

TITRE I : « LES ZONES URBAINES »

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

GENERALITES:

Caractère de la zone:

La zone UA est une zone urbaine correspondant au centre traditionnel de l'agglomération.

Il s'agit d'une zone mixte qui accueille à la fois, de l'habitat, des commerces et services, des équipements publics et administratifs et des activités.

Cette zone est soumise à des risques d'éboulements dus à des cavités souterraines. La constructibilité devra être soumise aux résultats d'une **étude de terrain spécifique**. Les études devront être réalisées au cas par cas et devront définir la faisabilité de la construction et dans quelles conditions.

Objectif recherché:

L'architecture traditionnelle et la structure ancienne du bourg doivent être préservées et valorisées, tant dans la palette des matériaux identitaires (couleurs, textures...) que dans l'organisation et l'implantation du bâti.

SECTION 1 : NATURE DE L' OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

Article UA 1 - Les occupations et utilisations des sols interdites

Sont interdites:

Les constructions et installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère de la zone, son voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Sont notamment interdits :

- Les affouillements et exhaussements du sol qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.
- Les dépôts de véhicules usagés, de vieilles ferrailles et les décharges d'ordures, ainsi que les dépôts de matériaux de toute nature, visibles de l'extérieur de la propriété.
- Les campings et aires de stationnement de caravanes
- Les bâtiments d'exploitation agricole

- Les installations produisant de l'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent
- L'ouverture de carrières
- L'habitat précaire, les maisons mobiles
- Les sous-sols

Article UA 2 - Les occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières

Sont admis sous conditions particulières:

- Les constructions à usage de commerce à condition de ne pas dépasser une superficie de 500 m² d'emprise au sol.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement aux conditions suivantes:
qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (boulangerie, droguerie, chaufferie...) que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants
- L'extension, la modification, ou la transformation des installations classées existantes à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances
- Les constructions et installations techniques d'intérêt public, de toute nature sous réserve d'une bonne intégration dans le site.
- Les démolitions. Elles sont soumises à permis de démolir.
- La reconstruction des biens sinistrés, sur la même emprise qu'avant sinistre, en respectant le plan d'alignement ou dans le respect des règles fixées aux articles 3 à 14 du présent règlement.
- La restauration des bâtiments dont il reste l'essentiel des murs porteurs si son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve d'en respecter les principales caractéristiques.
- Les aires de jeux, de sports et de loisirs, ouvertes au public
- Les abris de jardins d'une superficie maximum de 20 m² et un seul abri par unité foncière
- Toutefois, en raison de l'existence de risques de mouvements de terrain dans certains secteurs de la commune, les pétitionnaires de toute

autorisation de construire sont vivement incités à prendre toute disposition pour s'assurer de la stabilité du sol

- Dans le secteur inondable, les règles du PPRI s'imposent au règlement du PLU

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UA 3 - Accès et voirie

3.1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application des articles 682 & suivants du code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions et installations à desservir et ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers.

L'espace permettant l'accès d'une parcelle à partir d'une voie publique ou privée, doit satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères.

3.2 - Voirie

Les terrains seront desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions et installations qui doivent être créées, notamment satisfaire aux règles minimales de desserte des services de défense contre l'incendie.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon telle que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

La largeur d'emprise de toute voie nouvelle desservant une parcelle ou plus est de 4,00 mètres minimum.

Article UA 4 - Desserte par les réseaux

4.1 - Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable.

4.2 - Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant un système d'assainissement, doit être raccordée au réseau public d'eaux usées.

4.3 - Eaux pluviales

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public communal, en respectant ses caractéristiques.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, conformément à l'article 641 du Code Civil.

Tout rejet au réseau public autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation préalable et peut être soumis à un pré-traitement approprié conformément aux règles en vigueur.

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

4.4 Eaux résiduaires industrielles

Les installations « industrielles » ne doivent évacuer vers le réseau public que des effluents pré-épurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

A défaut de possibilité de rejet de ces eaux traitées, la construction ne peut être autorisée.

4.5 - Autres réseaux

Les branchements privés sur les lignes électriques et téléphoniques doivent être enterrés, sauf contraintes techniques.

Article UA 5 - Superficie minimum des terrains

La superficie minimale des terrains n'est pas réglementée.

Article UA 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Les constructions nouvelles de toute nature (sauf abri de jardin) doivent être implantées:

- soit à l'alignement des voies publiques ou en limite de toute autre emprise publique, ou d'usage public
- Soit suivant l'alignement de l'une des deux constructions voisines.

Règles alternatives

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées pour l'implantation des constructions et installations nécessaires à la mise en place ou au fonctionnement d'équipements publics ou d'intérêt général liés aux divers réseaux

Pour toute reconstruction après sinistre, l'implantation de l'ancien bâtiment peut être conservée, dans la mesure où cette implantation ne fait pas saillie par rapport à l'alignement.

Des implantations différentes peuvent être admises, sous réserves de justifications suffisantes apportées par le demandeur, pour :

- étendre une habitation existante qui n'est pas à l'alignement de la voie,
- des opérations d'ensemble dont le parti urbanistique est justifié à condition de démontrer des qualités d'intégration urbaine, et d'être compatible avec les principes exposés dans les orientations d'aménagement et de programmation.

Article UA 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Les constructions doivent s'implanter sur au moins une limite séparative.

Article UA 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres, sur une même propriété n'est pas réglementée.

Article UA 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

Article UA 10 - Hauteur des constructions

10.1 - Règle générale

La hauteur est mesurée à partir du sol existant (moyenne des points altimétriques le plus haut et le plus bas) jusqu'au faîtage, pris dans l'axe de la façade principale.

Ne sont pas pris en compte dans la hauteur les cheminées, lucarnes ou divers éléments annexes à la construction.

10.2 - Hauteur maximale

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder :

12 mètres pour les habitations et leurs annexes accolées

6 mètres pour les annexes et dépendances non accolées

10 mètres pour les bâtiments d'activités.

10.3 Hauteur relative

Les constructions édifiées en continuité du bâti existant auront des hauteurs à la corniche et au faîtage sensiblement identiques aux hauteurs des constructions latérales. Une différence de plus ou moins 50 cm est tolérée pour les hauteurs de corniche et de plus ou moins 1 mètre pour les hauteurs de faîtage, dans la limite des 12 mètres de hauteur maximale.

Article UA 11 - Aspect extérieur: prescriptions architecturales et paysagères**11.1 - Dispositions générales**

L'implantation ou l'aspect des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains..

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

11.2 - Restauration de bâtiments et extensions

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

Les constructions ou ouvrages en pierre de taille doivent être restaurés.

Les façades doivent garder ou retrouver les dispositions anciennes.

■ Percements:

La création de nouveaux percements dans un bâtiment ancien doit être limitée au strict nécessaire afin de préserver l'harmonie des façades et des toitures. Ils doivent obligatoirement reprendre les proportions, le rythme de ceux existants, et s'intégrer à la composition des façades.

Pour les encadrements, les caractéristiques, le matériau et l'appareillage des baies anciennes existantes doivent être respectés (hauteurs d'assises, linteaux ,appuis...).

■ Façades:**Pierre de taille:**

Sur les murs ou ouvrages en pierre de taille, l'enduit et la peinture sont interdits.

Les pierres dégradées ou manquantes doivent être remplacées par des pierres de même nature et dureté en respectant la finition et l'appareillage d'origine.

Le placage ou les matériaux de substitution sont autorisés s'ils respectent par la forme, l'aspect et la couleur, la structure d'origine.

Moellons et enduits:

Les ouvrages en moellons doivent recevoir soit un enduit couvrant, soit un enduit à pierres vues affleurant la tête des moellons.

Les enduits à réaliser doivent respecter la structure, l'aspect et la couleur des enduits traditionnels anciens.

Les enduits doivent être réalisés au mortier de chaux blanche et sable rond, de finition sobre sans effet de relief. Sont interdits: le ciment, la pierre reconstituée et la peinture.

Bardages :

Ils doivent être obligatoirement réalisés en lames verticales larges en bois.

■ **Menuiseries:**

Les menuiseries doivent être en bois de teinte « chêne » naturel ou peint de couleur douce. Le bois exotique dans sa teinte naturelle est interdit.

■ **Toitures:**

Les toitures existantes doivent conserver ou retrouver leurs caractéristiques d'origine (pente, matériau ...) afin que le bâtiment garde son allure générale.

Lors de la création de lucarnes et cheminées, ces éléments doivent respecter les formes, proportions et matériaux traditionnels.

Les châssis de toits doivent être encastrés et plus hauts que larges.

Leurs dimensions et leur quantité doivent également respecter la volumétrie du bâtiment et s'intégrer harmonieusement à la toiture.

Les toitures terrasse sont admises en extension, à condition de concerner uniquement des petites volumes enchâssés entre des volumes plus importants à double pente de toit.

11-3 - Commerces (centre ancien)

La vitrine, ainsi que les bandeaux-enseignes, doivent être placés en retrait entre jambage par rapport au nu de la façade d'origine.

Les façades commerciales doivent être établies dans la seule hauteur du rez-de-chaussée.

Les éléments composant la structure de l'immeuble doivent être mis en valeur.

Les stores ne doivent pas excéder la longueur de la vitrine.

Les menuiseries doivent être en bois ou en métal peint, de couleur douce.

11.4 - Constructions nouvelles à usage d'habitation

■ **Adaptation au sol**

La construction doit s'adapter au terrain naturel et reprendre le même type d'implantation que les constructions contigües.

Les constructions à rez-de-chaussée sur sous-sol apparent sont interdites

■ **Façades**

Seuls les matériaux naturels ou enduits sont autorisés.

La teinte des enduits doit correspondre à celle des enduits traditionnels (sable blond et chaux blanche).

Le blanc pur est interdit.

Les soubassements et façades doivent être traités avec une même unité de matériaux ou de couleur.

Les enduits à relief trop accusé, ainsi que la peinture des façades sont interdits.

Les bardages doivent être obligatoirement réalisés en lames verticales larges en bois.

■ Percements

Les percements doivent être de forme plus haute que large. Ils doivent reprendre les mêmes proportions, matériaux, rythmes des bâtiments traditionnels anciens.

Les menuiseries doivent être en bois naturel ou peint de couleur douce. Les portes d'entrée peuvent être de couleur foncée. Le bois exotique dans sa teinte naturelle est interdit.

Les dimensions des ouvertures de type « baies de séjour » non visible de la voie publique ne sont pas réglementées.

■ Toitures

Les toitures doivent être constituées de deux pentes au minimum. La pente des toitures doit être comprise entre 40° et 50°.

Les toitures terrasse sont admises, à condition de concerner uniquement des petites volumes enchâssés entre des volumes plus importants à double pente de toit.

Le matériau de couverture doit être l'ardoise naturelle rectangulaire traditionnelle (22x32) ou de la petite tuile plate à 60-75 par m².

Les tuiles de rives sont interdites.

Le débord de toiture en pignon est limité à la largeur d'un chevron (8cm).

Si des lucarnes sont réalisées, elles doivent respecter les formes, proportions, matériaux (pierre, bois) et aspect du bâti ancien.

Les lucarnes en bois doivent être peintes de la couleur des autres menuiseries, lorsqu'elles sont peintes.

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

Les châssis de toits doivent être encastrés et doivent être plus hauts que larges. Leurs dimensions et leur quantité doivent également respecter la volumétrie du bâtiment et s'intégrer harmonieusement à la toiture.

11.5 - Extension des constructions à usage d'habitation

Les extensions doivent respecter le caractère et l'architecture de l'habitation principale à laquelle elles sont accolées.

Les matériaux de constructions et les enduits (texture et couleur) doivent être les mêmes que ceux de l'habitation.

Les percements doivent reprendre les mêmes proportions, matériaux que ceux de l'habitation.

Les matériaux de couverture sont les mêmes que la toiture de l'habitation (ardoise ou tuile). Un toit à une pente peut être autorisé pour les extensions de largeur inférieure à 5 mètres.

Les toitures terrasse sont admises, à condition de concerner uniquement des petites volumes enchâssés entre des volumes plus importants à double pente de toit.

11.6 - Annexes, dépendances et autres bâtiments

Ils doivent reprendre la forme (volumétrie...), l'aspect (matériaux, couleurs...) du bâti ancien.

■ Façades

Elles doivent être traitées de la même façon que la construction principale.

■ Toitures

Les toitures des annexes et dépendances doivent comporter deux pentes au minimum.

La pente minimale est fixée à 35°.

Un toit à une pente peut être autorisé pour les bâtiments de largeur inférieure à 5 mètres, lorsqu'il y a appui sur un autre bâtiment ou en limite de propriété, à condition que la hauteur du pignon s'intègre aux constructions voisines.

Le matériau de couverture est l'ardoise naturelle (32x22) ou la tuile plate à 60-75 par m².

11.7 - Les vérandas:

Elles sont autorisées à condition que :

- Elles ne soient pas visibles de la voie publique ou d'un monument classé,
- Elles ne dénaturent pas le caractère du bâtiment sur lequel elles doivent s'appuyer.

Lors de la création d'un bâtiment, la véranda est autorisée si elle fait partie intégrante du projet.

11.8 - Les abris de jardins

L'emprise au sol doit être inférieure à 20 m²

Ils doivent être masqués le plus possible par un écran constitué de plantations.

Le matériau bois est autorisé dans sa teinte naturelle.

La toiture doit comporter 2 pentes ou 1 seule pente si l'abri s'appuie sur un bâtiment existant.

Le bardage métallique aussi bien sur les façades que pour la toiture est interdit.

11.9 - Clôtures

Elles doivent respecter l'ambiance créée par les clôtures environnantes.

Clôtures et portails doivent être traités avec simplicité et harmonie.

S'il y a continuité minérale, la clôture à édifier doit reprendre les composants des clôtures voisines (hauteur, rythme, matériau...).

La démolition d'une clôture traditionnelle existante est interdite sauf si:

- un accès est réalisé
- un bâtiment est édifié à l'alignement

Les clôtures doivent être composées:

- soit d'un mur plein en maçonnerie traditionnelle. (en pierre ou enduit)
- soit d'un mur-bahut en maçonnerie traditionnelle, surmonté d'un système à claire-voie

La hauteur totale ne doit pas dépasser 2,00 mètres.

Les plaques, poteaux ciment et PVC sont interdits.

En cas de restauration ou de reconstruction d'un mur traditionnel, une hauteur supérieure à celle énoncée ci-dessus est autorisée afin de respecter les proportions originelles de l'ouvrage.

Dans le secteur inondable, les règles du PPRI de l'Indre s'imposent au règlement du PLU.

Article UA 12 – Stationnement

Le stationnement doit être réalisé hors des voies publiques et être adapté à la destination, à l'importance et à la localisation des constructions. Un minimum d'une place par logement est exigé.

Les aires de stationnement, par leur implantation, leur organisation, leur traitement paysager, doivent s'intégrer à leur environnement.

Article UA 13 - Espaces libres, plantations et espaces boisés

Les arbres existants doivent être conservés ou remplacés par des plantations de haute tige en nombre au moins équivalent.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D' OCCUPATION DU SOL

Article UA 14 - Coefficient d'occupation des sols

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

GENERALITES:

Caractère de la zone :

La zone UB est caractérisée par une urbanisation récente mixte (habitat et activités artisanales), elle correspond aux extensions urbaines du centre bourg.

Elle présente un tissu urbain moins dense, plus éparse et dont le bâti est globalement plus récent que celui du centre bourg.

Des activités sans nuisance, des commerces, de l'artisanat et des bureaux peuvent toutefois y être implantés.

Une partie de cette zone est couverte par le périmètre de protection de l'église et du château des Archevêques. A l'intérieur de ce périmètre, l'architecte des bâtiments de France donne un avis conforme sur toute demande d'occupations et d'utilisations du sol.

Cette zone est soumise à des risques d'éboulements potentiels dus à des cavités souterraines. Le constructeur devra, préalablement à la réalisation de la construction, mener toute opération jugée utile (sondages du sol etc...), afin de s'assurer de la stabilité du sol.

Cette zone comprend le sous-secteur :

UBh qui couvre les parties urbanisées sous forme de hameaux et desservies par le réseau d'assainissement public : Les Briants., la Baudinière

Une partie de cette zone est soumise aux crues de l'Indre. Les règles du P.P.R. I. de l'Indre s'imposent au règlement du P.L.U.

Objectif recherché :

Cette zone urbaine destinée essentiellement à l'habitat doit pouvoir offrir un cadre de vie agréable et harmonieux.

Ainsi, le règlement doit permettre une harmonisation des constructions et du paysage urbain,

une qualification et une valorisation des espaces publics.

SECTION 1 : NATURE DE L' OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

Article UB 1 - Les occupations et utilisations des sols interdites

Sont interdits:

- Les constructions et installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
- Les affouillements et exhaussements du sol qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de voirie, de construction et de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.
- Les dépôts de véhicules usagés, de vieilles ferrailles et les décharges d'ordures, ainsi que les dépôts de matériaux de toute nature, visibles de l'extérieur de la propriété.
- Les campings et aires de stationnement de caravanes
- Les bâtiments d'exploitation agricole
- Les installations produisant de l'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent
- L'habitat précaire, les maisons mobiles.

Article UB 2 - Les occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières

Sont admis sous conditions particulières, sous réserve de ne pas porter atteinte à la salubrité, à la sécurité et à l'esthétique du milieu environnant :

- Les constructions et installations techniques d'intérêt public de toute nature sous réserve d'une bonne intégration dans le site.
- La reconstruction des biens sinistrés, dans le respect des règles fixées aux articles 3 à 14 du présent règlement.
- La restauration des bâtiments en ruine, ainsi que leur changement de destination aux conditions suivantes:
que la structure initiale (murs porteurs) soit apparente
que l'architecture traditionnelle soit respectée
- Les abris de jardin d'une superficie maximum de 20 m²

- Sur le secteur de mixité sociale identifié au plan de zonage, toute opération d'aménagement devra comprendre 20% de logements en accession à la propriété et 30% de logements locatifs sociaux financés par des prêts aidés par l'Etat de type PLS, PLAI ou dispositif équivalent à intervenir.

Dans le cas où le pourcentage minimum fixé ci-dessus ne donnent pas un nombre entier au regard du nombre total de logements prévus, le nombre de logements aidés ou d'un certain type à réaliser sera :

- le nombre entier immédiatement supérieur au produit de la proportion retenue par le nombre total de logements prévus, si la décimale est supérieure à 0.5.
- le nombre entier immédiatement inférieur au produit de la proportion retenue par le nombre total de logements prévus, si la décimale est inférieure ou égale à 0.5.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L' OCCUPATION DU SOL

Article UB 3 - Accès et voirie

3.1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application des articles 682 & suivants du code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions et installations à desservir et ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers.

L'espace permettant l'accès d'une parcelle à partir d'une voie publique ou privée doit satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile et ramassage des ordures ménagères.

3.2 - Voirie

Les terrains seront desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions et installations qui doivent être créées, notamment satisfaire aux règles minimales de desserte des services de défense contre l'incendie.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon telle que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

La largeur d'emprise de la voirie nouvelle sera d'au moins

- 4 mètres pour un logement.
- 6 mètres pour une voie desservant entre 2 et 5 logements
- 8 mètres au-delà de 5 logements.

Article UB 4 - Desserte par les réseaux**4.1 - Eau potable**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable.

4.2 - Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant un système d'assainissement doit être raccordée au réseau public d'eaux usées.

4.3 - Eaux pluviales

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public communal lorsqu'il existe, en respectant ses caractéristiques.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, conformément à l'article 641 du Code Civil.

Tout rejet au réseau public autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation préalable et peut être soumis à un pré-traitement approprié conformément aux règles en vigueur.

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

4.4 - Autres réseaux

Les branchements privés sur les lignes électriques et téléphoniques doivent être enterrés, sauf contraintes techniques.

Article UB 5 - Superficie minimum des terrains

La superficie minimale des terrains n'est pas réglementée.

Article UB 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Les constructions nouvelles de toute nature doivent être implantées avec un retrait minimal de 5,00 mètres par rapport à l'alignement.

Règles alternatives aux règles édictées ci-dessus :

Des implantations différentes de celles édictées ci-dessus seront autorisées pour l'implantation des constructions et installations nécessaires à la mise en place ou au fonctionnement d'équipements publics ou d'intérêt général liés aux divers réseaux.

Dans le secteur UBh :

Les constructions de toute nature doivent être implantées :

- soit à l'alignement constructif de fait (suivant l'alignement de l'une des deux constructions voisines.
- soit avec un retrait minimal de 5,00 mètres par rapport à l'alignement.

Article UB 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Les constructions nouvelles doivent être implantées:

- soit en limite séparative
- soit à une distance égale à la moitié de la hauteur des constructions mesurées au faîtage, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres

Exceptions:

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées pour l'implantation des constructions et installations nécessaires à la mise en place ou au fonctionnement d'équipements publics ou d'intérêt général liés aux divers réseaux.

Article UB 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux constructions doit permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie, soit une distance minimale de 4 mètres.

Article UB 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50% de la superficie de la parcelle située en zone UB.

Dans le secteur inondable, les règles du PPRI de l'Indre s'imposent au règlement du PLU

Règle alternative

En UBh aux Briants, l'emprise au sol ne devra pas excéder 60 % de l'emprise au sol de la parcelle.

Article UB 10 - Hauteur des constructions

10.1 - Règle générale

La hauteur est mesurée à partir du sol existant jusqu'au faîtage, pris dans l'axe de la façade principale. Ne sont pas pris en compte dans la hauteur les cheminées, lucarnes ou divers éléments annexes à la construction.

10.2 - Hauteur maximale

La hauteur maximale des constructions nouvelles y compris les annexes accolées, ne doit pas excéder 9 mètres au faîtage.

La hauteur maximale des annexes et dépendances isolées ne doit pas excéder 6 mètres au faîtage.

Article UB 11 - Aspect extérieur: prescriptions architecturales et paysagères

11.1 - Dispositions générales

L'implantation ou l'aspect des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.

Les projets d'architecture contemporaine peuvent être autorisés et déroger aux règles suivantes, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

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

Pour des démarches relevant d'une architecture contemporaine et/ou d'une démarche environnementale et énergétique poussée, on pourra admettre d'autres matériaux que ceux définis au présent article 11 :

- en toiture : vitrages, zinc, matériaux translucides, toitures végétales, panneaux solaires

- en façades : bardages, notamment pour les isolations thermiques extérieures

On pourra également admettre des positionnements et dimensions différentes de celles définies au présent article 11 pour les ouvertures (fenêtres, baies, lucarnes,...) et les volumétries bâties (toitures terrasse, toitures courbes,...).

Ces dérogations ne sont possible qu'à condition que le projet :

- justifie d'une démarche globale intégrant une réflexion à la fois sur la volumétrie, les matériaux, l'isolation, le positionnement des ouvertures, la prise en compte des ombres portées des constructions,

- démontre une recherche et une qualité d'intégration dans le paysage et avec les constructions voisines.

11.2 - Restauration de bâtiments et extensions

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

Les constructions ou ouvrages en pierre de taille doivent être restaurés. Les façades doivent garder ou retrouver les dispositions anciennes.

■ Percements

La création de nouveaux percements dans un bâtiment ancien doit être limitée au strict nécessaire afin de préserver l'harmonie des façades et des toitures. Ils doivent obligatoirement reprendre les proportions, le rythme de ceux existants, et s'intégrer à la composition des façades.

Pour les encadrements, les caractéristiques, le matériau et l'appareillage des baies anciennes existantes doivent être respectés (hauteurs d'assises, linteaux ,appuis...).

■ Façades:Pierre de taille:

Sur les murs ou ouvrages en pierre de taille, l'enduit et la peinture sont interdits.

Les pierres dégradées ou manquantes doivent être remplacées par des pierres de même nature et dureté en respectant la finition et l'appareillage d'origine.

Le placage ou les matériaux de substitution sont autorisés s'ils respectent par la forme, l'aspect et la couleur, la structure d'origine. Notamment, les pierres reconstituées sont autorisées en encadrement ou en pierres d'angle, sous réserve d'être de même aspect que les pierres naturelles.

Moellons et enduits:

Les ouvrages en moellons doivent recevoir soit un enduit couvrant, soit un enduit à pierres vues affleurant la tête des moellons.

Les enduits à réaliser doivent respecter la structure, l'aspect et la couleur des enduits traditionnels anciens.

Les enduits doivent être réalisés au mortier de chaux blanche et sable blond, de finition sobre sans effet de relief. Sont interdits: le ciment, la pierre reconstituée et la peinture.

Les façades en bois sont autorisées, à condition qu'elles soient peintes de même teinte que celle des enduits traditionnels de la région : tuffeau, sable blond ou beige

Les bardages doivent être obligatoirement réalisés en lames verticales larges en bois.

■ Menuiseries:

Les menuiseries doivent être peintes de couleur blanche ou dans une teinte douce. Le bois naturel est autorisé, le bois exotique dans sa teinte naturelle est interdit.

Les portes d'entrée peuvent être de couleur foncée.

■ Toitures:

Les toitures existantes doivent conserver ou retrouver leurs caractéristiques d'origine (pente, matériau ...) afin que le bâtiment garde son allure générale.

Lors de la création de lucarnes et cheminées, ces éléments doivent respecter les formes, proportions et matériaux traditionnels.

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

Les châssis de toits doivent être encastrés et doivent être plus hauts que larges.

11.3 - Constructions nouvelles à usage d'habitation

■ Adaptation au sol

Les garages doivent être réalisés à niveau de sol. Les constructions à rez-de-chaussée sur sous-sol apparent sont interdites.

L'adaptation au sol doit correspondre le plus possible au terrain naturel. Si le terrain est plat (pente inférieure à 5%), le plancher de rez-de-chaussée ne doit pas dépasser de plus de 0,50 mètre le niveau du terrain naturel à son point le plus défavorable.

Les remblais sont interdits.

Si le terrain est en pente, le plancher du rez-de-chaussée ne doit pas dépasser de plus de 1 mètre le niveau du terrain naturel à son point le plus défavorable.

Si une terrasse est réalisée, elle doit prendre appui sur un muret de soutènement. Le surplomb de celle-ci ne doit pas dépasser de plus de 1 mètre le niveau du terrain naturel à son point le plus défavorable.

Un léger mouvement de terre de pente très douce, inférieure à 10%, peut être autorisé s'il permet de parfaire l'adaptation d'une construction au terrain naturel.

■ Façades:

Seuls les matériaux naturels ou enduits sont autorisés.

La teinte des enduits doit correspondre à celle des enduits traditionnels (sable beige et chaux blanche).

Le blanc pur est interdit.

Les soubassements et façades doivent être traités avec une même unité de matériaux ou de couleur.

Les enduits à relief trop accusé, ainsi que la peinture des façades sont interdits.

Les bardages doivent être obligatoirement réalisés en lames verticales larges en bois.

■ Percements :

Les menuiseries seront peintes de couleur blanche ou dans une teinte douce.

Les portes d'entrée peuvent être de couleur foncée.

■ Toitures

Les pentes opposées doivent avoir une inclinaison équivalente.

La pente des toitures doit être comprise entre 40° et 50°.

Le matériau de couverture doit être l'ardoise naturelle rectangulaire traditionnelle (22x32) et la petite tuile plate 55-75 u par m².

Les tuiles de rives sont interdites.

Les panneaux solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration à la toiture

Les lucarnes en bois doivent être peintes de la couleur des autres menuiseries, lorsqu'elles sont peintes.

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

Les châssis de toits doivent être encastrés. Ils doivent être plus hauts que larges.

Leurs dimensions et leur quantité doivent également respecter la volumétrie du bâtiment et s'intégrer harmonieusement à la toiture.

11.4 Extension des constructions à usage d'habitation

Les extensions doivent respecter le caractère et l'architecture de l'habitation principale à laquelle elles sont accolées.

11.5- Annexes, dépendances et autres bâtiments

■ Façades

Elles doivent être traitées de la même façon que la construction principale.

■ Toitures

Les toitures des annexes et dépendances doivent comporter deux pentes.

La pente minimale est fixée à 35°.

Un toit à une pente peut être autorisé pour les bâtiments de largeur inférieure à 5 mètres, lorsqu'il y a appui sur un autre bâtiment ou en limite de propriété, à condition que la hauteur du pignon s'intègre aux constructions voisines.

Le matériau de couverture est l'ardoise naturelle (32x22) ou artificielle teintée dans la masse, et la petite tuile plate 55-75 par m² ou matériau similaire.

Les panneaux solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration à la toiture.

11.6 Les vérandas

Elles sont autorisées à condition qu'elles ne portent pas atteintes au bâtiment sur lequel elles s'appuient.

11.7 Les abris de jardins

L'emprise au sol doit être inférieure à 20 m².

Le matériau bois est autorisé dans sa teinte naturelle.

Les matériaux métalliques doivent être traités afin d'éliminer tout effet de brillance.

Les matériaux de couverture seront identiques à ceux de l'habitation principale ou constitués de matériaux de substitution de même aspect et couleur que les matériaux de l'habitation principale.

11.8 - Clôtures

Elles doivent respecter l'ambiance créée par les clôtures environnantes.

Clôtures et portails doivent être traités avec simplicité et harmonie.

S'il y a continuité minérale, la clôture à édifier doit reprendre les composants des clôtures voisines (hauteur, rythme, matériau...).

La démolition d'une clôture traditionnelle existante est interdite sauf si:

- un accès est réalisé
- un bâtiment est édifié à l'alignement

La clôture n'est pas obligatoire,

Quand elle existe, elle doit être composée :

- Soit d'un mur-bahut en maçonnerie traditionnelle ou enduit, surmonté ou non d'une grille ou d'un grillage sur poteau métallique ou d'une lice
- Soit d'une clôture grillagée sur poteau métallique doublée ou non d'une haie vive
- Soit d'une haie vive

Les plaques et poteaux ciment sont interdits.

La hauteur maximale de l'ensemble est fixée à 2,00 mètres.

En cas de restauration ou de reconstruction d'un mur traditionnel, une hauteur supérieure à celle énoncée ci-dessus est autorisée afin de respecter les proportions originelles de l'ouvrage.

Le portail doit être implanté avec un retrait minimal de 3,00 mètres par rapport à l'alignement sur la voie publique, sauf contraintes techniques particulières.

Dans le secteur inondable, les règles du PPRI de l'Indre s'imposent au règlement du PLU.

Article UB12 – Stationnement

Le stationnement doit être réalisé hors des voies publiques et être adapté à la destination, à l'importance et à la localisation des constructions.

Les aires de stationnement, par leur implantation, leur organisation, leur traitement paysager, doivent s'intégrer à leur environnement.

Article UB 13 - Espaces libres, plantations et espaces boisés

13.1 Espaces libres

Tout espace restant libre doit être convenablement entretenu, afin de ne pas constituer une gêne pour le voisinage. Tout dépôt à l'air libre est notamment interdit.

13.2 - Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 et R. 130-1 du Code de l'urbanisme.

L'abattage partiel ou total des éléments végétaux repérés au titre de l'article L. 123.1 7° du Code de l'urbanisme et figurant sur les documents graphiques est subordonné à la délivrance d'une autorisation en application de l'article L. 442-2 du Code de l'urbanisme.

13.3 - Plantations

Les arbres existants doivent être conservés ou remplacés par des plantations en nombre au moins équivalent.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 150 m² de leur surface.

**SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D' OCCUPATION
DU SOL****Article UB 14 - Coefficient d'occupation des sols**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols