimum pour les constructions destinées à l'habitation,
- 25 mètres minimum pour les autres constructions.

### **Dans les secteurs U et Uh :**

Les constructions et installations sont implantées :

- à l'alignement rue des Ponts et rue de Verdun,
- avec un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement de la route de Châteauroux, ou à la limite qui s'y substitue ;

Pour les autres voies et emprises publiques :

- soit à l'alignement, ou à la limite qui s'y substitue,
- soit avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue.

### **Dans les secteurs Ua, Ue et Uy :**

Les constructions et installations sont implantées :

- soit à l'alignement, ou à la limite qui s'y substitue,
- soit avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue.

Les règles ne sont pas applicables pour les travaux suivants :

- Reconstruction à l'identique d'un bâtiment, selon les dispositions en vigueur.
- Restauration, transformation et extension dans la continuité du bâti existant à la date d'application du PLU, et dont l'implantation ne respecte pas le recul imposé. Dans ce cas, le point le plus avancé de la façade existante définira la limite minimale de recul.
- Programme d'aménagement d'ensemble.
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Selon la topographie du terrain.

## **Article U7**

### **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions et installations sont implantées :

- soit en limite(s) séparative(s),
- soit avec un recul minimal de 3 mètres par rapport à la limite séparative, sans que la distance ne puisse être inférieure à H/2 (H étant la mesure comprise entre le terrain naturel et l'égout du toit de la construction envisagée).

Les règles ne sont pas applicables pour les travaux suivants :

- Reconstruction à l'identique d'un bâtiment, selon les dispositions en vigueur.
- Restauration, transformation et extension dans la continuité du bâti existant à la date d'application du PLU, et dont l'implantation ne respecte pas le recul imposé.
- Programme d'aménagement d'ensemble.
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Selon la topographie du terrain.
- 

## **Article U8**

### **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Sans objet.

## **Article U9**

### **Emprise au sol des constructions**

Sans objet.

## **Article U10**

### **Hauteur maximale des constructions**

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes...).

#### **Dans le secteur U :**

La hauteur des constructions destinées à l'habitation est limitée à R + 2 + combles non aménageables.

#### **Dans le secteur Uh :**

La hauteur des constructions destinées à l'habitation est limitée à R + combles aménageables.

#### **Dans les secteurs Ua, Ue et Uy :**

Sans objet.

Les règles ne sont pas applicables pour les travaux suivants :

- Reconstruction à l'identique d'un bâtiment, selon les dispositions en vigueur.
- Restauration, transformation et extension dans la continuité du bâti existant à la date d'application du PLU.
- Programme d'aménagement d'ensemble.
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Lorsque l'égout du toit de la nouvelle construction s'aligne sur celui d'une construction voisine de plus grande hauteur.
- Équipements d'infrastructure ou bâtiments d'activités lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

## **Article U11**

### **Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

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

Les règles édictées dans les paragraphes suivants pourront faire l'objet d'adaptations pour les architectures contemporaines, les constructions mettant en œuvre des procédés technologiques performants en matière environnementale (habitat « durable », à énergie passive, maison bois, Haute Qualité Environnementale (HQE), Bâtiment Basse Consommation (BBC), architecture bioclimatique, etc.) ou s'inscrivant dans le cadre d'une Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU).

Il est recommandé de consulter avant tout projet de construction les services et organismes de conseil en matière d'architecture (service territorial de l'architecture et du patrimoine, architecte conseil de la direction des Territoires, conseil de l'architecture, d'urbanisme et de l'environnement).

### **Dispositions générales**

Les bâtiments, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter à la morphologie du terrain, sans modification importante du relief de celui-ci.

L'orientation préférentielle des façades principaux des nouvelles constructions destinées à l'habitation est est/ouest.

Les extensions et annexes doivent être réalisées avec des matériaux et coloris créant un ensemble cohérent et harmonieux avec le bâtiment principal.

La construction, l'extension ou la réhabilitation de bâtiments d'activité, doivent s'inscrire en cohérence avec le site dans lequel le projet s'implante (formes et volumes des bâtis existants, sensibilités paysagères).

Les éléments bâtis repérés au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme et figurant au plan de zonage, doivent être préservés.

Toute modification des éléments préservés est subordonnée à une déclaration préalable en application de l'article R421-23 du Code de l'Urbanisme.

Ces éléments sont également soumis à permis de démolir.

### **Couverture et façade**

- La couleur des matériaux de toiture doit s'apparenter à la teinte relevée sur les toitures traditionnelles locales (ardoise, tuile brun-rouge).
- Les toitures terrasses sont partie intégrante du projet et traitées en harmonie architecturale avec l'ensemble du bâtiment.
- Sont interdits l'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment...), le blanc pur et les couleurs vives.

### **Abords**

- Si une clôture est édiflée, elle doit par son aspect, sa nature et ses dimensions, s'intégrer à son environnement.
- Les blocs techniques rapportés de type ERDF-GRDF, boites aux lettres, sont intégrés aux clôtures.

### **Dans les secteurs U et Uh :**

- Les clôtures pourront être constituées :
  - d'un mur enduit,
  - d'un mur bahut de 0,60 mètre maximum surmonté ou non d'un grillage, d'un barreaudage ou d'une haie vive d'essences locales,
  - d'une haie vive d'essences locales.
- La hauteur des murs de clôture est limitée à 1,50 mètre sur rue et 1,80 mètre en limite séparative, sous réserve du respect des règles du PPRI.

## **Article U12**

### **Aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique ou privée, et adapté à la destination, importance et localisation des constructions, sauf programme d'aménagement d'ensemble destiné à l'habitat.

Il doit être aménagé au moins une place de stationnement par construction destinée à l'habitation.

Les eaux pluviales issues des parkings de plus de 10 places doivent être dessablées et déshuilées avant rejet dans le réseau public ou dans le milieu naturel.

**Dans le secteur Uy :**

Chaque entreprise doit offrir un nombre de places de stationnement suffisant pour répondre aux besoins de l'activité, de son personnel et des visiteurs.

Le stationnement sera préférentiellement aménagé à l'arrière du bâtiment, ou sur les marges latérales, sauf en cas d'implantation d'une activité d'exposition de véhicules ou de matériels.

<p style="text-align: center;"><b>Article U13</b> <b>Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et plantations</b></p>
--

Les arbres existants et les haies doivent être maintenus ou, en cas d'impossibilité, remplacés par des plantations en nombres équivalent.

Dans les programmes d'aménagement d'ensemble, 5% minimum de la surface totale du terrain doit être aménagé en espace collectif d'agrément.

Les haies vives doivent être composées d'essences locales (aubépine, fusain, troène, laurier, charme...).

Les dépôts, installations, ainsi que les annexes et les aires de stationnement destinées à l'activité, doivent être intégrés par le biais d'un accompagnement végétal.

**Dans le secteur Uy :**

Les surfaces libres de toute occupation doivent recevoir un revêtement végétal ou des plantations d'arbres ou d'arbustes.

En façade de l'Avenue d'Occitanie, il est aménagé une bande d'environ 10 mètres de large traitée en pelouse, sauf au droit des giratoires.

Une plantation d'arbres de haute tige (type bouchure) est réalisée sur une des limites séparatives. Elle peut être réalisée en commun avec la parcelle contiguë.

**Dans l'ensemble de la zone U :**

Pour les aires de stationnement, il y aura au minimum un arbre à grand développement pour 10 places de parking.

<p style="text-align: center;"><b>Article U14</b> <b>Performances énergétiques et environnementales</b></p>
---

Sans objet.

<p style="text-align: center;"><b>Article U15</b> <b>Infrastructures et réseaux de communications électroniques</b></p>
---

Sans objet.

## ZONE A URBANISER

La zone à urbaniser est dite "zone AU".

### **Déclinaison en secteurs :**

Secteurs naturels à urbaniser ayant les réseaux en périphérie :

- **1AU** : secteur à urbaniser à vocation mixte.
- **1AUb** : secteur à urbaniser à vocation résidentielle peu dense.
- **1AUe** : secteur à urbaniser à vocation d'équipements.

Secteurs naturels à urbaniser n'ayant pas les réseaux en périphérie :

- **2AU** : secteur à urbaniser à vocation mixte.
- **2AUe** : secteur à urbaniser à vocation d'équipements.

L'édification des clôtures, ainsi que les démolitions, sont soumises à une autorisation préalable, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme qui s'y rapportent. Les règles du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) « Vallée de l'Indre entre Ardentes et Saint-Maur », ainsi que les règles du PPRT, s'imposent au règlement du PLU.

## Article AU1 Occupations et utilisations du sol interdites

### **Dans les secteurs 1AU, 1AUb et 1AUe :**

- Les carrières.
- Les constructions et installations agricoles.
- Les parcs d'attraction installés à titre permanent.
- Les affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux d'intérêt public.
- Les terrains de camping, de caravanning et de résidences mobiles de loisirs, et l'installation de caravanes, selon les dispositions en vigueur du code de l'urbanisme.
- Les habitations légères de loisirs<sup>2</sup>.
- Les dépôts de véhicules usagés, de ferrailles et les décharges d'ordures.

### **Dans le secteur 1AUe :**

Toutes les constructions incompatibles avec le caractère du secteur et qui ne sont pas soumises à des conditions particulières à l'article AU2.

## Article AU2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

L'ouverture à l'urbanisation est subordonnée aux conditions suivantes :

### **- En secteurs 1AU, 1AUb et AUe :**

- que l'opération d'aménagement respecte le cadre fixé par les orientations d'aménagement et de programmation, lorsqu'elles existent,
- que le projet proposé corresponde prioritairement à une opération d'aménagement d'ensemble, dont un schéma d'organisation préalable, sur un secteur ou une partie du secteur, sera présenté en Mairie.

---

<sup>2</sup> Constructions à usage non professionnel, démontables ou transportables, constitutives de logement et destinées à une occupation temporaire ou saisonnière.

#### **- En secteurs 2AU et 2AUe :**

- que les réseaux nécessaires à l'aménagement du secteur aient été créés ou renforcés,
- que le PLU fasse l'objet d'une évolution réglementaire,
- que le projet proposé corresponde prioritairement à une opération d'aménagement d'ensemble, dont un schéma d'organisation préalable, sur un secteur ou une partie du secteur, sera présenté en Mairie.

#### **Dans l'ensemble des secteurs :**

- Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations des sols autorisées.
- Les restaurations, rénovations, réhabilitations et changement de destination, compatible avec l'objet du secteur, des constructions existantes à la date d'application du PLU.

#### **Dans le secteur 1AU :**

- Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dédiée à l'habitat, un minimum de 9 logements à l'hectare.

#### **Dans les secteurs 1AU et 1AUb :**

- Les constructions et installations destinées à l'industrie, au commerce ou à l'artisanat, soumises ou non à la réglementation des installations classées, sous réserve qu'elles n'entraînent pas de nuisance, de pollution ou de risque incompatibles avec le voisinage.

#### **Dans le secteur 1AUe :**

- Les constructions et installations à caractère social, médical et médico-social.
- Les constructions destinées à l'habitation, nécessaires au logement des personnes dont la présence permanente est indispensable pour assurer la direction, le fonctionnement ou la surveillance des installations et équipements admis dans le secteur.

#### **Dans les secteurs 2AU et 2AUe :**

- Les équipements d'intérêt collectif qui ne peuvent trouver place dans un autre secteur.

### **Article AU3**

#### **Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public**

##### **Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée d'une largeur de 3,50 mètres minimum, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

##### **Dans les secteurs 1AU et 1AUb :**

Les accès et voiries devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation, lorsqu'elles existent.

##### **Dans le secteur 1AUb :**

- Le secteur ne pourra être desservi que par un seul accès.

### **Voirie**

Les voies doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, d'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets.

Les voies en impasse doivent permettre aux véhicules de faire demi-tour.

## **Article AU4**

### **Desserte des terrains par les réseaux publics**

Tout projet est soumis à autorisation des gestionnaires des réseaux et doit respecter les réglementations en vigueur relatives à l'eau potable, à l'assainissement et à la défense incendie, notamment la loi sur l'eau.

### **Eau potable**

Les particuliers désirant utiliser un puits privé, pour des usages autres que la consommation humaine, devront réaliser un double réseau totalement distinct de celui de la distribution publique.

### **Assainissement des eaux usées**

Toute construction ou installation devra se conformer à la réglementation en vigueur, en particulier au Schéma Directeur d'Assainissement, annexé au dossier.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif :

- toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement individuels, conformément aux prescriptions en vigueur à la date de la demande d'autorisation ;
- les installations autonomes devront être conçues en adéquation avec la nature du sol et les rejets attendus, et de manière à pouvoir faciliter le raccordement à terme sur le réseau collectif lorsqu'il sera réalisé, en respectant ses caractéristiques.

L'évacuation directe des effluents non traités vers le milieu hydraulique superficiel (fossé, égouts pluviaux, cours d'eau) est interdite. Sont également interdits, les rejets d'effluents, même traités, dans un puisard, puits perdu, puits désaffecté, cavité naturelle ou artificielle.

La vidange des piscines se fera vers le milieu naturel, soit directement, soit par le réseau d'eau pluviale, si le réseau est séparatif, mais après la neutralisation du désinfectant.

### **Dans le secteur 1Aub :**

- Les eaux usées doivent être traitées à la parcelle, selon la réglementation en vigueur.

### **Assainissement des eaux pluviales**

Les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent être gérées sur la parcelle, à l'aide d'un dispositif adapté (stockage, traitement et infiltration).

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, qui ne peuvent être absorbées, vers le réseau d'évacuation quand il existe, conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux de pluie du réseau collectif doivent être gérées prioritairement par des noues paysagées.

### **Dans le secteur 1Aub :**

- La gestion des eaux de pluie est à la charge du porteur de projet.

### **Défense incendie**

La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

### **Autres réseaux**

Les branchements et raccordements divers des constructions nouvelles sont enfouis.

## **Article AU5** **Superficie minimale des terrains constructibles**

### **Dans le secteur 1AUb :**

□ Les constructions et installations destinées à l'habitation sont admises sur des terrains d'une superficie minimale de 2 000 m<sup>2</sup>.

## **Article AU6** **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

L'implantation des constructions le long des voies publiques est régie par le Schéma directeur routier Départemental, annexé au présent document, et par le règlement communal de voirie.

### **Dans les secteurs 1AU et 1AUb :**

Les constructions et installations sont implantées, par rapport à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue :

- avec un recul minimum de 10 mètres de la route de Châteauroux,
- avec un recul minimum de 35 mètres de l'avenue de Tours pour les constructions destinées à l'habitation,
- avec un recul minimum de 25 mètres de l'avenue de Tours pour les autres constructions.

Pour les autres voies et emprises publiques :

- soit à l'alignement, ou à la limite qui s'y substitue,
- soit avec un recul maximum de 3 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue.

### **Dans le secteur 1AUe :**

Les constructions et installations sont implantées :

- soit à l'alignement, ou à la limite qui s'y substitue,
- soit avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue.

Les règles ne sont pas applicables pour les travaux suivants :

- Reconstruction à l'identique d'un bâtiment, selon les dispositions en vigueur.
- Programme d'aménagement d'ensemble.
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Selon la topographie du terrain.

## **Article AU7** **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### **Dans les secteurs 1AU, 1AUb et 1AUe :**

Les constructions et installations sont implantées :

- soit en limite(s) séparative(s),

- soit avec un recul minimal de 3 mètres par rapport à la limite séparative, sans que la distance ne puisse être inférieure à H/2 (H étant la mesure comprise entre le terrain naturel et l'égout du toit de la construction envisagée).

Les règles ne sont pas applicables pour les travaux suivants :

- Reconstruction à l'identique d'un bâtiment, selon les dispositions en vigueur.
- Programme d'aménagement d'ensemble.
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Annexes.
- Selon la topographie du terrain.

## **Article AU8**

### **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Sans objet.

## **Article AU9**

### **Emprise au sol des constructions**

Sans objet.

## **Article AU10**

### **Hauteur maximale des constructions**

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes...).

#### **Dans le secteur 1AU :**

La hauteur des constructions destinées à l'habitation est limitée à R + 2 + combles non aménageables.

#### **Dans le secteur 1AUb :**

La hauteur des constructions destinées à l'habitation est limitée à R + combles aménageables.

#### **Dans le secteur 1AUe :**

Sans objet.

#### **Des hauteurs différentes peuvent être admises :**

- Reconstruction à l'identique d'un bâtiment, selon les dispositions en vigueur.
- Programme d'aménagement d'ensemble.
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **Article AU11**

### **Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

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

Les règles édictées dans les paragraphes suivants pourront faire l'objet d'adaptations pour les architectures contemporaines, les constructions mettant en œuvre des procédés technologiques performants en matière environnementale (habitat « durable », à énergie passive, maison bois, Haute Qualité Environnementale (HQE), Bâtiment Basse Consommation (BBC), architecture bioclimatique, etc.) ou s'inscrivant dans le cadre d'une Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU).

Il est recommandé de consulter avant tout projet de construction les services et organismes de conseil en matière d'architecture (service territorial de l'architecture et du patrimoine, architecte conseil de la direction des Territoires, conseil de l'architecture, d'urbanisme et de l'environnement).

#### **Dans les secteurs 1AU, 1AUb et 1AUe :**

##### **Dispositions générales**

Les bâtiments, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter à la morphologie du terrain, sans modification importante du relief de celui-ci.

L'orientation préférentielle des façades principaux des nouvelles constructions destinées à l'habitation est est/ouest.

Les extensions et annexes doivent être réalisées avec des matériaux et coloris créant un ensemble cohérent et harmonieux avec le bâtiment principal.

##### **Couverture et façade**

- La couleur des matériaux de toiture doit s'apparenter à la teinte relevée sur les toitures traditionnelles locales (ardoise, tuile brun-rouge).
- Les toitures terrasses sont partie intégrante du projet et traitées en harmonie architecturale avec l'ensemble du bâtiment.
- Sont interdits l'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment...), le blanc pur et les couleurs vives.

##### **Abords**

- Si une clôture est édifiée, elle doit par son aspect, sa nature et ses dimensions, s'intégrer à son environnement.
- Les blocs techniques rapportés de type ERDF-GRDF, boîtes aux lettres, sont intégrés aux clôtures.

#### **Dans les secteurs 1AU et 1AUb :**

- Les clôtures pourront être constituées :
  - d'un mur enduit,
  - d'un mur bahut de 0,60 mètre maximum surmonté ou non d'un grillage, d'un barreaudage ou d'une haie vive d'essences locales,
  - d'une haie vive d'essences locales.
- La hauteur des murs de clôture est limitée à 1,50 mètre sur rue et 1,80 mètre en limite séparative.

## **Article AU12**

### **Aires de stationnement**

#### **Dans les secteurs 1AU, 1AUb et 1AUe :**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique ou privée, et adapté à la destination, importance et localisation des constructions, sauf programme d'aménagement d'ensemble destiné à l'habitat.

Il doit être aménagé au moins une place de stationnement par construction destinée à l'habitation.

Les eaux pluviales issues des parkings de plus de 10 places doivent être dessablées et déshuilées avant rejet dans le réseau public ou dans le milieu naturel.

## **Article AU13**

### **Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et plantations**

#### **Dans les secteurs 1AU, 1AUb et 1AUe :**

Les arbres existants et les haies doivent être maintenus ou, en cas d'impossibilité, remplacés par des plantations en nombres équivalent.

Dans les programmes d'aménagement d'ensemble, 5% minimum de la surface totale du terrain doit être aménagé en espace collectif d'agrément.

Les haies vives doivent être composées d'essences locales (aubépine, fusain, troène, laurier, charme...).

Un espace public est à créer dans le secteur des Tardes et des Terres de Valençay, suivant le principe défini dans les orientations d'aménagement et de programmation.

## **Article AU14**

### **Performances énergétiques et environnementales**

Sans objet.

## **Article AU15**

### **Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Sans objet.

## ZONE AGRICOLE

La zone agricole est dite "zone A".

### **Déclinaison en secteurs :**

- **Ah** : secteurs agricoles habités, sans lien avec l'agriculture.  
Objectif : préserver le caractère patrimonial de ces sites urbanisés en milieu rural, en les protégeant de toute extension urbaine, tout en admettant l'évolution du bâti existant à la date d'application du PLU.
  
- **Ay** : secteurs agricoles accueillant une activité économique professionnelle non agricole.  
Objectif : affirmer le caractère rural de ce secteur, tout en admettant l'évolution de l'activité existante.

L'édification des clôtures, ainsi que les démolitions, sont soumises à une autorisation préalable, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme qui s'y rapportent. Les règles du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) « Vallée de l'Indre entre Ardentes et Saint-Maur », ainsi que les règles du PPRT, s'imposent au règlement du PLU.

### **Article A1 Occupations et utilisations du sol interdites**

Toute occupation et utilisation des sols sont interdites à l'exception de celles visées à l'article A2.

### **Article A2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sont autorisées les occupations et utilisations de sols suivantes, sous réserve :

- du respect de la règle de réciprocité et de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement,
  - qu'ils ne portent pas atteinte à l'environnement naturel, aux sites et aux paysages,
  - d'une desserte suffisante en réseaux, d'une voirie sécurisée et adaptée aux besoins,
  - de ne pas entraîner de charge financière pour la collectivité en matière de voirie, de réseaux et d'équipements.
- 
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli après sinistre, dans les conditions fixées par le Code de l'urbanisme.
  - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
  - Les affouillements et exhaussements du sol, nécessaires aux constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ou aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.
  - Les retenues collinaires ou plans d'eau, sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.

### **Dans le secteur A :**

- Les constructions, restaurations, rénovations, réhabilitations et extensions des bâtiments, y compris le logement de fonction et ses annexes, liées et nécessaires :

- à l'exploitation agricole,

□ Le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

**Dans le secteur Ah, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation des sols agricoles et forestiers, à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages :**

□ Les restaurations, rénovations, réhabilitations, transformations, extensions limitées ou changements de destination des constructions existantes, destinés à l'habitation, au commerce et à l'artisanat, ou à usages de tourisme et de loisirs, d'équipements sociaux ou de services, et d'annexes ainsi que la construction d'annexes.

**Dans le secteur Ay :**

□ Les constructions, restaurations, rénovations, réhabilitations, transformations, extensions et changements de destination des installations liées et nécessaires au développement des activités artisanales, industrielles et commerciales existantes à la date d'application du PLU, sous réserve que leur développement reste compatible avec son environnement existant ou projeté.

<p><b>Article A3</b> <b>Desserte des terrains par les voies publiques ou privées</b> <b>et accès aux voies ouvertes au public</b></p>
---

**Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et garantir la sécurité des usagers de la voie publique ou privée.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur celle qui présente le moindre risque ou gêne pour la circulation.

**Voirie**

Les voies publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, d'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de protection civile et de collecte des déchets.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

<p><b>Article A4</b> <b>Desserte des terrains par les réseaux publics</b></p>
---

Tout projet est soumis à autorisation des gestionnaires des réseaux et doit respecter les réglementations en vigueur relatives à l'eau potable, à l'assainissement et à la défense incendie, notamment la loi sur l'eau.

**Eau potable**

Les constructions et installations nouvelles doivent être desservies par un réseau de distribution, de caractéristiques suffisantes et conformes aux règles en vigueur.

Les particuliers désirant utiliser un puits privé, pour des usages autres que la consommation humaine, devront réaliser un double réseau totalement distinct de celui de la distribution publique.

Pour les piscines, un appareil de disconnexion sera obligatoirement installé.

### **Assainissement des eaux usées**

Toute construction ou installation devra se conformer à la réglementation en vigueur, en particulier au Schéma Directeur d'Assainissement, annexé au dossier.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif :

- toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement individuels, conformément aux prescriptions en vigueur à la date de la demande d'autorisation ;
- les installations autonomes devront être conçues en adéquation avec la nature du sol et les rejets attendus, et de manière à pouvoir faciliter le raccordement à terme sur le réseau collectif lorsqu'il sera réalisé, en respectant ses caractéristiques.

L'évacuation directe des effluents non traités vers le milieu hydraulique superficiel (fossé, égouts pluviaux, cours d'eau) est interdite. Sont également interdits, les rejets d'effluents, même traités, dans un puisard, puits perdu, puits désaffecté, cavité naturelle ou artificielle.

La vidange des piscines se fera vers le milieu naturel, soit directement, soit par le réseau d'eau pluviale, si le réseau est séparatif, mais après la neutralisation du désinfectant.

### **Défense incendie**

La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

### **Autres réseaux**

Les branchements et raccordements divers des constructions nouvelles sont enfouis.

## **Article A5** **Superficie minimale des terrains constructibles**

Sans objet.

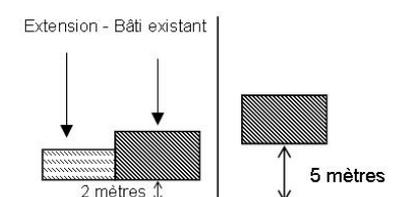
## **Article A6** **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

L'implantation des constructions le long des voies publiques est régie par le Schéma directeur routier Départemental, annexé au présent document, et par le règlement communal de voirie.

Les constructions et installations sont implantées à une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue.

Les règles ne sont pas applicables pour les travaux suivants :

- Reconstruction à l'identique d'un bâtiment, selon les dispositions en vigueur.
- Extension dans la continuité du bâti existant et changement de destination à la date d'application du PLU, et dont l'implantation ne respecte pas le recul imposé.
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

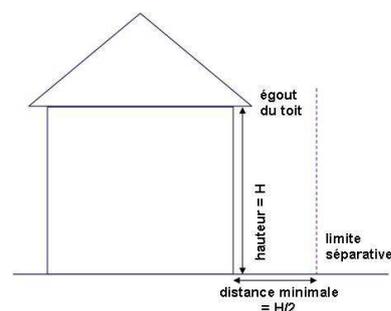


## **Article A7**

### **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Dans les secteurs Ah et Ay, les constructions sont implantées :

- soit en limite(s) séparative(s),
- soit avec un recul minimal de 3 mètres par rapport à la limite séparative, sans que la distance ne puisse être inférieure à  $H/2$  (H étant la mesure comprise entre le terrain naturel et l'égout du toit de la construction envisagée).



Les règles ne sont pas applicables pour les travaux suivants :

- Reconstruction à l'identique d'un bâtiment, selon les dispositions en vigueur.
- Extension dans la continuité du bâti existant à la date d'application du PLU, et dont l'implantation ne respecte pas le recul imposé.
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les bâtiments de stockage de céréales ventilées mécaniquement doivent être implantés avec un recul minimum de 50 mètres par rapport à la limite d'un secteur Ah.

## **Article A8**

### **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Sans objet.

## **Article A9**

### **Emprise au sol des constructions**

Sans objet.

## **Article A10**

### **Hauteur maximale des constructions**

La hauteur des annexes est limitée à 3,50 mètres à l'égout du toit.

**Dans le secteur Ay :**

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 15 mètres à l'égout du toit.

## **Article A11**

### **Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

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

Les règles édictées dans les paragraphes suivants pourront faire l'objet d'adaptations pour les architectures contemporaines, les constructions mettant en œuvre des procédés technologiques performants en matière environnementale (habitat « durable », à énergie passive, maison bois, Haute Qualité Environnementale (HQE), Bâtiment Basse Consommation (BBC), architecture bioclimatique, etc.) ou s'inscrivant dans le cadre d'une Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU).

Certaines dispositions s'inspirent de la Charte départementale d'insertion paysagère des bâtiments agricoles.

Il est recommandé de consulter avant tout projet de construction les services et organismes de conseil en matière d'architecture (service territorial de l'architecture et du patrimoine, architecte conseil de la direction des Territoires, conseil de l'architecture, d'urbanisme et de l'environnement).

#### **Dispositions générales**

Les bâtiments, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter à la morphologie du terrain, sans modification importante du relief de celui-ci.

Les éléments bâtis repérés au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme et figurant au plan de zonage, doivent être préservés.

Toute modification des éléments préservés est subordonnée à une déclaration préalable en application de l'article R421-23 du Code de l'Urbanisme.

Ces éléments sont également soumis à permis de démolir.

#### **Bâtiments agricoles, d'activités artisanale, industrielle et commerciale, constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif**

Les constructions et installations doivent présenter une enveloppe de bâtiment aussi homogène que possible et :

- présenter une simplicité de volume et une unité de ton,
- utiliser des matériaux plutôt mats et aux teintes sombres,
- opter pour des couleurs identiques ou de mêmes tonalités pour les éléments constitutifs de l'enveloppe (façade, couverture, soubassements et accessoires).

L'utilisation du bois est recommandée et à privilégier.

#### **Couvertures et façades**

Sont interdits en couverture : les bardeaux bitumés, la tôle galvanisée, les plaques de Fibrociment naturelles de teinte claire, la tôle bac acier de teinte claire.

Les matériaux de bardages et de couvertures des constructions et installations devront être choisis dans le nuancier détaillé en annexe.

Les soubassements doivent être bardés à l'identique des façades ou enduits.

Les accessoires majeurs et les équipements annexes sont à traiter de la même façon ou en harmonie avec les bâtiments qu'ils accompagnent (mêmes coloris que les façades).

Dans le cas d'extension de bâtiments (avec prolongement du volume initial et continuité de toiture) n'excédant pas le quart de la surface existante, les prescriptions ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer, sauf pour la toiture pour laquelle la teinte sombre doit être maintenue.

### **Évolution du bâti existant, nouvelles constructions et extensions destinées à l'habitation**

Les extensions et annexes doivent être réalisées avec des matériaux et coloris créant un ensemble cohérent et harmonieux avec le bâtiment principal.

#### **Couverture et façade**

- La couleur des matériaux de toiture doit s'apparenter à la teinte relevée sur les toitures traditionnelles locales (ardoise, tuile brun-rouge).
- Les toitures terrasses sont partie intégrante du projet et traitées en harmonie architecturale avec l'ensemble du bâtiment.
- Sont interdits l'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment...), le blanc pur et les couleurs vives.

#### **Abords (clôtures non agricoles et forestières)**

- Si une clôture est édiflée, elle doit par son aspect, sa nature et ses dimensions, s'intégrer à l'environnement.
- Les clôtures pourront être constituées :
  - d'un mur enduit,
  - d'un mur bahut de 0,60 mètre maximum surmonté ou non d'un grillage, d'un barreaudage ou d'une haie vive d'essences locales,
  - d'un grillage doublé d'une haie vive d'essences locales.
- La hauteur des murs de clôture est limitée à 1,50 mètre sur rue et 1,80 mètre en limite séparative, sous réserve du respect des règles du PPRI.
- Les blocs techniques rapportés de type ERDF-GRDF, boîtes aux lettres, sont intégrés aux clôtures.

## **Article A12**

### **Aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique ou privée, et adapté à la destination, importance et localisation des constructions.

Il doit être aménagé au moins deux places de stationnement sur l'unité foncière de chaque nouvelle construction destinée à l'habitation.

#### **Dans le secteur Ay :**

Chaque entreprise doit offrir un nombre de places de stationnement suffisant pour répondre aux besoins de l'activité de son personnel et des visiteurs.

## **Article A13**

### **Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et plantations**

Les haies vives doivent être composées d'essences locales (aubépine, fusain, troène, laurier, charme...).

Les dépôts et installations doivent être masqués par des haies vives.

Les volumes des bâtiments agricoles et d'activités doivent être intégrés par le biais de plantations associant plusieurs essences locales.

Les éléments naturels repérés au titre de l'article L.123-1, 7° du Code de l'Urbanisme et figurant au plan de zonage, doivent être préservés.  
Toute modification des éléments préservés est subordonnée à une déclaration préalable en application de l'article R421-23 du Code de l'Urbanisme.  
Ces éléments sont également soumis à permis de démolir.

<p style="text-align: center;"><b>Article A14</b> <b>Performances énergétiques et environnementales</b></p>
---

Sans objet.

<p style="text-align: center;"><b>Article A15</b> <b>Infrastructures et réseaux de communications électroniques</b></p>
---

Sans objet.

## ZONE NATURELLE ET FORESTIERE

La zone naturelle et forestière est dite "zone N".

### Déclinaison en secteurs :

- **Na** : secteurs naturels présentant un caractère agricole dominant.  
Objectif : préserver le caractère naturel de cette zone cultivée.
  
- **Nc** : secteur naturel d'activité d'extraction de matériaux.  
Objectif : affirmer le caractère naturel de ce secteur, tout en permettant l'évolution de l'activité existante.
  
- **Ne** : secteurs naturels d'étangs de loisirs.  
Objectif : améliorer les qualités hydraulique, environnementale et paysagère des zones concernées.
  
- **Nf** : secteurs naturels forestiers.  
Objectif : préserver le caractère forestier de ces espaces tout en permettant l'exploitation forestière conformément au Schéma Régional de Gestion Sylvicole, dit SRGS, de la région Centre.
  
- **Nh** : secteurs naturels habités de hameaux et écarts.  
Objectif : préserver le caractère patrimonial de ces sites urbanisés en milieu rural, en les protégeant de toute extension urbaine, tout en admettant l'évolution du bâti existant à la date d'application du PLU.
  
- **Np** : secteurs naturels de prairies.  
Objectif : préserver le caractère naturel de ces paysages, compris entre des espaces agricole et forestier.
  
- **Ns** : secteur naturel pouvant accueillir une installation mettant en œuvre les énergies renouvelables.  
Objectif : affirmer le caractère naturel de ce secteur, tout en admettant l'implantation d'une activité durable.
  
- **Nli** : secteurs naturels accueillant des activités touristiques et de loisirs.  
Objectif : autoriser le développement des activités de tourisme et de loisirs en place.
  
- **Nv** : secteurs naturels de vallée.  
Objectif : protéger le caractère paysager et naturel de la vallée.

L'édification des clôtures, ainsi que les démolitions, sont soumises à une autorisation préalable, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme qui s'y rapportent. Les règles du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) « Vallée de l'Indre entre Ardentes et Saint-Maur », ainsi que les règles du PPRT, s'imposent au règlement du PLU.

## Article N1 Occupations et utilisations du sol interdites

Toute occupation et utilisation des sols sont interdites à l'exception de celles visées à l'article N2.

## **Article N2**

### **Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sont autorisées les occupations et utilisations de sols suivantes, sous réserve :

- qu'ils ne portent pas atteinte à l'environnement naturel, aux sites et aux paysages,
- d'une desserte suffisante en réseaux, d'une voirie sécurisée et adaptée aux besoins,
- de ne pas entraîner de charge financière pour la collectivité en matière de voirie, de réseaux et d'équipements.

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli après sinistre, dans les conditions fixées par le Code de l'urbanisme.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **Dans le secteur Nc :**

- Les affouillements et exhaussements du sol, liés aux carrières existantes, dans le respect du Schéma Départemental des Carrières, du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux et du protocole de réduction des extractions de matériaux alluvionnaires.
- Les installations liées et nécessaires au fonctionnement et développement des activités existantes, sous réserve que ce développement reste compatible avec son environnement existant ou projeté.
- Les installations, constructions et équipements permettant le traitement des déchets inertes.
- La remise en état d'anciennes carrières en plan d'eau ou par comblement.

#### **Dans le secteur Ne :**

- L'extension des plans d'eau existants à la date d'application du PLU, sous réserve du respect des dispositions de la loi sur l'eau.
- Les aménagements des étangs existants à la date d'application du PLU, permettant l'amélioration du fonctionnement hydraulique, écologique et paysager du secteur.
- Les installations liées et nécessaires à l'activité piscicole.
- Les abris d'étang d'une emprise au sol totale de 15m<sup>2</sup>, dans une quantité limitée à un par étang.
- La restauration, transformation ou extension des abris d'étangs existants, dans la limite d'une emprise au sol totale de 15 m<sup>2</sup>.

#### **Dans les secteurs Nf :**

- Les équipements nécessaires à la mise en valeur de la forêt et à sa protection, sous réserve que ces équipements ne modifient pas fondamentalement la destination forestière de l'immeuble bénéficiaire et n'en constituent que les annexes indispensables.

#### **Dans le secteur Np :**

- Les abris isolés nécessaires à l'élevage.

#### **Dans le secteur Na :**

- Les abris isolés nécessaires à l'élevage.
- Les structures nécessaires à l'activité maraichère.

**Dans le secteur Nh, sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la préservation des sols agricoles et forestiers, à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages :**

□ Les restaurations, rénovations, réhabilitations, transformations, extensions dans la limite de 50% de leur surface de plancher existant à la date de l'approbation du PLU, ou changements de destination des constructions existantes, destinées à l'habitation, au commerce, à l'artisanat et au bureau, ou à usage de tourisme et de loisirs, et leurs annexes.

**Dans le secteur Ns :**

□ Les installations liées et nécessaires au développement d'une activité mettant en œuvre les énergies renouvelables (parc photovoltaïque par exemple).

**Dans le secteur Ntl :**

□ Les équipements d'infrastructure compatibles avec la vocation de la zone et les équipements collectifs liés au fonctionnement de la zone.

□ La création ou l'extension d'abris d'étangs d'une superficie totale de 15 m<sup>2</sup> et d'une hauteur limitée à 3 mètres.

□ Les terrains de camping et de caravanning.

□ Les aires de jeux et de sports, et les constructions et installations nécessaires à leur fonctionnement.

□ Les habitations légères de loisirs.

□ Les affouillements et exhaussements du sol liés à un équipement public.

**Dans le secteur Nv :**

□ Seuls sont autorisés les équipements publics compatibles avec la vocation du secteur, ainsi que dans la trame spécifique portée au zonage, les annexes (piscine, abris de jardins) liées aux constructions principales et résidentielles voisines, présentes en zone urbaine.

<p style="text-align: center;"><b>Article N3</b> <b>Desserte des terrains par les voies publiques ou privées</b> <b>et accès aux voies ouvertes au public</b></p>
---

**Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et garantir la sécurité des usagers de la voie publique ou privée.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur celle qui présente le moindre risque ou gêne pour la circulation.

**Voirie**

Les voies publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, d'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de protection civile et de collecte des déchets.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

## **Article N4**

### **Desserte des terrains par les réseaux publics**

Tout projet est soumis à autorisation des gestionnaires des réseaux et doit respecter les réglementations en vigueur relatives à l'eau potable, à l'assainissement et à la défense incendie, notamment la loi sur l'eau.

#### **Eau potable**

Les constructions et installations nouvelles doivent être desservies par un réseau de distribution, de caractéristiques suffisantes et conformes aux règles en vigueur.

En l'absence de réseau public, ou si ses caractéristiques sont insuffisantes, l'alimentation peut être complétée ou réalisée par captage, forage, puits ou par récupération des eaux pluviales, conformément à la législation en vigueur.

Les particuliers désirant utiliser un puits privé, pour des usages autres que la consommation humaine, devront réaliser un double réseau totalement distinct de celui de la distribution publique.

Pour les piscines, un appareil de disconnexion sera obligatoirement installé.

#### **Assainissement des eaux usées**

Toute construction ou installation devra se conformer à la réglementation en vigueur, en particulier au Schéma Directeur d'Assainissement, annexé au dossier.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif :

- toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement individuels, conformément aux prescriptions en vigueur à la date de la demande d'autorisation ;
- les installations autonomes devront être conçues en adéquation avec la nature du sol et les rejets attendus, et de manière à pouvoir faciliter le raccordement à terme sur le réseau collectif lorsqu'il sera réalisé, en respectant ses caractéristiques.

L'évacuation directe des effluents non traités vers le milieu hydraulique superficiel (fossé, égouts pluviaux, cours d'eau) est interdite. Sont également interdits, les rejets d'effluents, même traités, dans un puisard, puits perdu, puits désaffecté, cavité naturelle ou artificielle.

La vidange des piscines se fera vers le milieu naturel, soit directement, soit par le réseau d'eau pluviale, si le réseau est séparatif, mais après la neutralisation du désinfectant.

#### **Assainissement des eaux pluviales**

Les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent être recueillies et infiltrées sur la parcelle, à l'aide d'un dispositif adapté (stockage, traitement et infiltration).

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, qui ne peuvent être absorbées, vers le réseau d'évacuation, conformément à la réglementation en vigueur.

Il est possible de recueillir et stocker les eaux pluviales pour les réutiliser pour l'arrosage du jardin ou le système sanitaire, sous réserve de l'avis du service compétent.

#### **Défense incendie**

La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

#### **Autres réseaux**

Les branchements et raccordements divers des constructions nouvelles sont enfouis.

## Article N5

### Superficie minimale des terrains constructibles

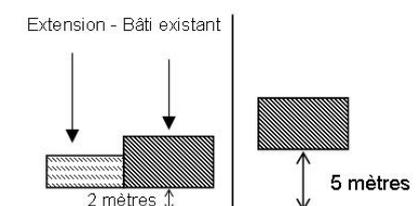
Sans objet.

## Article N6

### Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des constructions le long des voies publiques est régie par le Schéma directeur routier Départemental, annexé au présent document, et par le règlement communal de voirie.

Les constructions et installations sont implantées à une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue.



Les règles ne sont pas applicables pour les travaux suivants :

- Reconstruction à l'identique d'un bâtiment, selon les dispositions en vigueur.
- Extension dans la continuité du bâti existant et changement de destination à la date d'application du PLU, et dont l'implantation ne respecte pas le recul imposé.
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**Dans les secteurs Ne, Nf, Np, et sous réserve des règles de recul fixées par le gestionnaire de la voirie, la zone d'implantation des constructions devra :**

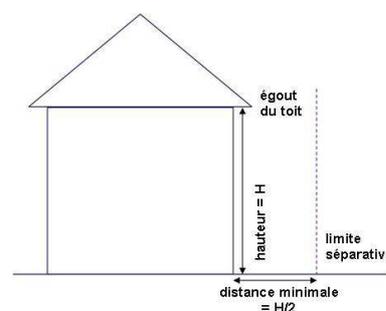
- assurer la conservation de la végétation préexistante (haie, boisement...),
- assurer la sécurité des véhicules (visibilité pour la circulation et l'accès),
- ne pas induire de part sa localisation, une dégradation visuelle incompatible avec le maintien du caractère de la zone.

## Article N7

### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions sont implantées :

- soit en limite(s) séparative(s),
- soit avec un recul minimal de 3 mètres par rapport à la limite séparative, pour l'habitation et ses annexes, sans que la distance ne puisse être inférieure à  $H/2$  (H étant la mesure comprise entre le terrain naturel et l'égout du toit de la construction envisagée).



Les règles ne sont pas applicables pour les travaux suivants :

- Reconstruction à l'identique d'un bâtiment, selon les dispositions en vigueur.
- Extension dans la continuité du bâti existant à la date d'application du PLU, et dont l'implantation ne respecte pas le recul imposé.
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**Article N8**  
**Implantation des constructions les unes par rapport aux autres  
sur une même propriété**

Sans objet.

**Article N9**  
**Emprise au sol des constructions**

Sans objet.

**Article N10**  
**Hauteur maximale des constructions**

**Dans les secteurs Na, Ne, Nh et Np :**

La hauteur des constructions est limitée à 3 mètres à l'égout du toit.

**Article N11**  
**Aspect extérieur des constructions  
et aménagement de leurs abords**

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

Les règles édictées dans les paragraphes suivants pourront faire l'objet d'adaptations pour les architectures contemporaines, les constructions mettant en œuvre des procédés technologiques performants en matière environnementale (habitat « durable », à énergie passive, maison bois, Haute Qualité Environnementale (HQE), Bâtiment Basse Consommation (BBC), architecture bioclimatique, etc.) ou s'inscrivant dans le cadre d'une Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU).

Il est recommandé de consulter avant tout projet de construction les services et organismes de conseil en matière d'architecture (service territorial de l'architecture et du patrimoine, architecte conseil de la direction des Territoires, conseil de l'architecture, d'urbanisme et de l'environnement).

**Dispositions générales**

Les bâtiments, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter à la morphologie du terrain, sans modification importante du relief de celui-ci.

Les éléments bâtis repérés au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme et figurant au plan de zonage, doivent être préservés.

Toute modification des éléments préservés est subordonnée à une déclaration préalable en application de l'article R421-23 du Code de l'Urbanisme.  
Ces éléments sont également soumis à permis de démolir.

### **Évolution du bâti existant et extensions destinées à l'habitation**

Les extensions des habitations et annexes doivent être réalisées avec des matériaux et coloris créant un ensemble cohérent et harmonieux avec le bâtiment principal.

#### **Couverture et façade**

- La couleur des matériaux de toiture doit s'apparenter à la teinte relevée sur les toitures traditionnelles locales (ardoise, tuile brun-rouge).
- Les toitures terrasses sont partie intégrante du projet et traitées en harmonie architecturale avec l'ensemble du bâtiment.
- Sont interdits l'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment...), le blanc pur et les couleurs vives.

#### **Abords**

Pour les clôtures liées aux habitations :

- Si une clôture est édifiée, elle doit par son aspect, sa nature et ses dimensions, s'intégrer à l'environnement.
- Les clôtures pourront être constituées :
  - d'un mur enduit,
  - d'un mur bahut de 0,60 mètre maximum surmonté ou non d'un grillage, d'un barreaudage ou d'une haie vive d'essences locales,
  - d'un grillage doublé d'une haie vive d'essences locales.
- La hauteur des murs de clôture est limitée à 1,50 mètre sur rue et 1,80 mètre en limite séparative, sous réserve du respect des règles du PPRI.
- Les blocs techniques rapportés de type ERDF-GRDF, boîtes aux lettres, sont intégrés aux clôtures.

Pour les digues des étangs :

Les étangs devront être tels que :

- La longueur de leur digue ne puisse être supérieure à 50 % du périmètre de la nappe d'eau (prise à la cote au niveau du réservoir),
- la digue ou chaussée présente une pente douce qui ne pourra être inférieure à 3/1 (largeur = 3 fois la hauteur de la digue) tant du côté aval que du côté amont,
- une revanche de 0.70 m minimum soit respectée (hauteur entre le haut de la digue et la nappe d'eau à la cote du déversoir),
- la digue soit étanche (noyau réalisé avec un matériau compacté et lié à une tranchée d'ancrage),
- la largeur en crête soit de 3 m minimum.

Pour les clôtures agricoles :

Les clôtures agricoles de plus de 1,30 m devront par leur composition et leur hauteur, être adaptées à l'élevage pratiqué.

Pour les clôtures forestières :

Les clôtures forestières sont soumises à Déclaration Préalable dans le cadre de leur création ainsi que dans le cadre de leur renouvellement dans l'ensemble de zone identifiée par une trame spécifique qui apparaît sur les plans de zonage.

## **Article N12**

### **Aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique ou privée, et adapté à la destination, importance et localisation des constructions.

## **Article N13**

### **Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et plantations**

Les haies vives doivent être composées d'essences locales (aubépine, fusain, troène, laurier, charme...).

Les dépôts et installations doivent être masqués par des haies vives.

Les éléments naturels repérés au titre de l'article L.123-1, 7° du Code de l'Urbanisme et figurant au plan de zonage, doivent être préservés.

Toute modification des éléments préservés est subordonnée à une déclaration préalable en application de l'article R421-23 du Code de l'Urbanisme.

Ces éléments sont également soumis à permis de démolir.

## **Article N14**

### **Performances énergétiques et environnementales**

Sans objet.

## **Article N15**

### **Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Sans objet.

**Annexes :**

**ANNEXE 1 :**  
**Schéma directeur routier Départemental**  
(Le schéma routier Départemental est consultable en mairie)

Les reculs imposés sont les suivants, selon le classement des voies :

1 iere catégorie :

*En dehors des routes classées à grande circulation qui font l'objet d'une réglementation spécifique, il y a lieu de fixer une distance de recul d'alignement afin de limiter les nuisances et assurer la sécurité des échanges.*

*Agglomération et lieu- dit (zone entre panneaux E31) : examen au cas par cas notamment en carrefour pour des raisons de sécurité*

*Hors agglomération et hors lieu-dit :*

*- Habitations : 35 m de l'axe*

*- Autres constructions : 25 m de l'axe*

2 ième catégorie :

*En dehors des routes classées à grande circulation qui font l'objet d'une réglementation spécifique, il y a lieu de fixer une distance de recul d'alignement afin de limiter les nuisances et assurer la sécurité des échanges.*

*Agglomération et lieu- dit : examen au cas par cas notamment en carrefour pour des raisons de sécurité*

*Hors agglomération et hors lieu-dit : examen au cas par cas (notamment en carrefour)*

*- Habitations : 15 m de l'axe*

*- Autres constructions : 10 m de l'axe*

3 ième catégorie :

*En dehors des routes classées à grande circulation qui font l'objet d'une réglementation spécifique, il est proposé :*

*En et hors Agglomération : examen au cas par cas notamment en carrefour pour des raisons de sécurité.*

## **ANNEXE 2 :**

### **Charte d'insertion paysagère des bâtiments agricoles (extrait)**

#### **Principes généraux**

Le paysage, qu'il soit boisé ou non, que ce soit l'hiver ou l'été, est composé d'une très large palette de tons plutôt sombres.

Ainsi, un bâtiment qui serait construit avec des matériaux sombres se fondra dans son environnement, comme un des éléments constitutifs du paysage.

Dans cette optique il est essentiel d'éviter que le bâtiment ne réfléchisse la lumière pour ne pas se détacher comme une tâche claire et apparaître comme un objet isolé contrastant dans son environnement. Un bâtiment sombre absorbera la lumière sans la réfléchir.

Dans cette problématique, le traitement de la toiture joue un rôle essentiel : ses plans obliques sont perçus par l'œil dans une incidence très rasante ce qui provoque des effets de brillance très intense (même avec des matériaux mats). Il importe donc avant tout que la toiture soit traitée en matériaux les plus sombres et les plus mats possible.

Enfin, les bâtiments agricoles ou d'activités, contemporains, sont le plus souvent d'une dimension et d'une échelle sans commune mesure avec l'architecture traditionnelle.

Ainsi, plutôt que de mimer cette architecture (toiture sombre et murs clairs) avec des matériaux différents, il importe d'agir sur l'impact visuel de leur forte volumétrie en minimisant leur échelle ; pour cela, unifier le traitement des façades et des toits (couleur très proche, le toit devant rester au moins aussi foncé que les murs) est une solution très efficace.

La simplicité volumétrique et l'unité de ton a pour effet de réduire fortement l'échelle d'un objet dans l'espace, de contracter son impact volumétrique.

L'intégration paysagère des bâtiments sera donc d'une manière générale traitée dans le cadre de la vision lointaine par le choix de couleurs sombres.

L'exigence de forme, d'épannelage du bâtiment, de matériaux spécifiques ne sera prescrite que par exception lorsque par exemple le bâtiment sera situé en périmètre de protection d'un monument historique (des prescriptions spécifiques peuvent être édictées suivant l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France), lorsque le bâtiment sera situé à proximité d'une voie importante ou d'un site habité (hameau, village...) où la vision proche devient essentielle (des prescriptions de plantations, de matériaux, d'implantation peuvent alors s'avérer indispensables).

#### **Dispositions techniques :**

Un matériau de couleur sombre sera employé pour l'enveloppe des bâtiments.

La couleur rouge sombre RAL 8012 peut être une couleur satisfaisante dans la mesure où elle existe chez les fabricants de bardage en toiture métallique et également, à quelques nuances près, chez les fabricants de toiture en fibrociment (par exemple Rouge Latérite).

Une couleur ainsi recommandée peut permettre une meilleure gestion des stocks chez les fournisseurs du département.

D'autres couleurs restent possibles :

- RAL 7006 (Lauze)
- RAL 7022 (Gris graphite)
- RAL 5008 (Ardoise)
- RAL 6028 (Vert pin)
- RAL 1019 (Beige gris)
- Ou encore la couleur « Noir Asphalte » pour les toitures en fibrociment.

Des matériaux de couleur identique ou très proche seront utilisés pour tous les éléments constitutifs de l'enveloppe du bâtiment :

- toiture (métallique ou fibrociment)
- façades
- soubassement en enduit (l'enduit en ciment gris n'est pas exclu)
- rideaux souples (dans le bas des bâtiments avicoles)
- etc.

Les accessoires majeurs tels que les silos des bâtiments avicoles sont à traiter de la même façon.

Les parpaings bruts rejointoyés sont acceptables pour les soubassements jusqu'à 2 mètres de haut.

Dans le cas des façades en bois, la toiture sera forcément d'un ton assez différent : le Gris Foncé ou Noir conviendra alors.

Dans le cas d'extension de bâtiments (avec prolongement du volume initial et continuité de toiture) n'excédant pas le ¼ de la surface existante, les prescriptions ci dessus pourront ne pas s'appliquer, sauf pour la toiture pour laquelle la teinte sombre doit être maintenue pour s'accorder avec les toitures (vieilles) existantes.

Tous les cas particuliers pourront bien sûr être étudiés en concertation avec le C.A.U.E. pour aboutir à la meilleure solution visuelle et économique.

### **Les bâtiments doivent respecter les prescriptions suivantes :**

- une simplicité de volumes et une unité de ton, afin de réduire l'impact volumétrique dans le paysage,
- l'utilisation de matériaux aux teintes sombres pour ne pas apparaître comme un objet isolé contrastant ou se détachant dans son environnement,
- la diminution des effets de brillance et des surfaces réfléchissantes en optant pour des toitures en matériaux plutôt sombres et mats,
- le choix de couleurs identiques ou de mêmes tonalités que celles des façades pour les accessoires (gouttières, chéneaux, bande de rives...) ainsi que pour les portes, éléments dont ils font partie intégrante et ne méritant pas de « traitement esthétique » particulier.

## ANNEXE 3 : Protection du patrimoine

La collectivité a souhaité protéger au titre de l'article L.123.1.5.7 du code de l'urbanisme 30 éléments qu'elle a jugés identitaires pour son territoire.

### Pour rappel :

Les éléments bâtis ou naturels repérés au titre de l'article L.123.1.5.7 du Code de l'Urbanisme et figurant au plan de zonage, doivent être préservés.

Toute modification des éléments préservés est subordonnée à une déclaration préalable en application de l'article R421-23 du Code de l'Urbanisme.

Ces éléments sont également soumis à permis de démolir.

*Nota :* les photos disponibles des éléments repérés ont été incluses dans le listing ci-dessous. Le numéro entre parenthèses correspond au repérage sur les plans de zonage PLU.

### Les éléments bâtis :

#### ➔ Les châteaux et demeures :

o Château de la Martinique (1)



(Photo Nicolas Huron)

o Château de la Lienne (2)



o Château de Parçay (4)



o Château des Planches (5) (désormais salle des fêtes)



Le château de Laleuf  
(photo Nicolas Huron).



(Photo Nicolas Huron)

o La Tour de Gireugne (6)

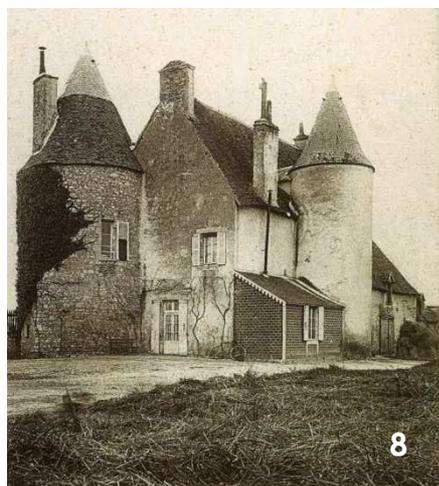


La tour de Gireugne (photo Nicolas Huron).

o Château des Cantins (7)



o Le Colombier (8)



Le Colombier (coll. François Richard).

o La ferme de Grandeffe (9)

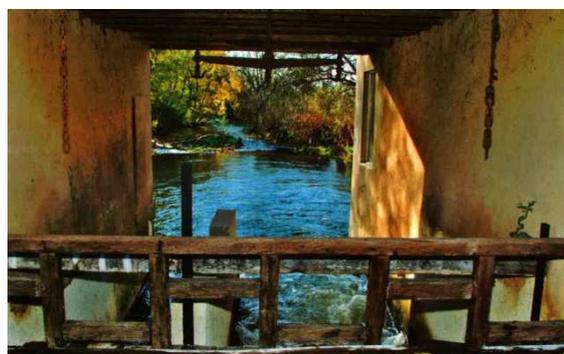


Grandeffe (photo Roland Péroz).

o Ancienne gare SNCF (achetée par la commune en 2012) (10)

### ➔ Les moulins sur l'Indre

- o Moulin de Von (à cheval sur Saint-Maur et sur Châteauroux) (11)
- o Moulin du Petit Valençay (12)
- o Moulin de Saint-Maur (13)
- o Moulin de Villaine (14)
- o Moulin du Petit Colombier (15)
- o Moulin d'Aigurolles (16)
- o Moulin de Parçay (17)



Le moulin du Petit Valençay (photo Roland Péroz).

➔ **L'église** (18)



➔ **Ancien presbytère** (19)

**Les éléments naturels :**

➔ Site des Ballastières (25)

➔ La chaîne d'étangs (en queue de Brenne) (26)

- ➔ Les sources :
- o La Saura (22)
  - o La Demoiselle (23)
  - o La Fontaine (24)

➔ Le Champ carré (21)

➔ Le Bief (20)



*Emplacement du bâtiment en pierre sèche. Vue aérienne de l'enceinte (photo Nicolas Huron).*

➔ Les déversoirs :

- o Déversoir avant le moulin de Von (27)
- o Déversoir près du Mail rue des Ponts (28)
- o Déversoir avant le moulin de Saint-Maur rue de l'ancienne Mairie (29)

➔ Les paysages prairiaux et agricoles des bords de l'Indre, situés entre la route de Niherne et la Route de Villers (30). Les vues sur la vallée et sa ripisylve doivent être préservées. Les nouvelles plantations d'arbres dans les espaces ouverts signalés au plan, seront interdites.

