



CHÂTEAUROUX
Métropole

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

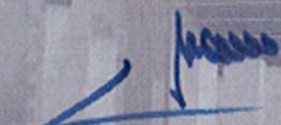
CHÂTEAUROUX MÉTROPOLE

Procédure :

- PLUI approuvé par délibération du Conseil Communautaire du 13 février 2020
- Modification simplifiée n°1 du PLUI approuvée par délibération du Conseil Communautaire du 10 mars 2022

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Communautaire en date du 10 mars 2022
approuvant la modification simplifiée n°1 du PLUI

Fait à Châteauroux, le 11 MARS 2022


Gil Avérous
Président de Châteauroux Métropole



RÈGLEMENT

Pièce du PLUI

4.1

SOMMAIRE

PREAMBULE.....	9
I Le règlement.....	10
II Division du territoire en zones.....	12
III Organisation du règlement.....	16
TITRE I _DISPOSITIONS APPLICABLES SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE	17
I.1 Le Règlement National d'Urbanisme	18
I.2 Les autres législations	20
_ Les servitudes d'utilité publique	20
_ Les routes classées à grande circulation	20
_ Les secteurs affectés par le bruit	21
_ Le schéma routier départemental	21
_ Le défrichement soumis à autorisation administrative.....	21
I.3 Les autres éléments.....	22
_ Les dispositions relatives à la diversité commerciale.....	22
_ Les dispositions relatives à la trame verte et bleue	22
_ Les dispositions relatives aux déplacements	24
_ Les dispositions relatives au patrimoine	24
I.4 Les conditions de desserte des terrains.....	26
_ Les accès	26
_ Les voies de circulation	26
_ L'alimentation en eau potable	27
_ La gestion des eaux usées.....	28
_ La gestion des eaux pluviales.....	28
_ La gestion des déchets.....	28
_ Les réseaux d'énergie	29
_ Les infrastructures et réseaux de communications électroniques	29
I.5 Les performances énergétiques et environnementales	30
I.6 Les dispositions particulières	30
TITRE II _DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	31
II.1 Le secteur Ua	33
_ ARTICLE 1 : Usages des sols et destination des constructions	34
_ ARTICLE 2 : Implantation et volumétrie	35
_ ARTICLE 3 : Qualité architecturale et paysagère.....	40
_ ARTICLE 4 : Qualité environnementale	45
_ ARTICLE 5 : Stationnement	45

II.2 Le secteur Ub	47
_ARTICLE 1 : Usages des sols et destination des constructions	48
_ARTICLE 2 : Implantation et volumetrie	49
_ARTICLE 3 : Qualité architecturale et paysagère.....	52
_ARTICLE 4 : Qualité environnementale	56
_ARTICLE 5 : Stationnement	56
II.3 Le secteur Uc	59
_ARTICLE 1 : Usages des sols et destination des constructions	60
_ARTICLE 2 : Implantation et volumetrie	61
_ARTICLE 3 : Qualité architecturale et paysagère.....	63
_ARTICLE 4 : Qualité environnementale	65
_ARTICLE 5 : Stationnement	66
II.4 Le secteur Ud	69
_ARTICLE 1 : Usages des sols et destination des constructions	70
_ARTICLE 2 : Implantation et volumetrie	71
_ARTICLE 3 : Qualité architecturale et paysagère.....	75
_ARTICLE 4 : Qualité environnementale	78
_ARTICLE 5 : Stationnement	78
II.5 Le secteur Uh	81
_ARTICLE 1 : Usages des sols et destination des constructions	82
_ARTICLE 2 : Implantation et volumetrie	83
_ARTICLE 3 : Qualité architecturale et paysagère.....	85
_ARTICLE 4 : Qualité environnementale	88
_ARTICLE 5 : Stationnement	88
II.6 Le secteur Up	91
_ARTICLE 1 : Usages des sols et destination des constructions	92
_ARTICLE 2 : Implantation et volumetrie	93
_ARTICLE 3 : Qualité architecturale et paysagère.....	93
_ARTICLE 4 : Qualité environnementale	97
_ARTICLE 5 : Stationnement	97
II.7 Le secteur Ue	99
_ARTICLE 1 : Usages des sols et destination des constructions	100
_ARTICLE 2 : Implantation et volumetrie	101
_ARTICLE 3 : Qualité architecturale et paysagère.....	102
_ARTICLE 4 : Qualité environnementale	104
_ARTICLE 5 : Stationnement	104
II.8 Le secteur Ug	105

_ARTICLE 1 : Usages des sols et destination des constructions	106
_ARTICLE 2 : Implantation et volumetrie	107
_ARTICLE 3 : Qualité architecturale et paysagère.....	108
_ARTICLE 4 : Qualité environnementale	110
_ARTICLE 5 : Stationnement	110
II.9 Le secteur Ux	111
_ARTICLE 1 : Usages des sols et destination des constructions	112
_ARTICLE 2 : Implantation et volumetrie	113
_ARTICLE 3 : Qualité architecturale et paysagère.....	114
_ARTICLE 4 : Qualité environnementale	116
_ARTICLE 5 : Stationnement	117
II.10 Le secteur Uy	119
_ARTICLE 1 : Usages des sols et destination des constructions	120
_ARTICLE 2 : Implantation et volumetrie	122
_ARTICLE 3 : Qualité architecturale et paysagère.....	123
_ARTICLE 4 : Qualité environnementale	124
_ARTICLE 5 : Stationnement	125
II.10 bis Le sous-secteur Uy5	127
_ARTICLE 1 : Usages des sols et destination des constructions	128
_ARTICLE 2 : Implantation et volumetrie	129
_ARTICLE 3 : Qualité architecturale et paysagère.....	131
_ARTICLE 4 : Qualité environnementale	132
_ARTICLE 5 : Stationnement	133
II.11 Le secteur Uz	135
_ARTICLE 1 : Usages des sols et destination des constructions	136
_ARTICLE 2 : Implantation et volumetrie	137
_ARTICLE 3 : Qualité architecturale et paysagère.....	138
_ARTICLE 4 : Qualité environnementale	140
_ARTICLE 5 : Stationnement	140
TITRE III _DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	143
III.1 Le secteur 1AUd.....	145
_ARTICLE 1 : Usages des sols et destination des constructions	146
_ARTICLE 2 : Implantation et volumetrie	147
_ARTICLE 3 : Qualité architecturale et paysagère.....	148
_ARTICLE 4 : Qualité environnementale	151
_ARTICLE 5 : Stationnement	151
III.2 Le secteur 1AUe	153

III.3 Le secteur 1AUy	155
III.4 Le secteur 2AUd	157
_ARTICLE 1 : Usages des sols et destination des constructions	158
_ARTICLE 2 : Implantation et volumetrie	158
_ARTICLE 3 : Qualité architecturale et paysagère	158
_ARTICLE 4 : Qualité environnementale	158
_ARTICLE 5 : Stationnement	158
III.5 Le secteur 2AUea	159
_ARTICLE 1 : Usages des sols et destination des constructions	160
_ARTICLE 2 : Implantation et volumetrie	160
_ARTICLE 3 : Qualité architecturale et paysagère	160
_ARTICLE 4 : Qualité environnementale	160
_ARTICLE 5 : Stationnement	160
III.5 Le secteur 2AUy	161
_ARTICLE 1 : Usages des sols et destination des constructions	162
_ARTICLE 2 : Implantation et volumetrie	162
_ARTICLE 3 : Qualité architecturale et paysagère	162
_ARTICLE 4 : Qualité environnementale	162
_ARTICLE 5 : Stationnement	162
TITRE IV _DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	163
IV.1 Le secteur A	165
_ARTICLE 1 : Usages des sols et destination des constructions	166
_ARTICLE 2 : Implantation et volumetrie	168
_ARTICLE 3 : Qualité architecturale et paysagère	170
_ARTICLE 4 : Qualité environnementale	173
_ARTICLE 5 : Stationnement	173
TITRE V _DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	175
IV.1 Le secteur N	177
_ARTICLE 1 : Usages des sols et destination des constructions	179
_ARTICLE 2 : Implantation et volumétrie	182
_ARTICLE 3 : Qualité architecturale et paysagère	184
_ARTICLE 4 : Qualité environnementale	187
_ARTICLE 5 : Stationnement	187
ANNEXES	189
VI.1 Définitions	190
VI.2 Liste des essences végétales préconisées	196
VI.3 Liste des essences végétales potentiellement allergisantes	198

VI.4 Liste des espèces végétales invasives	200
VI.5 Les places de stationnement des automobiles réservées aux PMR.....	201
VI.6 L'aspect extérieur des bâtiments agricoles.....	202

PREAMBULE

I LE REGLEMENT

L'article L151-8 du Code de l'Urbanisme indique que « *le règlement fixe, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L101-1 à L101-3* ». Il « *délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger. Il peut préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire. Il peut définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées* ». - Article L151-9 –du code de l'urbanisme

Le règlement peut :

- pour des raisons de sécurité ou salubrité ou en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables et dans le respect de la vocation générale des zones, interdire :

- 1° Certains usages et affectations des sols ainsi que certains types d'activités qu'il définit,
- 2° Les constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations. -Article R151-30-du code de l'urbanisme

- soumettre à conditions particulières :

- 1° Les types d'activités qu'il définit ;
- 2° Les constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations. -Article R151-33- du code de l'urbanisme

- prévoir des règles maximales d'emprise au sol et de hauteur des constructions afin d'assurer l'intégration urbaine, paysagère et environnementale des constructions, déterminer la constructibilité des terrains, préserver ou faire évoluer la morphologie du tissu urbain et les continuités visuelles. – Article R151-39 – du code de l'urbanisme

- prévoir des règles minimales d'emprise au sol et de hauteur pour traduire un objectif de densité minimale de construction qu'il justifie de façon circonstanciée. Il délimite, dans le ou les documents graphiques, les secteurs dans lesquels il les impose. -Article R151-39-du code de l'urbanisme

Les règles prévues par l'article R151-39 du Code de l'Urbanisme peuvent être exprimées par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété ainsi qu'en fonction des objectifs de continuité visuelle, urbaine et paysagère attendus.

- prévoir des règles alternatives, dans les conditions prévues à l'article R.151-13, afin d'adapter des règles volumétriques définies en application de l'article R.151-39 pour satisfaire à une insertion dans le contexte, en lien avec les bâtiments contigus. -Article R151-41- du code de l'urbanisme

- prévoir des dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures. -Article R151-41- du code de l'urbanisme

- identifier et localiser le patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier mentionné à l'article L.151-19 pour lesquels les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir et définir, s'il y a lieu, les prescriptions de nature à atteindre ces objectifs. -Article R151-41- du code de l'urbanisme

- fixer des obligations en matière de performances énergétiques et environnementales. -Article R151-42- du code de l'urbanisme

- identifier les secteurs où, en application de l'article L.151-21, des performances énergétiques et environnementales renforcées doivent être respectées. -Article R151-42- du code de l'urbanisme
- identifier les secteurs où, en application du 3° de l'article L.151-28, les constructions répondant aux critères de performances énergétiques et environnementales bénéficient d'une majoration de volume constructible qu'il détermine en référence à l'emprise au sol et la hauteur. -Article R151-42- du code de l'urbanisme
- prévoir des règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion. -Article R151-42- du code de l'urbanisme
- imposer que les surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables d'un projet représentent une proportion minimale de l'unité foncière. Il précise les types d'espaces, construits ou non, qui peuvent entrer dans le décompte de cette surface minimale. -Article R151-43- du code de l'urbanisme
- imposer des obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir. -Article R151-43- du code de l'urbanisme
- fixer, en application du 3° de l'article L. 151-41 les emplacements réservés aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires. -Article R151-43- du code de l'urbanisme
- délimiter les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et définir des règles nécessaires à leur maintien ou à leur remise en état. -Article R151-43- du code de l'urbanisme
- identifier, localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger au titre de l'article L. 151-23 pour lesquels les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir, et définir, s'il y a lieu, les prescriptions nécessaires pour leur préservation. -Article R151-43- du code de l'urbanisme
- délimiter dans les documents graphiques les terrains et espaces inconstructibles en zone urbaine en application du second alinéa de l'article L. 151-23. -Article R151-43- du code de l'urbanisme
- imposer les installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement. -Article R151-43- du code de l'urbanisme
- imposer pour les clôtures des caractéristiques permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux. -Article R151-43- du code de l'urbanisme
- fixer les conditions de desserte des terrains mentionnés à l'article L. 151-39 par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public. -Article R151-47- du code de l'urbanisme
- fixer les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets. -Article R151-47 du Code de l'Urbanisme
- fixer les conditions de desserte des terrains mentionnés à l'article L. 151-39 par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones délimitées en application du 2° de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif. -Article R151-49 du Code de l'Urbanisme
- fixer les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement dans les zones délimitées en application du 3° et 4° de l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales. -Article R151-49 du Code de l'Urbanisme

- fixer les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques. -Article R151-49 du Code de l'Urbanisme

II DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

_LES ZONES URBAINES, qui correspondent à des « *secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter* ». -Article R151-18 du Code de l'Urbanisme-

Les secteurs constituant les zones urbaines sont les suivants :

> **Le secteur Ua**, qui correspond aux centres anciens caractérisés par un tissu dense et des implantations généralement à l'alignement cadrant l'espace rue. Le secteur Ua comprend plusieurs sous-secteurs :

- un **sous-secteur Uaa**, correspondant au centre ancien de la ville-centre, Châteauroux. Les premières extensions du centre ancien sont classées dans un secteur spécifique **Uaa1**.

- un **sous-secteur Uab**, correspondant aux centres anciens des autres communes du pôle urbain majeur (Déols, Saint-Maur) et du pôle secondaire (Ardentes). Du fait d'une morphologie urbaine particulière (tissu plus « lâche »), le centre-ville du Poinçonnet a été classé dans un **sous-secteur Uab1**.

- un **sous-secteur Uac**, correspondant aux unités urbaines principales des autres communes.

> **Le secteur Ub**, qui correspond aux extensions urbaines denses du centre-ville de Châteauroux. Les faubourgs sont classés dans le **sous-secteur Ub1**.

> **Le secteur Uc**, qui correspond aux extensions urbaines accueillant ou étant destinées à accueillir des formes d'habitat collectif.

> **Le secteur Ud**, qui correspond aux extensions urbaines pavillonnaires, dont la plupart ont été réalisées sous forme d'opérations d'ensemble. Le secteur Ud comprend deux sous-secteurs :

- un **sous-secteur Uda** correspondant aux extensions pavillonnaires où une plus grande diversité de formes urbaines est recherchée (situées principalement sur la ville de Châteauroux),

- un **sous-secteur Udb**, correspondant aux constructions répondant aux formes urbaines américaines du quartier Brassioux à Déols.

> **Le secteur Uh**, qui correspond aux principaux villages et hameaux.

> **Le secteur Up**, qui correspond aux grands ensembles bâtis patrimoniaux insérés au sein des espaces urbanisés ou situés à leurs franges.

> **Le secteur Ue**, qui correspond aux grands sites d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif. Il comprend un **sous-secteur Uea**, correspondant à l'aéroport Châteauroux-Centre.

> **Le secteur Ug** correspondant aux différents espaces (aire d'accueil, terrains familiaux...) accueillant les gens du voyage.

> **Le secteur Ux** correspondant aux sites d'activités économiques, hors zone d'activités.

> **Le secteur Uy** correspond aux zones d'activités. Il comprend plusieurs sous-secteurs :

- un **sous-secteur Uy1** correspondant à un site de développement économique d'intérêt international : Ozans. Ses vocations sont multiples : industrielles, logistiques et tertiaires (services aux entreprises...). Il comprend un **sous-secteur Uy1a** correspondant au Château d'Ozans qui a vocation à constituer un lieu d'hébergement en entrée de zone d'activités.

- un **sous-secteur Uy2** correspondant à des sites d'activités d'intérêt prioritaire de développement à vocation nationale et internationale, dédiés principalement aux activités industrielles, logistiques et aéroportuaires.

- un **sous-secteur Uy3** correspondant aux zones de développement local, destinées prioritairement aux activités artisanales de petites et moyennes productions.

- un **sous-secteur Uy4**, correspondant aux zones commerciales périphériques.

- un **sous-secteur Uy5**, correspondant à la zone de GrandDéols faisant l'objet d'une procédure de ZAC. Afin de prendre en compte les multiples usages, on distingue les secteurs suivants :

> **le secteur Uy51**, qui correspond à la partie Nord de la ZAC, destinée à accueillir des industries, des commerces, des bureaux et des activités de loisirs,

> **le secteur Uy52**, qui correspond à la partie principalement dédiée aux commerces, aux bureaux et activités de services,

> **le secteur Uy53**, qui correspond à la partie Sud dédiée principalement aux activités industrielles et logistiques,

> **le secteur Uy54**, qui correspond à un espace accueillant des activités industrielles, artisanales, commerciales, de bureaux ou de services.

> **Le secteur Uz**, correspondant au sud du site de reconversion de La Martinerie.

LES ZONES A URBANISER, qui correspondent à des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

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

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée

à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone ». -Article R151-20 du Code de l'Urbanisme-

Les secteurs constituant les zones à urbaniser sont les suivants :

> Le **secteur 1AUd**, destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec la vocation résidentielle.

> Le **secteur 1AUe**, destiné aux équipements d'intérêt collectif et services publics, comprenant un **sous-secteur 1AUea** pour l'extension de l'aéroport.

> Le **secteur 1AUy**, destiné aux activités économiques comprenant les sous-secteurs suivants (en lien avec les secteurs Uy) : **1AUy1** (parc d'activités d'Ozans) et **1AUy3** (extensions des zones de développement local).

> Le **secteur 2AUd**, qui correspond à des espaces naturels non équipés et destinés à être urbanisés à long terme mais dont les principes d'aménagement doivent être réfléchis en correspondance avec les zones pressenties à l'urbanisation 1AUd. L'ouverture des secteurs 2AUd est conditionnée à une révision du document d'urbanisme.

> Le **secteur 2AUy**, correspondant à des espaces naturels non équipés et destinés à être urbanisés à long terme dans le cadre du développement des activités économiques à GrandDéols. L'ouverture de ce secteur est conditionnée à une révision du document d'urbanisme.

> Le **secteur 2AUea** correspondant à des espaces naturels non équipés et destinés à être urbanisés à long terme dans le cadre du développement de l'aéroport Châteauroux-Centre. L'ouverture des secteurs 2AUea est conditionnée à une révision du document d'urbanisme.

LES ZONES AGRICOLES, qui correspondent à des « *secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles* ». – Article R151-22 du Code de l'Urbanisme –

La zone **A** correspond à un secteur de projet pour les activités agricoles.

> Le **secteur As** permet de limiter la constructibilité aux abords de secteurs sensibles, tels que les entrées de ville.

> Le **secteur Axc** correspond aux sites ayant accueillis des activités d'extraction et dépôts de matériaux (sites localisés sur les communes de Saint-Maur, Le Poinçonnet et Mâron).

LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES, qui correspondent à des « *secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :*

1° *Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;*

2° *Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;*

3° *Soit de leur caractère d'espaces naturels ;*

4° *Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;*

La **zone N** correspond aux secteurs du territoire, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une activité forestière, soit de leur caractère d'espace naturel. Elle comprend plusieurs secteurs, distingués selon la sous-trame écologique qu'ils cherchent à valoriser :

> Le **secteur Nv**, qui correspond aux vallées humides (de l'Indre, de la Bouzanne et de la Ringoire notamment),

> Le **secteur Nf**, qui correspond aux massifs boisés,

> Le **secteur Nd**, qui correspond aux espaces ayant un caractère naturel.

> Le **secteur Nj**, qui correspond aux espaces naturels en interface avec les espaces urbanisés, souvent jardinés.

> Le **secteur Npv**, correspondant à des sites dédiés aux énergies renouvelables.

S'ajoutent également des secteurs exceptionnels, à la constructibilité encadrée (STECAL : Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées) :

> Le **secteur Nxl**, qui correspond à des sites destinés à accueillir des projets de loisirs, culturels et/ou touristiques. Il comprend trois sous-secteurs particuliers :

- le **sous-secteur Nxl1** : la partie bâtie du site de La Tremblaire à Arthon (dans le cadre de la reconversion de l'ancien centre sportif),

- le **sous-secteur Nxl2** : les parties bâties du circuit automobile des Tourneix à Saint-Maur (évolution des activités présentes sur site).

- le **sous-secteur Nxl3** : la partie bâtie de l'aérodrome à Saint-Maur.

- le **sous-secteur Nxl4**, correspondant à des espaces de loisirs et/ou touristiques où la pratique du camping est autorisée (site de Belle-Isle à Châteauroux).

- le **sous-secteur Nxlc** : correspond aux emprises constructibles pour certains secteurs Nxl.

> Le **secteur Nxe**, correspondant à des sites ayant pour vocation d'accueillir des équipements publics.

> Le **secteur Nxg**, espaces destinés à l'accueil des gens du voyage et à leur sédentarisation,

> Le **secteur Nxj**, espaces destinés à des jardins familiaux,

> Le **secteur Nxy** correspondant aux principaux sites d'activités économiques isolés.

III ORGANISATION DU REGLEMENT

Chaque zone du PLUi doit :

- respecter les dispositions générales s'appliquant à l'ensemble du territoire de l'Agglomération ;
- respecter le règlement qui lui est propre et qui est construit sur le modèle suivant :

ARTICLE 1 : USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Il fixe les destinations, usages et occupations du sol interdites et autorisées sous conditions, ainsi que les objectifs en termes de mixité fonctionnelle et sociale.

ARTICLE 2 : IMPLANTATION ET VOLUMETRIE

Cet article fixe les règles concernant l'implantation des nouvelles constructions par rapport aux voies et aux limites séparatives, l'emprise au sol et la hauteur des bâtiments.

ARTICLE 3 : QUALITE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

L'article 3 fixe les règles relatives à l'insertion des nouvelles constructions dans l'environnement bâti ou non existant en termes d'architecture et de traitement des abords notamment.

ARTICLE 4 : QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Il fixe les règles relatives à la végétalisation et à l'imperméabilisation des sols.

ARTICLE 5 : STATIONNEMENT

Il définit les obligations en matière de stationnement. Il permet d'imposer la création de stationnements privés, adaptés à la destination des futures constructions, tant à destination des véhicules motorisés que des deux-roues.

TITRE I_ DISPOSITIONS APPLICABLES SUR L'ENSEMBLE DU
TERRITOIRE

I.1 LE REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME

Les dispositions du Règlement National d'Urbanisme (RNU) dites d'ordre public s'imposent malgré l'existence du PLUi. Il s'agit des règles suivantes :

Concernant la sécurité et la salubrité publiques :

L'ARTICLE R111-2 du code de l'urbanisme :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Concernant la conservation et mise en valeur des sites archéologiques :

L'ARTICLE R111-4 du code de l'urbanisme :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Concernant les conséquences dommageables pour l'environnement :

L'ARTICLE R111-26 du code de l'urbanisme :

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. Ces prescriptions spéciales tiennent compte, le cas échéant, des mesures mentionnées à l'article R. 181-43 du code de l'environnement.

Concernant l'aspect extérieur :

L'ARTICLE R111-27 du code de l'urbanisme :

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 articles suivants s'appliquent également :

L'ARTICLE L111-15 du code de l'urbanisme :

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

ARTICLE L111-23 du code de l'urbanisme :

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

L'ARTICLE R111-25 du code de l'urbanisme :

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

I.2 LES AUTRES LEGISLATIONS

LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

S'imposent, dans tous les cas, aux nouvelles occupations et utilisations des sols, les Servitudes d'Utilité Publique (SUP) (Pièce 5.1 du présent PLUi).

Dans les secteurs soumis à des risques naturels ou technologiques, délimités en annexe du PLUi dans les Plans de Prévention des Risques (PPRi et PPRt) (Pièces 5.1.2 et 5.1.3), pour protéger les biens et les personnes contre les risques, les dispositions réglementaires particulières à chaque zone peuvent ne pas être appliquées ; c'est la règle la plus contraignante qui s'applique.

Des prescriptions spécifiques s'appliquent au sein des périmètres du Secteur Patrimonial Remarquable (SPR) annexé au dossier de PLUi (Pièce 5.11). En cas de conflit entre le présent règlement et celui du SPR, c'est la règle la plus restrictive qui s'applique.

LES ROUTES CLASSEES A GRANDE CIRCULATION

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. (article L111-6 du Code de l'Urbanisme).

Cette interdiction ne s'applique pas :

- > aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- > aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- > aux bâtiments d'exploitation agricole,
- > aux réseaux d'intérêt public,
- > à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension des constructions existantes.

Des marges d'inconstructibilité s'appliquent donc le long des voies suivantes :

- de l'autoroute A20,
- de la RN151
- de l'avenue du Pont Neuf, du boulevard de l'école Normale, de l'avenue Charles de Gaulle, de l'avenue de la Châtre, de la rue Roger Cazala, de la rue St Luc, de la rue V. Hugo, de la rue JJ Rousseau et de l'avenue du 8 juin 44 à Châteauroux, ainsi que de l'avenue de Tours (Châteauroux et Saint-Maur),
- de l'avenue de Blois à Déols,
- des RD943, RD990, RD80, RD920, RD925 (à partir de la RD96 à Diors jusqu'à la RD920 à Déols), de la RD67 (entre la RD920 et la RD943 sur Etrechet), de la RD956 et de la RD951.

Ces marges d'inconstructibilité peuvent être réduites sous réserve que le PLUi comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que les nouvelles règles d'implantation sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

LES SECTEURS AFFECTES PAR LE BRUIT

- Les routes :

Le territoire de Châteauroux Métropole est concerné par des secteurs affectés par le bruit, situés au voisinage de voies bruyantes. Des prescriptions d'isolement acoustique minimum des bâtiments contre les bruits extérieurs sont édictées au sein de ces secteurs.

- La voie ferrée :

Le territoire est traversée par la voie ferrée Paris-Toulouse, classée en 3^{ème} catégorie. Ce classement correspond à un fuseau de 100 mètres de part et d'autre de la voie.

Les secteurs affectés par le bruit sont désignés par arrêté préfectoral relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres. Cet arrêté, qui mentionne également les textes de référence imposant les prescriptions d'isolement acoustiques minimum à mettre en œuvre en fonction de l'occupation des bâtiments, est annexé au présent PLUi (Pièce 5.9.1).

Dans les secteurs concernés par les zones définies dans le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aérodrome de Châteauroux-Déols, des règles spécifiques sont édictées. Le document est annexé au présent PLUi (Pièce 5.9.2).

LE SCHEMA ROUTIER DEPARTEMENTAL

En dehors des zones urbaines, le retrait des constructions par rapport à l'axe des routes départementales est encadré par le Schéma Routier Départemental.

LE DEFRIchement SOUMIS A AUTORISATION ADMINISTRATIVE

Dans les communes de Luant, Arthon et Jeu-les-Bois, tout défrichement, quelle que soit la surface défrichée, concernant un massif boisé d'une superficie supérieure ou égale à 4 hectares, est soumis à autorisation administrative préalable.

Dans les autres communes, tout défrichement, quelle que soit la surface défrichée, concernant un massif boisé d'une superficie supérieure ou égale à 0,5 hectares, est soumis à autorisation administrative.

Les seuils de superficie s'appliquent également aux étendues closes, de moins de 10 hectares, des parcs et jardins clos et attenants à une habitation principale lorsque le défrichement projeté est lié à la réalisation d'une opération d'aménagement prévue au titre 1er du livre III du code de l'urbanisme ou d'une opération de construction soumise à autorisation au titre du même code.

I.3 LES AUTRES ELEMENTS

LES DISPOSITIONS RELATIVES A LA DIVERSITE COMMERCIALE

LES PERIMETRES DE CENTRALITE COMMERCIALE

Les dispositions relatives aux périmètres de centralité commerciale ne concernent pas les activités de bars, restauration, hôtellerie ou de loisirs, ainsi que les stations de distribution de carburants et les concessionnaires automobiles, camping-car, garages, motocycles et motoculture.

A l'intérieur des périmètres de centralité commerciale, la destination « Artisanat et commerce de détail » est autorisée sans condition.

En dehors des périmètres de centralité commerciale :

> Au sein des espaces commerciaux de périphérie (dans les sous-secteurs Uy4 et Uy5), la destination « Artisanat et commerce de détail » est autorisée sous réserve que la surface de plancher soit supérieure à 300 m². Pour les projets mixant plusieurs cellules commerciales, la surface de plancher associée à chaque cellule commerciale devra respecter ce seuil. La création de show-room d'artisans, de magasins d'usine et d'espaces de vente accolés à une activité de production et permettant la commercialisation des produits issus de cette activité ne sont pas concernés par cette disposition.

L'extension de cellules commerciales de moins de 300 m² est autorisée dans la limite d'une augmentation maximale de 25 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi.

> Dans tous les autres cas (dans les secteurs Ua, Ub, Uc, Ud, Uh, Up et 1AUd), sont autorisés :

- la destination « Artisanat et commerce de détail », sous réserve :
 - qu'il s'agisse de commerces de proximité et/ou de première nécessité,
 - qu'il s'agisse d'une mise aux normes des commerces existants à la date d'approbation du PLUi,
 - qu'il s'agisse d'une extension d'un commerce existant, dans la limite d'une augmentation maximale de 25% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi,
- les show-rooms d'artisans,
- les magasins d'usine,
- les espaces de vente accolés à une activité de production et permettant la commercialisation des produits issus de cette activité.

LES DISPOSITIONS RELATIVES A LA TRAME VERTE ET BLEUE

LES ESPACES BOISES CLASSES

Dans les Espaces Boisés Classés (EBC) identifiés sur le document graphique, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet

de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre 1er du titre IV du livre III du code forestier. - Article L113-2 du Code de l'Urbanisme –

LES SECTEURS SENSIBLES POUR LA TRAME VERTE ET BLEUE OU LES BOISEMENTS ET LES HAIES SONT A PRESERVER

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux activités professionnelles liées à l'exploitation forestière.

Toute intervention dans les « secteurs sensibles pour la trame verte et bleue où les boisements et les haies sont à préserver » doit faire l'objet d'une déclaration préalable. Ne sont concernées par la déclaration préalable uniquement les opérations de nature à détruire totalement ou partiellement un espace boisé ou une haie. Les travaux d'entretien qui n'ont pas pour effet de modifier de façon permanente ou de supprimer un boisement ou une haie sont autorisés et dispensés de déclaration préalable.

Les boisements et haies implantés dans les secteurs représentés sur le document graphique doivent être conservés. Des exceptions peuvent être admises :

- pour des raisons sanitaires (maladie...),
- pour des raisons de sécurité (visibilité aux abords des axes routiers, fin de vie du ou des sujets...),
- pour des besoins techniques (réseaux, voirie...) notamment lorsqu'ils sont relatifs à l'activité agricole (réseaux, passage d'engins, d'animaux) ou à la maintenance et l'entretien des ouvrages d'intérêt collectif (lignes de distribution d'énergie électrique, de gaz...),
- lorsque des justifications sont apportées sur l'intérêt moindre de la conservation du sujet (ne permet pas de lutter contre le ruissellement et la diffusion des pollutions, par exemple).

Néanmoins, en cas d'abattage sur plus de 10 mètres, un linéaire doit être planté et connecté à une haie existante. Le choix des essences sera effectué en cohérence avec la liste annexée au règlement écrit.

LES MILIEUX ISOLÉS AYANT UN INTERET ECOLOGIQUE OU PAYSAGER

Dans les milieux isolés ayant un intérêt écologique ou paysager identifiés sur le document graphique, toutes les constructions sont interdites, ainsi que les affouillements et les exhaussements du sol, lorsqu'ils sont de nature à altérer le milieu.

Les arbres doivent être conservés sauf lorsque leur arrachage est justifié au regard de problématiques sanitaires et/ou de sécurité. Les travaux d'entretien ne sont pas concernés par la présente disposition.

LES ESPACES VERTS INSERES DANS LA TRAME URBAINE AYANT UN INTERET ECOLOGIQUE OU PAYSAGER

Dans les espaces verts ayant un intérêt écologique ou paysager identifiés sur le document graphique, toutes les constructions sont interdites.

Les arbres doivent être conservés sauf lorsque leur arrachage est justifié au regard de problématiques sanitaires et/ou de sécurité. Les travaux d'entretien ne sont pas concernés par la présente disposition.

LES LINEAIRES DE HAIES ET ALIGNEMENTS D'ARBRE A PRESERVER, MAINTENIR OU A CREER

Toute intervention à moins de 5 mètres de part et d'autre des haies et alignements d'arbres repérés sur le document graphique doit faire l'objet d'une déclaration préalable. En termes de types d'interventions, ne sont concernées par la déclaration préalable que celles de nature à détruire totalement ou partiellement une haie. Les travaux de coupes et d'entretien qui n'ont pas pour effet de

modifier de façon permanente ou de supprimer une haie identifiée sont autorisés et dispensés de déclaration préalable.

Les haies et alignements d'arbres repérés de manière individuelle doivent être conservés. Des exceptions peuvent être admises dans les cas suivants :

- pour des raisons sanitaires (maladie...),
- pour des raisons de sécurité (visibilité aux abords des axes routiers, fin de vie du ou des sujets...),
- pour des besoins techniques (réseaux, voirie, etc...) notamment lorsqu'ils sont relatifs à l'activité agricole (réseaux, passage d'engins, d'animaux) ou à la maintenance et l'entretien des ouvrages d'intérêt collectif,

Néanmoins, en cas d'abattage sur plus de 10 mètres, un linéaire doit être planté et connecté à une haie existante. Le choix des essences sera effectué en cohérence avec la liste annexée au règlement écrit.

LES COURS D'EAU

Dans les zones agricoles (A), naturelles et forestières (N), les constructions et aménagements conduisant à une artificialisation du sol devront respecter un recul de 15 mètres par rapport aux cours d'eau identifiés sur le document graphique. Cette règle ne s'applique pas pour :

- les quais et berges maçonnées, ainsi que pour les constructions nouvelles séparées du cours d'eau ou de l'espace en eau par une route ou un espace déjà imperméabilisé,
- les constructions et aménagement nécessitant la proximité de l'eau (exemple : bassin pour les exploitations agricoles),
- les équipements et aménagements publics et/ou d'intérêt collectif.

LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX DEPLACEMENTS

LES VOIES ET CHEMINS A CONSERVER, A MODIFIER OU A CREER

Le long de ces voies et chemins à préserver, maintenir ou à créer, les occupations et utilisations du sol portant atteinte à l'objectif de conservation, modification ou création des chemins et sentes identifiés sur le document graphique et de leurs abords (comprenant les éléments participant à leur intégration paysagère et environnementale tels que les haies et talus) pourront être interdites.

LES DISPOSITIONS RELATIVES AU PATRIMOINE

LES ELEMENTS/CONSTRUCTIONS A PROTEGER

La modification des éléments/constructions d'intérêt patrimonial repérés sur le document graphique est soumise à déclaration préalable.

La destruction ou la démolition partielle ou totale d'un élément repéré est interdite. Des exceptions pourront néanmoins être admises :

- pour des raisons de sécurité (état du bâtiment...),
- pour des besoins techniques notamment lorsqu'ils sont relatifs à la réhabilitation et la mise en valeur de l'édifice.

En cas d'interventions sur le bâti repéré, les travaux devront tendre à une sauvegarde et mise en valeur des éléments d'intérêt architectural existants (détails architecturaux, couverture caractéristique...).

Pourront être refusés les extensions, surélévations, percements, restructurations ou modifications de l'aspect extérieur qui, par leur ampleur, leur nombre ou leur différenciation avec la construction d'origine conduisent à une altération significative de l'édifice ancien.

Les dispositifs visant l'exploitation des énergies renouvelables pourront être refusés sur tout ou partie du bâtiment si leur intérêt architectural ou patrimonial le justifie.

Lorsque des murs traditionnels existants sont associés à la construction, ils devront être conservés. Toute intervention d'entretien se fera dans le respect des méthodes traditionnelles et de leurs caractéristiques existantes : pierres et matériaux utilisés, type d'appareillage, type de montage, etc. Le percement d'un ou plusieurs nouveaux accès pourra être interdit si le traitement architectural n'est pas en harmonie avec l'existant.

LES CHANGEMENTS DE DESTINATION

Dans les zones agricoles (A), naturelles et forestières (N), les changements de destination sont autorisés uniquement pour les bâtiments repérés sur le document graphique comme susceptibles de changer de destination pour les sous-destinations précisées dans le règlement de chaque zone.

Le changement de destination est soumis à l'avis de la commission compétente.

I.4 LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS

Pour les secteurs compris dans un périmètre de Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) ou à l'intérieur des secteurs faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), des dispositions différant des règles rédigées ci-dessous peuvent être admises, dans le respect des dispositions réglementaires de la ZAC et/ou de l'OAP.

LES ACCES

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

Toutes les dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises en compte pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée : position, configuration, nombre, etc.

Pour les logements, un seul accès est autorisé pour les terrains ayant une largeur de façade inférieure ou égale à 14 mètres. Pour les terrains dont la largeur de façade est supérieure à 14 mètres, le nombre des accès sur les voies publiques pourra être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

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 RD920, la largeur de façade minimale peut être réduite à 50 mètres. 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.

LES VOIES DE CIRCULATION

Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées et dont l'édification est demandée. A minima, la bande de roulement devra être de 3,50 mètres.

A ce titre, les caractéristiques des voies créées doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile. Elles devront permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux lieux de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions.

Toute voie nouvelle doit avoir une bande de roulement de 3,50 mètres minimum de largeur et être conçue, dans la mesure du possible, en cohérence avec la morphologie du terrain d'implantation de l'opération et avec la trame viaire existante environnante.

Les voies doivent permettre la circulation des véhicules de services publics (notamment les véhicules de lutte contre l'incendie, les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères, etc.) jusqu'au point de service adéquat (borne incendie, site de collecte d'ordures, etc.).

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

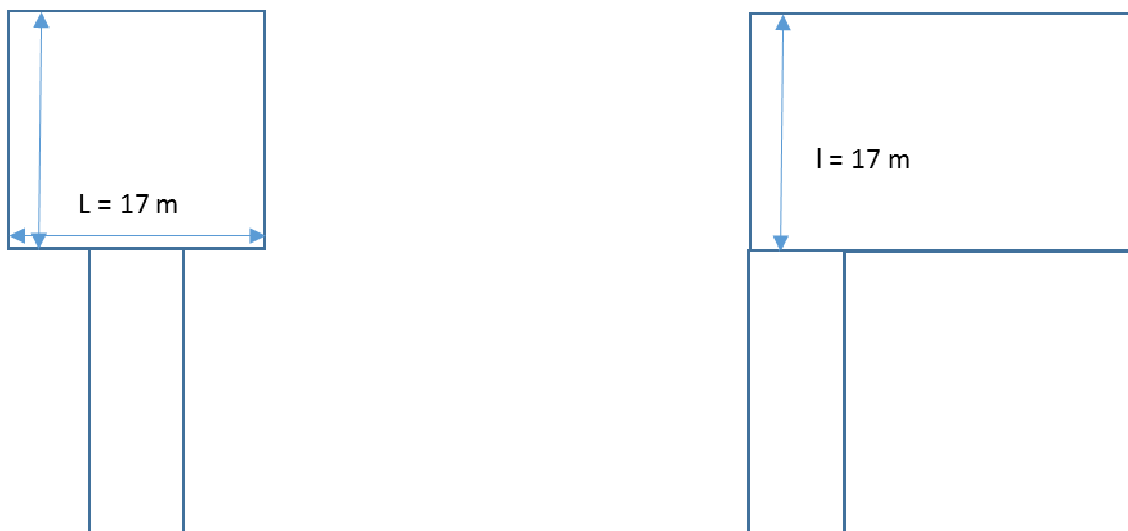
Lors de la réalisation d'une opération d'ensemble, la création de nouvelles voies en impasse est interdite sauf dans les cas suivants :

- en l'absence de solution alternative permettant l'accès routier aux terrains par un tronçon connectant deux axes de voirie existants,
- lorsqu'elles sont prolongées par des axes de cheminements doux.

Dans le cas de la création d'une voie en impasse, la création d'une aire de retournement est imposée au-delà d'une longueur de 50 mètres de voie.

Lors de la création d'une aire de retournement, celle-ci doit être de forme carrée ou rectangulaire et avoir une largeur minimale de 17 m pour permettre une manœuvre simple des véhicules.

Exemples :



Aires de retournement

Les circulations douces (cheminements piétons et pistes cyclables) devront être prises en compte dans toute ouverture de nouvelle voirie. Lorsqu'il existe un trottoir, celui-ci devra avoir une largeur d'1,40 mètre minimum (hors mobilier urbain).

L'ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

Le plan du réseau Eau Potable est annexé au PLUi (Pièce 6.1-Annexes sanitaires).

LA GESTION DES EAUX USEES

Toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées domestiques doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur doivent être installées sur le terrain d'assiette du projet, à proximité de la construction. Le système d'assainissement doit être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou d'une étude d'incidences ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place conformément à la réglementation en vigueur.

La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés et dans le réseau de collecte des eaux pluviales est interdite. Les eaux de vidange des piscines seront, quant à elles, déversées vers le réseau d'eaux pluviales et/ou le milieu naturel après neutralisation des excès éventuels de désinfectant et autres polluants, et après autorisation du gestionnaire.

Les eaux usées issues d'activités non domestiques pourront être acceptées au réseau d'eaux usées après signature d'une convention spéciale d'autorisation.

Les constructions devront se conformer au zonage d'assainissement en vigueur, annexé au PLU (Pièce 5.1-Annexes sanitaires).

LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration (exemple : lorsque la perméabilité des sols le permet et qu'il n'y a pas de risque de pollution), ou la réutilisation pour des usages domestiques, sont autorisées et encouragées.

Dans tous les cas, les aménagements doivent respecter le règlement et le zonage des eaux pluviales annexé au présent PLUi (Pièce 5.1-Annexes sanitaires), qui précise les conditions techniques d'un raccordement au réseau.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite. Les eaux de vidange des piscines seront, quant à elles, déversées vers le réseau d'eaux pluviales et/ou le milieu naturel après neutralisation des excès éventuels de désinfectant et autres polluants, et après autorisation du gestionnaire.

LA GESTION DES DECHETS

Les voies créées ou modifiées devront permettre l'accès des véhicules de collecte aux points de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions.

Des emplacements permettant l'accueil et la dissimulation des containers pour les déchets doivent obligatoirement être prévus pour toute construction nouvelle à usage d'activité admise dans la zone et pour toutes les opérations d'ensemble comprenant plusieurs logements.

Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée.

_LES RESEAUX D'ENERGIE

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public à moins de justifier d'une capacité d'autonomie. Les réseaux électriques de distribution seront réalisés en souterrain ou de telle façon qu'on ne puisse les voir, sauf raisons techniques particulières. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés seront obligatoirement enterrés. Toute construction ou installation nouvelle devra pouvoir être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

Dans le cas de lotissement ou d'opérations groupées, l'enterrement des réseaux est obligatoire.

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des paysages.

_LES INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques ouverts au public existant à proximité.

Lorsque qu'une nouvelle voie de circulation est créée, les infrastructures de communications électroniques établies selon les normes ou recommandations en vigueur seront obligatoirement laissées en attente pour permettre un raccordement ultérieur à tout réseau de communications électroniques ouvert au public le plus proche.

I.5 LES PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Dans les zones Urbaines (U) et A Urbaniser (AU), toute construction neuve supérieure à 2000 m² de surface de plancher doit comporter un dispositif d'énergie renouvelable, dont la part dans le bilan énergétique sera au minimum de 15%. Cette disposition vient compléter celles de l'article L111-18-1 du Code de l'Urbanisme qui impose l'intégration obligatoire de dispositifs bénéfiques d'un point de vue énergétique et environnemental (végétalisation, énergies renouvelables, etc.) sur 30 % au moins des surfaces de toiture des bâtiments et des ombrières surplombant les aires de stationnement créées, dès 1 000 m², pour les destinations suivantes : commerces, locaux industriels et artisanaux, entrepôts et parcs de stationnement.

Les dispositifs, matériaux ou procédés comme :

- * les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture,
- * les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée,
- * les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée,
- * les brise-soleils,
- * et les paraboles,
- * et tout autre équipement technique,

doivent être implantés de manière à assurer une bonne intégration architecturale dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Les pompes à chaleur et les unités extérieures de climatisation devront être dissimulées (exemple : dans des caissons) pour ne pas être visibles depuis le domaine public.

Pour la réhabilitation de constructions à usage d'habitation en milieu rural, il est recommandé de s'appuyer sur le cahier de recommandations thermiques régional « une maison rurale du Parc naturel régional de la Brenne », édité par le Parc de la Brenne, le CEREMA et la DREAL. Pour toutes les habitations, des recommandations sont données en suivant le lien suivant : <https://agirpourlatransition.ademe.fr/particuliers/maison>.

I.6 LES DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Une surélévation du seuil du rez-de-chaussée par rapport au niveau de la voie pourra être demandée.
- Dans le cas d'un lotissement, d'un permis de construire valant division ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent PLUi sont applicables à chaque lot individuel apparaissant sur le plan de division que le pétitionnaire aura joint à sa demande.

La mise en œuvre des dispositions prévues au troisième alinéa de l'article R151-21 du code de l'urbanisme n'est donc pas autorisée par le présent règlement.

TITRE II_DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

II.1 Le secteur Ua

NB : Les règles ci-dessous complètent les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones figurant de la page 15 à la page 28.

Le **secteur Ua** correspond aux centres anciens caractérisés par un tissu dense et des implantations généralement à l'alignement cadrant l'espace rue. Il comprend :

- un **sous-secteur Uaa** correspondant au centre ancien de la ville-centre (avec un secteur **Uaa1** pour les premières extensions urbaines du centre-ville où l'implantation en limites séparatives est davantage encadrée),
- un **sous-secteur Uab**, correspondant aux centres anciens des autres communes du pôle urbain majeur (Déols, Saint-Maur) et du pôle secondaire (Ardentes). Du fait d'une morphologie urbaine particulière (tissu plus « lâche »), le centre-ville du Poinçonnet a été classé dans un secteur spécifique **Uab1**.
- un **sous-secteur Uac**, correspondant aux unités urbaines principales des autres communes.



LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CREATION DU SECTEUR Ua

La création du secteur Ua poursuit plusieurs objectifs :

- préserver le caractère patrimonial des centres liés à des formes urbaines anciennes,
- préserver et renforcer la mixité fonctionnelle concourant au dynamisme et à la vie des centres,
- permettre, tout en l'encadrant, la densification des centres pour créer de l'habitat et ainsi faire bénéficier aux ménages de la proximité des services et des équipements.

La définition de sous-secteurs (Uaa, Uab et Uac) permet de prendre en compte les caractéristiques urbaines existantes et de conforter le rôle des centres-villes et des centres-bourgs.

ARTICLE 1 : USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA REGLE

C'est avant tout la mixité fonctionnelle qui est recherchée au travers des choix faits dans le présent article. Les centres-villes et centres-bourgs possèdent historiquement de multiples vocations, tant résidentielle, de loisirs qu'économique. Ces entités doivent pouvoir assurer la poursuite de cette diversité des fonctions tout en s'adaptant à l'évolution des modes de vie et de l'organisation du territoire.

X : Occupations et utilisations du sol interdites

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

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

Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé.

		Ua
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE		
	Artisanat et commerce de détail	V*
* Sous réserve que la construction soit située au sein d'un périmètre de centralité, repéré sur le règlement graphique.		
* ou en dehors des périmètres de centralité, s'il s'agit :		
> d'un commerce de proximité et de première nécessité répondant aux besoins des habitants du quartier,		
> ou de show-rooms d'artisans,		
> ou de magasins d'usine,		
> ou d'espaces de vente accolés à une activité de production et permettant la commercialisation des produits issus de cette activité,		
> ou d'une mise aux normes d'un commerce existant à la date d'approbation du PLUi,		
> ou d'une extension d'un commerce existant, dans la limite d'une augmentation maximale de 25% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi,		
> d'une activité de loisirs, d'une station de distribution de carburants, d'un concessionnaire automobile, camping-car, d'un garage, motocycles et motoculture.		
	Commerce de gros	X
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE		
	Industrie	V*
* L'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec l'habitat.		
	Entrepôts	X
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE		
	Exploitation agricole	V*
* Autorisé uniquement dans le sous-secteur Uac, sous réserve que l'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec l'habitat.		
	Exploitation forestière	X
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL		
	La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet	X
	Les résidences mobiles constituant l'habitat des gens du voyage	X

Les affouillements et exhaussements de sol	V*
<p>* Les affouillements et exhaussements du sol répondent à l'une des conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ils sont directement liés aux travaux de constructions et installations autorisées sur le terrain d'assiette du projet (ex : fondations, piscines...), - Ils consistent en des travaux d'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, - Ils sont nécessaires au bon fonctionnement d'une activité autorisée sur le terrain d'assiette (raccordement d'une construction, réalisation d'un assainissement, etc.), - Ils sont nécessaires à la réalisation d'un projet d'intérêt général, - Ils sont liés au fonctionnement des réseaux (canalisations...) et des ouvrages techniques liés à la distribution de l'énergie, du gaz, des télécommunications (y compris haut débit), à la gestion des eaux pluviales, etc., - Ils sont nécessaires à la recherche archéologique. 	
Les carrières	X
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X

ARTICLE 2 : IMPLANTATION ET VOLUMETRIE

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA REGLE

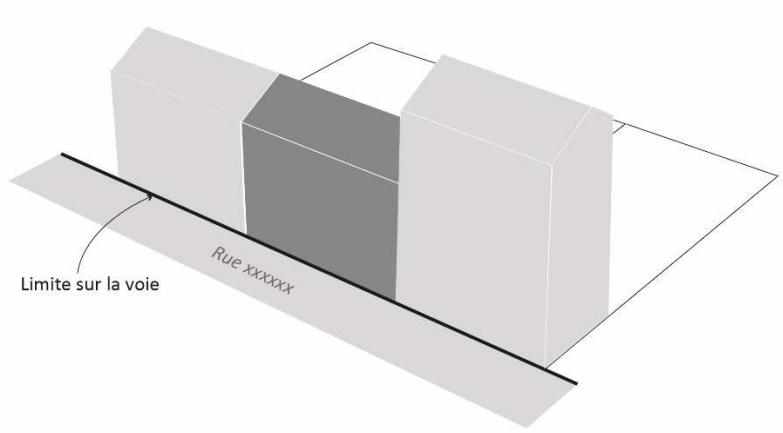
L'implantation des constructions a des incidences sur le paysage urbain et dans les noyaux historiques, sur la rue particulièrement. Caractérisés par des fronts bâtis, parfois continus comme à Châteauroux, les centres-villes et centres-bourgs constituent des entités urbaines patrimoniales qui doivent, dans un contexte de densification, pouvoir évoluer. Cependant, cette évolution doit prendre en compte l'environnement et le contexte urbain afin de s'intégrer aux formes urbaines et architecturales existantes, garanties aussi bien de la valorisation de l'identité du territoire que des ambiances participant à la qualité du cadre de vie.

2.1 PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Lorsque la parcelle est bordée par plusieurs voies, les règles de cette section s'appliquent par rapport à au moins l'une de ces voies. Les voies qui ne servent pas de référence sont alors considérées comme des limites séparatives et régies par la section « PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES ».

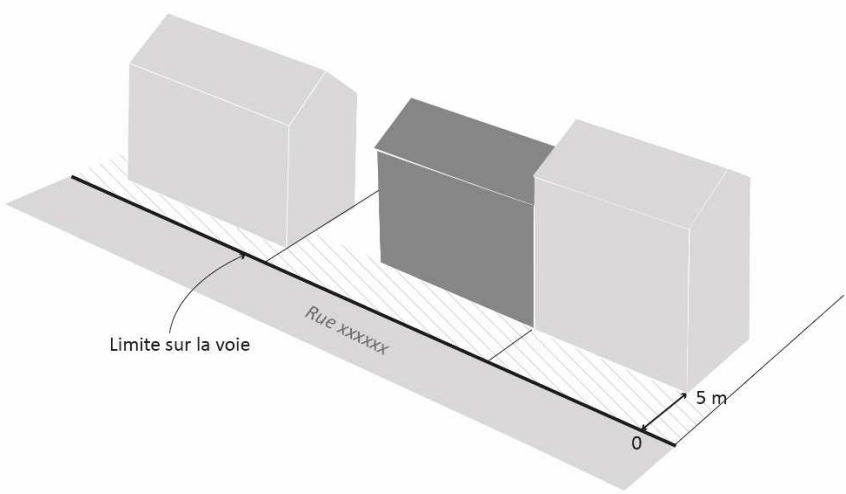
Dans les sous-secteurs Uaa et Uab à l'exception de Uab1 :

Les constructions nouvelles s'implantent à l'alignement des voies publiques ou privées et emprises publiques, existantes ou à créer.



Dans les sous-secteurs Uab1 et Uac :

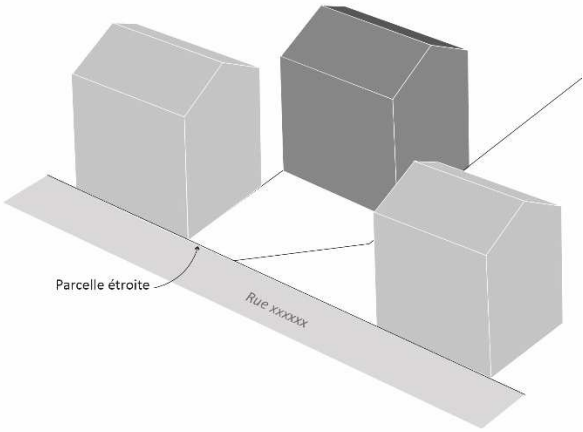
Les nouvelles constructions devront s’implanter à l’alignement ou avec un retrait maximal de 5 mètres par rapport aux voies publiques et privées ou emprises publiques.



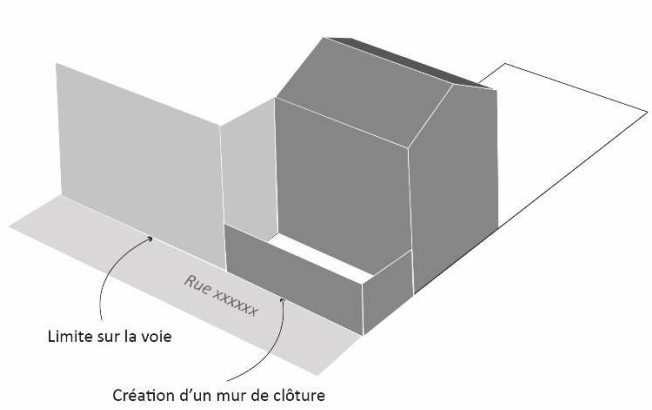
Dans les sous-secteurs Uaa et Uab à l’exception de Uab1 :

Les nouvelles constructions peuvent s’implanter en retrait dans les cas suivants :

> lorsque la géométrie de la parcelle le nécessite (largeur sur voie faible...),



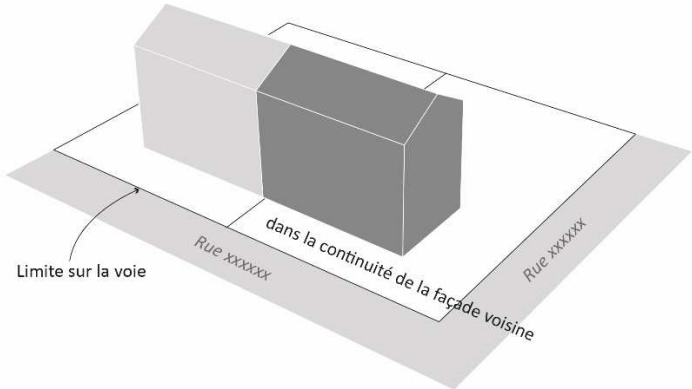
> lorsque la continuité du front bâti est assurée par d’autres moyens (ex : murs de clôture).



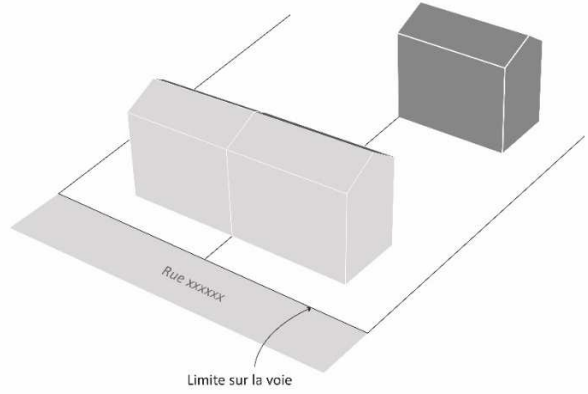
Dans l'ensemble des sous-secteurs :

Les nouvelles constructions peuvent s'implanter avec des retraits différents dans les cas suivants :

- > lorsque les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) prévoient d'autres dispositions,
- > si une construction voisine (située sur une parcelle contigüe) est implantée en retrait par rapport à la même voie. Dans ce cas, la nouvelle construction peut s'implanter dans la continuité de la façade de la construction voisine déjà édifiée.



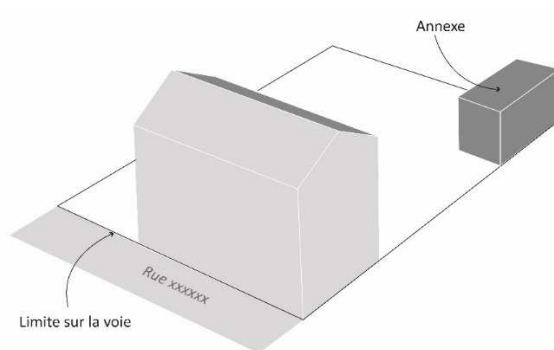
- > lorsque le premier rang est construit, l'implantation en second rang est possible,



- > lorsqu'une percée visuelle sur des éléments patrimoniaux doit être préservée depuis l'espace public,

> lors de la réalisation d'une opération d'ensemble, pour toute implantation améliorant la qualité de l'espace public (cour aménagée, mise en valeur d'un bâtiment d'intérêt, vues traversantes, jardin partagé, etc.),

> dans le cas de la construction d'une annexe non accolée, de manière à limiter sa perception depuis l'espace public.



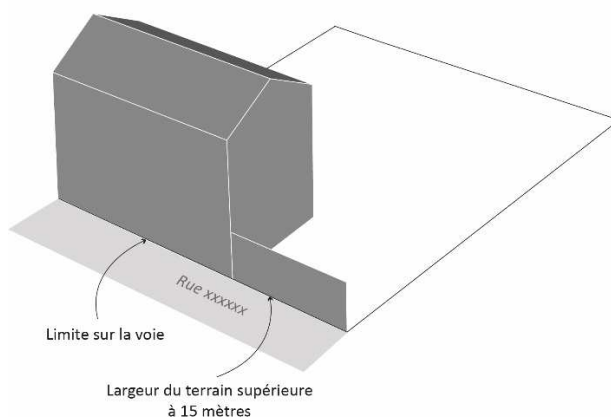
Ces règles ne concernent pas les équipements d'intérêt collectif et services publics.

2.2 PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans le sous-secteur Uaa :

Lorsque le terrain a moins de 15 mètres de front de rue, les constructions nouvelles doivent être édifiées sur les deux limites séparatives.

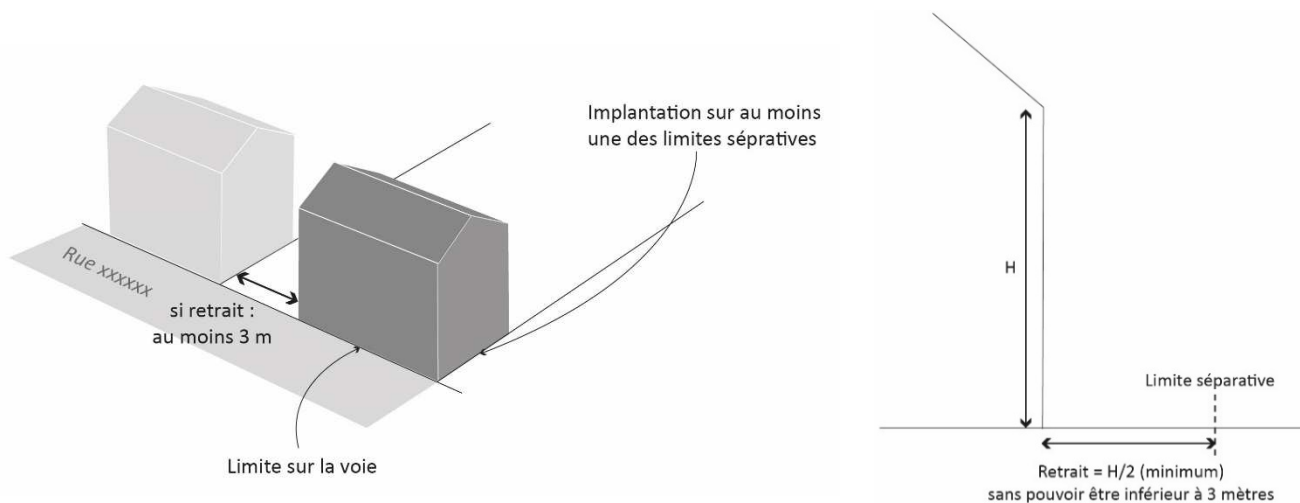
Lorsque le terrain a plus de 15 mètres de front sur rue, les constructions nouvelles peuvent être édifiées sur une seule des limites séparatives à condition d'assurer la continuité du front bâti sur rue.



Dans les sous-secteurs Uab et Uac :

Les constructions nouvelles devront être implantées sur au moins une des limites séparatives, les extensions et les annexes aux constructions principales existantes n'étant pas soumises à cette disposition.

Dans tous les cas, une implantation avec une marge latérale doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



Dans l'ensemble des sous-secteurs :

Des règles d'implantation différentes peuvent s'appliquer dans les cas suivants :

- > lorsque l'unité foncière, du fait de sa configuration, ne permet pas d'implantation en limite(s) séparative(s) (exemple : géométrie de la parcelle particulière),
- > lorsque le premier rang est construit,
- > lorsqu'un décalage permet de souligner une percée visuelle lointaine ou bien sur un bâtiment ou un élément paysager repéré au règlement graphique.
- > lors de la réalisation d'une opération d'ensemble, pour toute proposition d'implantation améliorant la qualité de l'espace public (cour aménagée, mise en valeur d'un bâtiment d'intérêt, vues traversantes, jardin partagé, etc.),
- > pour les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas ces règles : elles peuvent être implantées dans la continuité de l'existant,
- > pour les annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol et les abris de jardins.

Ces règles ne concernent pas les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

2.3 PAR RAPPORT AUX AUTRES CONSTRUCTIONS IMPLANTEES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé.

2.4 LA HAUTEUR

La hauteur sera justifiée par rapport au profil de la rue.

Dans le sous-secteur Uaa, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 18 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Dans le sous-secteur Uab, la hauteur des constructions ne pourra dépasser 10 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Dans le sous-secteur Uac, la hauteur des constructions ne pourra dépasser 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

La hauteur des constructions annexes ne doit pas dépasser 3,50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

La hauteur des extensions des constructions principales ne devra pas dépasser la hauteur totale du bâtiment existant, sauf en cas de surélévation.

Des règles de hauteur différentes peuvent s'appliquer dans tous les sous-secteurs :

> en cas de forte déclivité, la hauteur est mesurée par rapport au point le plus haut de l'emprise de la construction,

> pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

Les ouvrages techniques (les locaux techniques d'ascenseurs, etc.) ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée, tant qu'ils restent masqués par le volume de la construction.

2.5 OCCUPATION SUR LE TERRAIN

Non réglementé.

ARTICLE 3 : QUALITE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA REGLE

A travers la rédaction de cet article, la collectivité poursuit les objectifs suivants :

- préserver le patrimoine bâti ancien tout en accompagnant son évolution du fait de sa densification,
- permettre l'architecture contemporaine en veillant à sa bonne intégration dans le tissu bâti existant,
- être dans la co-construction du projet.

3.1 GENERALITES

Des prescriptions spécifiques s'appliquent au sein des périmètres du Secteur Patrimonial Remarquable (SPR) annexé au dossier de PLUi. En cas de conflit entre le présent règlement et celui du SPR, c'est la règle la plus restrictive qui s'applique.

Les constructions, installations et extensions, par leur situation, leur volume, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne devront pas 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. L'architecture contemporaine sera recevable dès lors que son caractère innovant et sa bonne intégration dans le site sont justifiés pour toute nouvelle construction, installation et extension d'une construction existante.

C'est la construction, ses annexes et extensions qui s'adapteront au relief du terrain, et non l'inverse.

Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle et respectent l'échelle des constructions environnantes.

L'aspect des extensions doit être justifié en vue d'une cohérence de l'aspect général de la construction ainsi que de la perception de l'espace public aux abords de bâtiments d'intérêt patrimonial.

Tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère à l'architecture locale (cottage, mas, chalet...) est interdit.

Les petits locaux techniques, containers à déchets, citernes de récupération des eaux pluviales et autres ouvrages techniques doivent être pensés dès la conception du projet et ne doivent pas être visibles depuis le domaine public.

Pour la commune de Luant, il est recommandé de s'appuyer sur le Guide de la restauration et l'entretien de l'architecture rurale, ainsi qu'au Guide des couleurs du bâti du Parc naturel régional de la Brenne.

3.2 FAÇADES

Dans l'ensemble des sous-secteurs :

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement cohérent de toutes les façades, y compris les façades arrière des constructions. Les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents sous réserve qu'ils s'harmonisent entre eux.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) ainsi que l'emploi en façade de matériaux hétéroclites ou disparates, et tous matériaux de récupération non prévus à cet usage, et l'imitation de matériaux sont interdits.

Lorsque les maçonneries traditionnelles en moellons seront enduites, elles recevront un enduit couvrant de ton beige sable similaire aux enduits traditionnels locaux.

Dans les sous-secteurs Uab et Uac

Les chainages, corniches, encadrement en pierre ou brique, ainsi que tout élément de modénature, sont conservés apparents.

Les enduits sont exécutés au nu des pierres de taille sans surépaisseur ou en tenant compte des modénatures existantes.

Un projet contemporain pour une construction neuve peut déroger à ces prescriptions réglementaires sous réserve de justifier d'une démarche architecturale de qualité.

3.3 BAIES

Les pignons aveugles sont interdits pour toutes les constructions visibles depuis l'espace public.

Le rythme des ouvertures en façade sera justifié vis-à-vis de l'aspect général de la rue et de la destination de la construction.

Les modèles et couleurs des menuiseries seront choisies en accord avec le style architectural de l'immeuble.

La teinte des menuiseries des baies et des volets est unifiée sur une même façade. Les couleurs criardes sont interdites.

Les volets roulants (et coffrages) ne devront pas être installés en saillie de façade.

Pour les châssis de toit, une position en partie basse de la toiture et alignée dans l'axe des ouvertures de façade sera privilégiée. Il est conseillé d'en limiter le nombre et les dimensions.

3.4 TOITURES

Les toitures des constructions nouvelles et des extensions doivent avoir une forme simple et s'intégrer harmonieusement dans l'environnement existant.

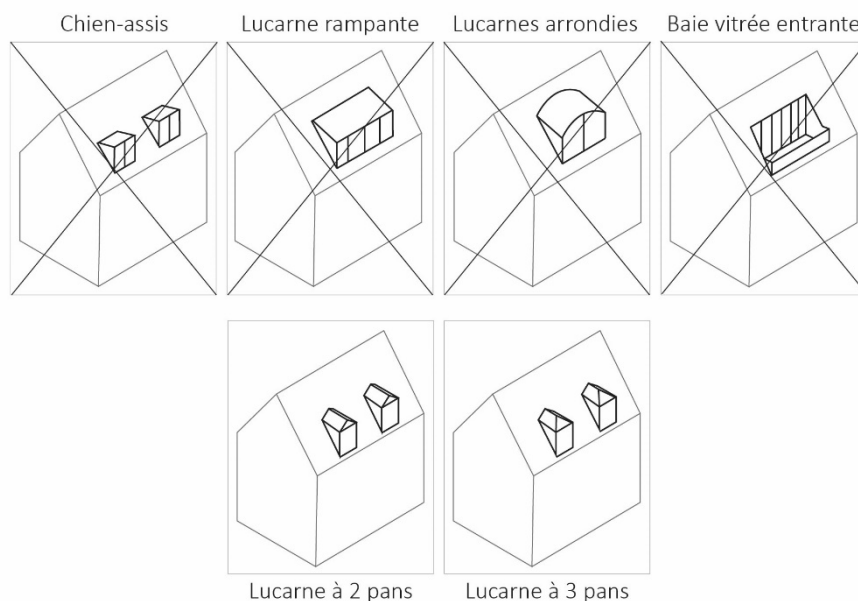
Les pentes des toitures des constructions devront respecter un angle compris entre 36 et 50° par rapport à l'horizontale.

Si le caractère innovant et la bonne intégration dans le site des constructions, extensions et installations sont justifiés ; dans ce cas, les toitures-terrasses peuvent être autorisées.

Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, la teinte des matériaux de couverture des volumes principaux est voisine de celles de l'ardoise naturelle ou de la tuile. La toiture des volumes secondaires, pourra déroger à ce principe.

Les combles aménageables ne peuvent constituer au maximum qu'un étage.

En zone **Uaa**, l'éclairage éventuel des combles sera assuré de préférence par des ouvertures en lucarnes à deux pans (bâtières) ou à trois pans (capucines). Les chiens-assis sont interdits, de même que les lucarnes rampantes (ou en trapèze), les lucarnes arrondies et les baies vitrées entrantes.



Dans le cas d'une rénovation de l'existant ou pour la création d'une ouverture supplémentaire, les règles présentées ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer afin de préserver une cohérence d'ensemble.

Les panneaux photovoltaïques et les châssis de toit devront être intégrés à la couverture. Au sein du Site Patrimonial Remarquable * et sur les parties des toitures des bâtiments visibles depuis le domaine public, ils devront être encastrés au nu de la couverture.

() Les modalités d'encastrement et d'intégration des panneaux sont précisées dans le Règlement du SPR, en fonction de la situation et de la typologie du bâti.*

3.5 CLOTURES

En cas d'implantation de clôture ou de modification de clôture existante, celles-ci doivent respecter les dispositions ci-après.

Une attention particulière doit être apportée à la conception et la réalisation des clôtures :

- en privilégiant l'harmonie des matériaux (2 matériaux maximum),
- en recherchant la simplicité des formes et structures,
- en tenant compte du bâti et du site environnant,
- en intégrant les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres...

Sont interdits :

- l'imitation de matériaux (faux bois, fausses briques...),
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.),
- l'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates et tous matériaux de récupération non prévus pour cet effet.

Sont de plus interdits, en limite sur les voies publiques et privées et emprises publiques, les panneaux préfabriqués, béton ou grillage soudé ainsi que les brise-vues.

Les murs existants en moellons de pays ou en pierres de taille seront conservés, restaurés. Lorsqu'ils permettent de mettre en valeur des séquences paysagères d'intérêt et en cas de nécessité technique justifiée (création d'un accès, mise aux normes d'accessibilité-sécurité...), des percements et ouvertures sont toutefois possibles.

La hauteur des clôtures est mesurée en tout point de la clôture, entre le niveau du terrain naturel (la partie servant au soutènement n'est pas incluse dans le calcul) et le sommet de la clôture.

Les dispositions en matière de limitation de hauteur des clôtures ne s'appliquent pas aux éléments techniques, piliers et pilastres.

Les clôtures doivent suivre la pente et limiter les effets d'escalier.

Des règles d'implantation et de hauteur différentes pour les clôtures sont admises pour les ouvrages RTE, les opérateurs de télécommunication, les producteurs et les transporteurs d'énergie, ainsi que pour les établissements à caractère d'intérêt général nécessitant une sécurisation spécifique.

- **En limite sur les voies publiques et privées et emprises publiques**, les types de clôtures suivants sont autorisés :

Dans le sous-secteur Uaa :

- les murs pleins maçonnés enduits ou pierre de pays, permettant d'assurer ou de prolonger une continuité bâtie d'une hauteur minimale de 2 mètres et ne dépassant 2,60 mètres.

En Uaa1, sont également autorisés les murets d'une hauteur comprise entre 0,40 et 1 mètre maximum, surmontés de grilles métalliques simples à barreaudage vertical, de couleur sombre : la hauteur totale de la clôture ne devra pas excéder 2 mètres.

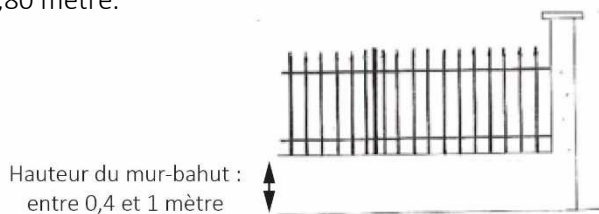
Dans le sous-secteur Uab :

- les murs pleins maçonnés enduits ou en pierre de pays, permettant d'assurer ou de prolonger une continuité bâtie d'une hauteur maximale de 1,80 mètre. **Dans le sous-secteur Uab1**, cette hauteur ne devra pas dépasser 1,50 mètre. Le prolongement, à l'identique, d'un mur existant pourra être admis si la préservation des caractéristiques du mur d'origine le justifie.

- les murs-bahuts d'une hauteur comprise entre 0,40 et 1 mètre maximum, enduits ou réalisés en pierre, surmontés ou non d'un ouvrage à claire-voie ou d'un barreaudage simple. La hauteur totale de la clôture ne devra pas excéder 1,80 mètre.

Dans le sous-secteur Uac :

- les murs pleins maçonnés enduits ou en pierre de pays, permettant d'assurer ou de prolonger une continuité bâtie d'une hauteur maximale de 1,50 mètre. Le prolongement, à l'identique, d'un mur existant pourra être admis si la préservation des caractéristiques du mur d'origine le justifie.
- les murs-bahuts d'une hauteur comprise entre 0,40 et 1 mètre maximum, enduits ou réalisés en pierre, surmontés ou non d'un ouvrage à claire-voie ou d'un barreaudage simple. La hauteur totale de la clôture ne devra pas excéder 1,80 mètre.



Exemple : clôture sous forme de barreaudage

- les haies d'essences locales, doublées ou non d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,80 mètre.

- **En limite séparative avec une autre propriété bâtie :**

Dans le cas d'une construction implantée en retrait par rapport à la voie, la hauteur de la clôture en limite séparative, visible depuis l'espace public, doit être d'une hauteur inférieure ou égale à celle de la clôture sur rue.

Les types de clôtures suivants sont autorisés :

- les murs pleins maçonnés enduits ou en pierre jointoyées,
- les murs-bahuts d'une hauteur de 1 mètre maximum, enduits, surmontés d'un ouvrage à claire-voie ou d'un barreaudage simple,
- les panneaux bois,
- les grillages,
- les haies arbustives composées d'essences locales, doublées ou non d'un grillage,
- les clôtures végétales (treillis...).

La hauteur des clôtures non végétales ne doit pas dépasser 2 mètres. Sans dépasser 2,60 mètres, une hauteur plus importante est autorisée pour :

- prolonger une clôture non végétale existante,
- assurer la cohérence volumétrique de l'ensemble dans lequel la clôture s'insère,
- compenser un relief marqué.

- **En limite séparative avec un espace agricole ou naturel,** les types de clôtures suivants sont autorisés:

- les haies arbustives composées de plusieurs essences locales, doublées ou non d'un grillage, de maille lâche pour permettre le passage de la petite faune,
- les grillages et clôtures de type agricole (lisses ajourées par exemple) et de maille lâche pour permettre le passage de la petite faune, doublés ou non d'une haie arbustive.

La hauteur totale de la clôture ne devra pas excéder 1,50 mètre.

ARTICLE 4 : QUALITE ENVIRONNEMENTALE

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA REGLE

La collectivité, à travers cet article, souhaite renforcer la végétalisation des espaces urbanisés tant dans les espaces publics et leur aménagement que sur l'espace privé ; celle-ci participant pleinement à la qualité du cadre de vie.

Les haies doivent être composées d'essences, choisies préférentiellement dans la liste figurant à l'Annexe VI.2 du présent règlement.

Les espèces végétales dont la liste figure à l'Annexe VI.3 ne sont pas recommandées.

L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives est interdite (Annexe VI.4).

ARTICLE 5 : STATIONNEMENT

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA REGLE

Dans les centres-villes et centres-bourgs, la priorité doit être donnée à la desserte par les transports en commun et aux déplacements doux. L'impact, particulièrement visuel, de la voiture dans l'espace public doit être réduit et c'est ce qui est recherché à travers le présent article.

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

5.1 STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES

Les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat et les logements locatifs intermédiaires mentionnés à l'article L. 302-16 du Code de la Construction et de l'Habitation ne sont pas concernés par les dispositions suivantes.

Il est demandé :

	Nombre de places minimum (hors Uac)	Nombre de places minimum (Uac)
HABITATION		
Si la surface de plancher est comprise entre 0 et 60 m ²	1	1
Au-delà de 60 m ² de surface de plancher	1 par tranche de 60 m ² de surface de plancher	1 par tranche de 60 m ² de surface de plancher
Résidence Sénior	1 pour 5 chambres	1 pour 5 chambres
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE		
Artisanat et commerce de détail	1 par tranche de 60 m ² de surface de plancher *	-

Hébergement hôtelier et touristique	1 pour 5 chambres	
* L'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement ne pourra excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement dédiées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.		
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 par tranche de 60 m ² de surface de plancher	-
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE		
Bureau	1 pour 60 m ² de surface de plancher	-

Pour le nombre de places imposé et calculé sur la surface de plancher, il doit être arrondi au nombre entier supérieur.

En cas d'impossibilité de création des places sur le terrain d'assiette, le stationnement sera réalisé en dehors des voies publiques ou ouvertes à la circulation, à proximité immédiate de l'opération.

Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, la réalisation des places de stationnement pourra être mutualisée.

Pour l'aménagement des aires de stationnement (mutualisées ou non), les revêtements perméables pour l'air et l'eau ou semi-végétalisés sont à privilégier.

Les dimensions d'une aire de stationnement à destination des Personnes à Mobilité Réduite (PMR) figurent à l'[Annexe VI.5](#) du présent règlement.

5.2 STATIONNEMENT DES CYCLES

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Il possède les caractéristiques définies dans le Code de la Construction et de l'Habitation.

II.2 LE SECTEUR Ub

NB : Les règles ci-dessous complètent les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones figurant de la page 15 à la page 28.

Le **secteur Ub** correspond aux extensions urbaines denses du centre-ville de Châteauroux (faubourgs), caractérisées par des constructions implantées en ordre continu de manière générale le long des axes menant au centre-ville. Les espaces où la hauteur des constructions est moins élevée sont classés dans le **sous-secteur Ub1**.



LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CREATION DU SECTEUR Ub

La création du secteur Ub poursuit plusieurs objectifs :

- préserver les caractéristiques urbaines des faubourgs, marqueurs de l'identité du territoire,
- encadrer les formes architecturales afin de préserver la répétition du modèle type des « maisons de cigarières » ou « d'ouvriers à Balsan ».

ARTICLE 1 : USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA REGLE

Du fait de l'évolution de l'urbanisation, les faubourgs de Châteauroux ont aujourd'hui de multiples fonctions : résidentielle, de loisirs et économiques (petits commerces de proximité notamment). L'objectif est de permettre la mixité fonctionnelle sur ces axes structurants.

X : Occupations et utilisations du sol interdites

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

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

Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé.

		Ub et Ub1
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE		
	Artisanat et commerce de détail	V*
<p>* Sous réserve que la construction soit située au sein d'un périmètre de centralité, repéré sur le règlement graphique.</p> <p>* ou en dehors des périmètres de centralité, s'il s'agit :</p> <p>> d'un commerce de proximité et de première nécessité répondant aux besoins des habitants du quartier,</p> <p>> ou de show-rooms d'artisans,</p> <p>> ou de magasins d'usine,</p> <p>> ou d'espaces de vente accolés à une activité de production et permettant la commercialisation des produits issus de cette activité,</p> <p>> ou d'une mise aux normes d'un commerce existant à la date d'approbation du PLUi,</p> <p>> ou d'une extension d'un commerce existant, dans la limite d'une augmentation maximale de 25% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi,</p> <p>> d'une activité de loisirs, d'une station de distribution de carburants, d'un concessionnaire automobile, camping-car, d'un garage, motocycles et motoculture.</p>		
	Commerce de gros	X
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE		
	Industrie	V*
* L'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec l'habitat.		
	Entrepôts	X
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE		
	Exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL		
	La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet	X
	Les résidences mobiles constituant l'habitat des gens du voyage	X
	Les affouillements et exhaussements de sol	V*

* Les affouillements et exhaussements du sol répondent à l'une des conditions suivantes :

- Ils sont directement liés aux travaux de constructions et installations autorisées sur le terrain d'assiette du projet (ex : fondations, piscines...),
- Ils consistent en des travaux d'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction,
- Ils sont nécessaires au bon fonctionnement d'une activité autorisée sur le terrain d'assiette (raccordement d'une construction, réalisation d'un assainissement, etc.),
- Ils sont nécessaires à la réalisation d'un projet d'intérêt général,
- Ils sont liés au fonctionnement des réseaux (canalisations...) et des ouvrages techniques liés à la distribution de l'énergie, du gaz, des télécommunications (y compris haut débit), à la gestion des eaux pluviales, etc.,
- Ils sont nécessaires à la recherche archéologique.

	Les carrières	X
	Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X

ARTICLE 2 : IMPLANTATION ET VOLUMETRIE

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA REGLE

L'implantation des constructions a des incidences sur le paysage urbain et plus spécifiquement dans des quartiers historiques comme les faubourgs. Caractérisés par des fronts bâtis, souvent continus, ils constituent des entités urbaines patrimoniales qui doivent être préservées tant en matière de formes urbaines qu'architecturales.

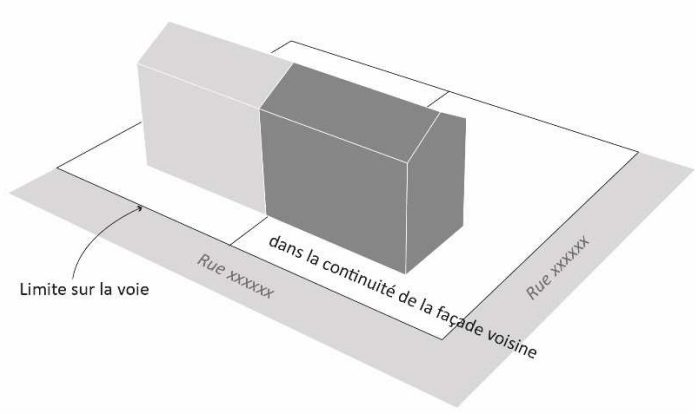
2.1 PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Lorsque la parcelle est bordée par plusieurs voies, les règles de cette section s'appliquent par rapport à au moins l'une de ces voies. Les voies qui ne servent pas de référence sont alors considérées comme des limites séparatives et régies par la section « PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES ».

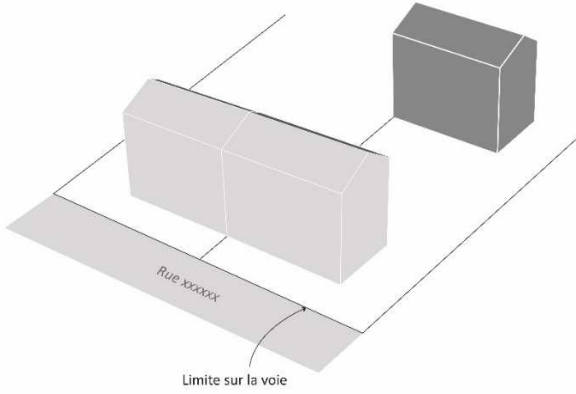
Les constructions nouvelles doivent s'implanter à l'alignement des voies publiques ou privées et emprises publiques, existantes ou à créer.

Toutefois, l'implantation en recul de l'alignement peut être autorisée dans les conditions suivantes :

> si une construction voisine (située sur une parcelle contigüe) est implantée en retrait par rapport à la même voie. Dans ce cas, la nouvelle construction peut s'implanter dans la continuité de la façade de la construction voisine déjà édifiée.

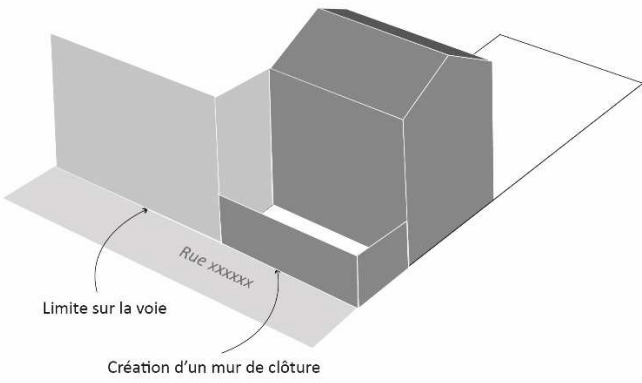


> lorsque le premier rang est construit, l'implantation en second rang est possible,



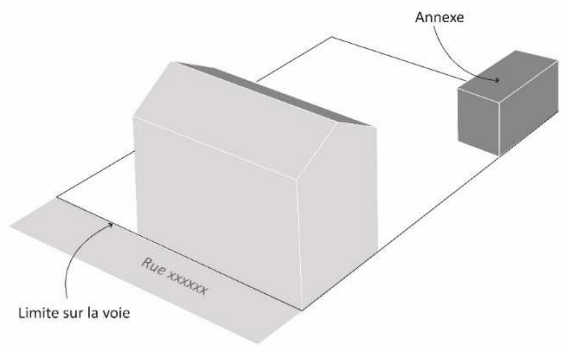
> lorsque la géométrie de la parcelle le nécessite (largeur sur voie très faible...),

> lorsque la continuité du front bâti est assurée par d'autres moyens (ex : murs de clôture),



> lors de la réalisation d'une opération d'ensemble, pour toute implantation améliorant la qualité de l'espace public (cour aménagée, mise en valeur d'un bâtiment d'intérêt, vues traversantes, jardin partagé, etc.),

> dans le cas de la construction d'une annexe non accolée, de manière à limiter sa perception depuis l'espace public.

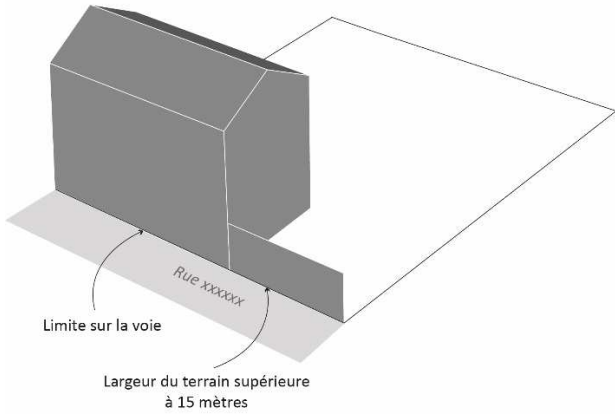


Ces règles ne concernent pas les équipements d'intérêt collectif et services publics.

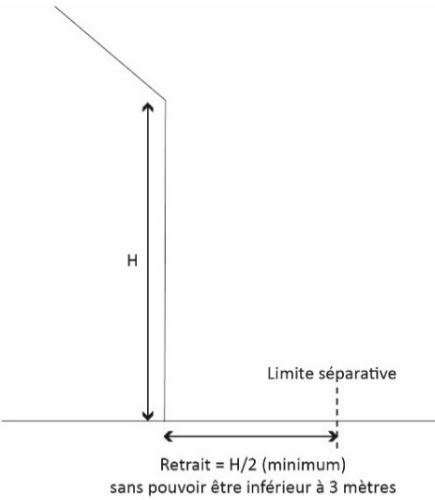
2.2 PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsque le terrain a moins de 15 mètres de front de rue, les constructions nouvelles doivent être édifiées sur les deux limites séparatives.

Lorsque le terrain a plus de 15 mètres de front sur rue, les constructions nouvelles peuvent être édifiées sur une seule des limites séparatives, à condition d'assurer la continuité du front bâti sur rue.



Dans tous les cas, dans le cas d'une implantation avec une marge latérale, celle-ci doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



Des règles d'implantation différentes peuvent s'appliquer dans les cas suivants :

- > lorsque l'unité foncière, du fait de sa configuration, ne permet pas d'implantation en limite(s) séparative(s) (exemple : géométrie de la parcelle particulière),
- > pour les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas ces règles : elles peuvent être implantées dans la continuité de l'existant,
- > pour les annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol et les abris de jardins.

Ces règles ne concernent pas les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

2.3 PAR RAPPORT AUX AUTRES CONSTRUCTIONS IMPLANTEES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé.

2.4 LA HAUTEUR

Dans le secteur Ub à l'exception du sous-secteur Ub1 :

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

Dans le sous-secteur Ub1 :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère pour les habitations et 9 mètres pour les autres constructions autorisées dans le sous-secteur.

Dans l'ensemble du secteur Ub :

La hauteur des constructions annexes ne doit pas dépasser 3,50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

La hauteur des extensions des constructions principales ne devra pas dépasser la hauteur totale du bâtiment existant, sauf en cas de surélévation.

Des règles de hauteur différentes peuvent s'appliquer dans les cas suivants :

- > en cas de forte déclivité, la hauteur est mesurée par rapport au point le plus haut de l'emprise de la construction,
- > pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les ouvrages techniques (les locaux techniques d'ascenseurs, etc.) ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée, tant qu'ils restent masqués par le volume de la construction.

2.5 OCCUPATION SUR LE TERRAIN

Non réglementé.

ARTICLE 3 : QUALITE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA REGLE

A travers la rédaction de cet article, la collectivité poursuit les objectifs suivants :

- préserver le patrimoine bâti caractérisant les faubourgs,
- permettre l'évolution de l'existant en veillant à la bonne intégration des nouveaux aménagements/constructions,
- être dans la co-construction du projet.

3.1 GENERALITES

Des prescriptions spécifiques s'appliquent au sein des périmètres du Secteur Patrimonial Remarquable (SPR) annexé au dossier de PLUi. En cas de conflit entre le présent règlement et celui du SPR, c'est la règle la plus restrictive qui s'applique.

Les constructions, installations et extensions, par leur situation, leur volume, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne devront pas 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. L'architecture contemporaine sera recevable dès lors que son caractère innovant et sa bonne intégration dans le site sont justifiés pour toute nouvelle construction, installation et extension d'une construction existante.

C'est la construction, ses annexes et extensions qui s'adapteront au relief du terrain, et non l'inverse.

Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle et respectent l'échelle des constructions environnantes.

L'aspect des extensions doit être justifié en vue d'une cohérence de l'aspect général de la construction ainsi que de la perception de l'espace public aux abords de bâtiments d'intérêt patrimonial.

Tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère à l'architecture locale (cottage, mas, chalet...) est interdit.

Les petits locaux techniques, containers à déchets, citernes de récupération des eaux pluviales et autres ouvrages techniques doivent être pensés dès la conception du projet et ne doivent pas être visibles depuis le domaine public.

3.2 FAÇADES

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement cohérent de toutes les façades, y compris les façades arrière des constructions. Les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents sous réserve qu'ils s'harmonisent entre eux.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) ainsi que l'emploi en façade de matériaux hétéroclites ou disparates et tous matériaux de récupération non prévus à cet usage, et l'imitation de matériaux sont interdits.

3.3 BAIES

Les pignons aveugles sont interdits pour toutes les constructions visibles depuis l'espace public.

Le rythme des ouvertures en façade sera justifié vis-à-vis de l'aspect général de la rue et de la destination de la construction.

La teinte des menuiseries des baies et des volets est unifiée sur une même façade. Les couleurs criardes sont interdites.

Les volets roulants (et coffrages) ne devront pas être installés en saillie de façade.

3.4 TOITURES

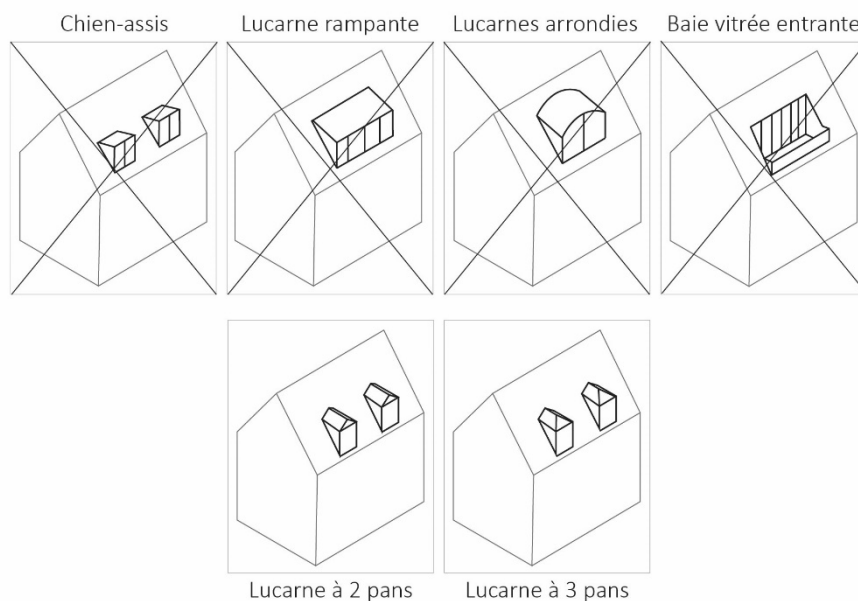
Les toitures des constructions nouvelles et des extensions doivent avoir une forme simple et s'intégrer harmonieusement dans l'environnement existant.

Les pentes des toitures des constructions devront respecter un angle compris entre 36 et 50° par rapport à l'horizontale.

Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, la teinte des matériaux de couverture des volumes principaux est voisine de celles de l'ardoise naturelle ou de la tuile. La toiture des volumes secondaires, composant la construction principale pourra déroger à ce principe.

Les combles aménageables ne peuvent constituer au maximum qu'un étage.

L'éclairage éventuel des combles sera assuré de préférence par des ouvertures en lucarnes à deux pans (bâtières) ou à trois pans (capucines). Les chiens-assis sont interdits, de même que les lucarnes rampantes (ou en trapèze), les lucarnes arrondies et les baies vitrées entrantes.



Dans le cas d'une rénovation de l'existant ou pour la création d'une ouverture supplémentaire, les règles présentées ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer afin de préserver une cohérence d'ensemble.

Les panneaux photovoltaïques et les châssis de toit devront être intégrés à la couverture. Au sein du Site Patrimonial Remarquable * et sur les parties des toitures des bâtiments visibles depuis le domaine public, ils devront être encastrés au nu de la couverture.

(*) Les modalités d'encastrement et d'intégration des panneaux sont précisées dans le Règlement du SPR, en fonction de la situation et de la typologie du bâti.

3.5 CLOTURES

En cas d'implantation de clôture ou de modification de clôture existante, celles-ci doivent respecter les dispositions ci-après.

Une attention particulière doit être apportée à la conception et la réalisation des clôtures :

- en privilégiant l'harmonie des matériaux (2 matériaux maximum),
- en recherchant la simplicité des formes et structures,
- en tenant compte du bâti et du site environnant,
- en intégrant les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres...

Sont interdits :

- l'imitation de matériaux (faux bois, fausses briques...),
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.),
- l'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates et tous matériaux de récupération non prévus pour cet effet.

Les murs existants en moellons de pays ou en pierres de taille seront conservés, restaurés. Lorsqu'ils permettent de mettre en valeur des séquences paysagères d'intérêt et en cas de nécessité technique justifiée (création d'un accès, mise aux normes d'accessibilité-sécurité...), des percements et ouvertures sont toutefois possibles.

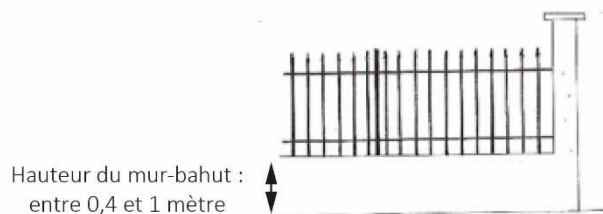
La hauteur des clôtures est mesurée en tout point de la clôture, entre le niveau du terrain naturel (la partie servant au soutènement n'est pas incluse dans le calcul) et le sommet de la clôture.

Les dispositions en matière de limitation de hauteur des clôtures ne s'appliquent pas aux éléments techniques, piliers et pilastres.

Les clôtures doivent suivre la pente et limiter les effets d'escalier.

Des règles d'implantation et de hauteur différentes pour les clôtures sont admises pour les ouvrages RTE, les opérateurs de télécommunication, les producteurs et les transporteurs d'énergie, ainsi que pour les établissements à caractère d'intérêt général nécessitant une sécurisation spécifique.

- **En limite sur les voies publiques et privées et emprises publiques**, les clôtures devront être réalisées sous la forme d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,40 et 1 mètre maximum, surmonté de grilles métalliques ou d'une lisse, de couleur sombre ; la hauteur totale de la clôture ne devra pas excéder 1,80 mètre. Le prolongement, à l'identique, d'un mur existant pourra être admis si la préservation des caractéristiques du mur d'origine le justifie.



Exemple : clôture sous forme de barreaudage

- **En limite séparative avec une autre propriété bâtie**, les types de clôtures suivants sont autorisés :

- les murs pleins maçonnés enduits ou en pierre jointoyées,
- les murs-bahuts d'une hauteur de 1 mètre maximum, enduits ou réalisés en pierre, surmontés d'un ouvrage à claire-voie ou d'un barreaudage simple,
- les panneaux bois,
- les grillages, éventuellement accompagnés d'une plaque de soubassement de 0,25 mètre maximum,

- les haies arbustives composées d'essences locales, doublées ou non d'un grillage,
- les clôtures végétales (treillis...).

La hauteur des clôtures non végétales ne doit pas dépasser 2,66 mètres.

ARTICLE 4 : QUALITE ENVIRONNEMENTALE

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA REGLE

La collectivité, à travers cet article, souhaite renforcer la végétalisation des espaces urbanisés tant dans les espaces publics et leur aménagement que sur l'espace privé ; celle-ci participant pleinement à la qualité du cadre de vie.

Les haies doivent être composées d'essences, choisies préférentiellement dans la liste figurant à l'Annexe VI.2 du présent règlement.

Les espèces végétales dont la liste figure à l'Annexe VI.3 ne sont pas recommandées.

L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives est interdite (Annexe VI.4).

ARTICLE 5 : STATIONNEMENT

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA REGLE

Les faubourgs sont organisés autour de grands axes de circulation menant au centre-ville de Châteauroux, le long desquels des places de stationnement existent et répondent en partie aux besoins des habitants ; les parcelles en lanière et le front bâti existant limitant les possibilités de stationnement sur le terrain d'assiette de la construction. L'objectif de la règle est de concilier densification du tissu et réduction de la place de la voiture dans le paysage urbain.

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

5.1 STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES

Les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat et les logements locatifs intermédiaires mentionnés à l'article L. 302-16 du Code de la Construction et de l'Habitation ne sont pas concernés par les dispositions suivantes.

Il est demandé :

Nombre de places minimum	
HABITATION	
Si la surface de plancher est comprise entre 0 et 60 m ²	1
Au-delà de 60 m ² de surface de plancher	1 par tranche de 60 m ² de surface de plancher
Résidence Sénior	1 pour 5 chambres

COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	1 par tranche de 60 m ² de surface de plancher *
Hébergement hôtelier et touristique	1 pour 5 chambres
* L'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement ne pourra excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement dédiées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.	
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 par tranche de 60 m ² de surface de plancher
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Bureau	1 pour 60 m ² de surface de plancher

Pour le nombre de places imposé et calculé sur la surface de plancher, il doit être arrondi au nombre entier supérieur.

Le stationnement des véhicules doit être réalisé sur le terrain d'assiette.

En cas d'impossibilité de création des places sur le terrain d'assiette, le stationnement sera réalisé en dehors des voies publiques ou ouvertes à la circulation, à proximité immédiate de l'opération.

Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, la réalisation des places de stationnement pourra être mutualisée.

Pour l'aménagement des aires de stationnement (mutualisées ou non), les revêtements perméables pour l'air et l'eau ou semi-végétalisés sont à privilégier.

Les dimensions d'une aire de stationnement à destination des Personnes à Mobilité Réduite (PMR) figurent à l'[Annexe VI.5](#) du présent règlement.

5.2 STATIONNEMENT DES CYCLES

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Il possède les caractéristiques définies dans le Code de la Construction et de l'Habitation.

II.3 LE SECTEUR Uc

NB : Les règles ci-dessous complètent les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones figurant de la page 15 à la page 28.

Le **secteur Uc** correspond aux secteurs d'habitat collectif. Il s'agit d'une zone regroupant souvent plusieurs fonctions urbaines : habitat, services, équipements et activités économiques. Une des caractéristiques principales de ce secteur est la hauteur importante des constructions.



LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CREATION DU SECTEUR Uc

Le territoire de Châteauroux Métropole est contrasté en matière de mixité ; l'existence de vastes secteurs concentrant une part importante de logements sociaux en témoigne. A travers la création du secteur Uc, la collectivité souhaite améliorer qualitativement l'offre et permettre une diversification de la typologie des constructions. Il s'agira, en particulier, de :

- restructurer le parc ancien des logements locatifs aidés, en associant recherche de densité et cohérence de l'insertion des constructions dans le tissu bâti existant.
- mettre en œuvre des opérations d'ensemble avec une programmation diversifiée.

ARTICLE 1 : USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA REGLE

Le présent article a pour objectif de conforter la vocation résidentielle du secteur Uc tout en permettant les autres types d'activité compatibles avec la proximité des habitations.

X : Occupations et utilisations du sol interdites

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

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

Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé.

		Uc
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE		
	Artisanat et commerce de détail	V*
* Sous réserve que la construction soit située au sein d'un périmètre de centralité, repéré sur le règlement graphique.		
* ou en dehors des périmètres de centralité, s'il s'agit :		
> d'un commerce de proximité et de première nécessité répondant aux besoins des habitants du quartier,		
> ou de show-rooms d'artisans,		
> ou de magasins d'usine,		
> ou d'espaces de vente accolés à une activité de production et permettant la commercialisation des produits issus de cette activité,		
> ou d'une mise aux normes d'un commerce existant à la date d'approbation du PLUi,		
> ou d'une extension d'un commerce existant, dans la limite d'une augmentation maximale de 25 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi,		
> d'une activité de loisirs, d'une station de distribution de carburants, d'un concessionnaire automobile, camping-car, d'un garage, motocycles et motoculture.		
	Commerce de gros	X
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE		
	Industrie	V*
* L'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec l'habitat		
	Entrepôts	V*
* L'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec l'habitat		
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE		
	Exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL		
	La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet	X
	Les résidences mobiles constituant l'habitat des gens du voyage	X
	Les affouillements et exhaussements de sol	V*
* Les affouillements et exhaussements du sol répondent à l'une des conditions suivantes :		

- Ils sont directement liés aux travaux de constructions et installations autorisées sur le terrain d'assiette du projet (ex : fondations, piscines...),
- Ils consistent en des travaux d'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction,
- Ils sont nécessaires au bon fonctionnement d'une activité autorisée sur le terrain d'assiette (raccordement d'une construction, réalisation d'un assainissement, etc.),
- Ils sont nécessaires à la réalisation d'un projet d'intérêt général,
- Ils sont liés au fonctionnement des réseaux (canalisations...) et des ouvrages techniques liés à la distribution de l'énergie, du gaz, des télécommunications (y compris haut débit), à la gestion des eaux pluviales, etc.,
- Ils sont nécessaires à la recherche archéologique.

	Les carrières	X
	Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X

ARTICLE 2 : IMPLANTATION ET VOLUMETRIE

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA REGLE

En décalage par rapport aux habitudes de construction des dernières années (mode pavillonnaire), la production de logements intermédiaires ou de collectifs doit s'opérer en harmonie vis-à-vis du contexte bâti environnant. L'objectif des règles suivantes est de rechercher des transitions d'échelle et non pas de construire en rupture avec les caractéristiques du bâti environnant, et de faciliter des projets d'ensemble.

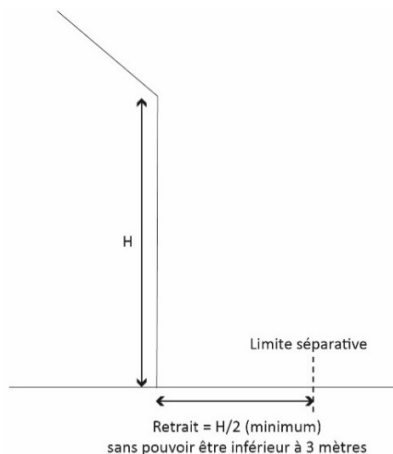
2.1 PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les nouvelles constructions peuvent s'implanter à l'alignement des voies publiques ou privées et des emprises publiques ou en retrait par rapport à celles-ci.

Les annexes non accolées s'implantent en retrait des limites sur voie, à l'arrière de la construction principale, de manière à limiter leur perception depuis l'espace public.

2.2 PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les nouvelles constructions peuvent s'implanter en limites séparatives ou avec une marge latérale par rapport à celles-ci. Dans le cas d'une implantation avec une marge latérale, celle-ci doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



Cette marge de recul peut être réduite pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol et les abris de jardins.

2.3 PAR RAPPORT AUX AUTRES CONSTRUCTIONS IMPLANTEES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé.

2.4 LA HAUTEUR

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 18 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

La hauteur des constructions annexes ne doit pas dépasser 3,50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

La hauteur des extensions des constructions principales ne devra pas dépasser la hauteur totale du bâtiment existant, sauf en cas de surélévation.

Des règles de hauteur différentes peuvent s'appliquer dans les cas suivants :

> en cas de forte déclivité, la hauteur est mesurée par rapport au point le plus haut de l'emprise de la construction,

> pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les ouvrages techniques (les locaux techniques d'ascenseurs, etc.) ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée, tant qu'ils restent masqués par le volume de la construction.

2.5 OCCUPATION SUR LE TERRAIN

Les constructions nouvelles devront justifier d'un minimum de 30% de surfaces perméables par rapport à la surface du terrain d'assiette de la construction. Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble, tout ou partie de ces espaces peuvent être mutualisés à l'échelle de l'opération. Les surfaces de toiture-terrasse végétalisées sont assimilées à des surfaces perméables.

ARTICLE 3 : QUALITE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA REGLE

A travers la rédaction de cet article, la collectivité poursuit un objectif principal : l'intégration des nouvelles formes architecturales, imaginées notamment dans le cadre des opérations de renouvellement urbain.

3.1 GENERALITES

Les constructions, installations et extensions, par leur situation, leur volume, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne devront pas 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. L'architecture contemporaine sera recevable dès lors que son caractère innovant et sa bonne intégration dans le site sont justifiés pour toute nouvelle construction, installation et extension d'une construction existante.

C'est la construction, ses annexes et extensions qui s'adapteront au relief du terrain, et non l'inverse.

Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle et respectent l'échelle des constructions environnantes.

L'aspect des extensions doit être justifié en vue d'une cohérence de l'aspect général de la construction ainsi que de la perception de l'espace public aux abords de bâtiments d'intérêt patrimonial.

Tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère à l'architecture locale (cottage, mas, chalet...) est interdit.

Les petits locaux techniques, containers à déchets, citernes de récupération des eaux pluviales et autres ouvrages techniques doivent être pensés dès la conception du projet et ne doivent pas être visibles depuis le domaine public.

3.2 FAÇADES

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement cohérent de toutes les façades, y compris les façades arrière des constructions. Les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents sous réserve qu'ils s'harmonisent entre eux.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) ainsi que l'emploi en façade de matériaux hétéroclites ou disparates et tous matériaux de récupération non prévus à cet usage sont interdits.

3.3 BAIES

Les pignons aveugles sont interdits pour toutes les constructions visibles depuis l'espace public.

Le rythme des ouvertures en façade sera justifié vis-à-vis de l'aspect général de la rue et de la destination de la construction.

La teinte des menuiseries des baies et des volets est unifiée sur une même façade. Les couleurs criardes sont interdites.

Les volets roulants (et coffrages) ne devront pas être installés en saillie de façade.

3.4 TOITURES

Les toitures des constructions nouvelles et des extensions doivent avoir une forme simple et s'intégrer harmonieusement dans l'environnement existant.

Les combles aménageables ne peuvent constituer au maximum qu'un étage.

Les panneaux photovoltaïques et les châssis de toit devront être intégrés à la couverture. Au sein du Site Patrimonial Remarquable * et sur les parties des toitures des bâtiments visibles depuis le domaine public, ils devront être encastrés au nu de la couverture.

() Les modalités d'encastrement et d'intégration des panneaux sont précisées dans le Règlement du SPR, en fonction de la situation et de la typologie du bâti.*

3.5 CLOTURES

En cas d'implantation de clôture ou de modification de clôture existante, celles-ci doivent respecter les dispositions ci-dessous.

Une attention particulière doit être apportée à la conception et la réalisation des clôtures :

- en privilégiant l'harmonie des matériaux (2 matériaux maximum),
- en recherchant la simplicité des formes et structures,
- en tenant compte du bâti et du site environnant,
- en intégrant les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres...

Sont interdits :

- l'imitation de matériaux (faux bois, fausses briques...),
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.),
- l'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates et tous matériaux de récupération non prévus pour cet effet.

La hauteur des clôtures est mesurée en tout point de la clôture, entre le niveau du terrain naturel à l'aplomb à l'intérieur de l'unité foncière (la partie servant au soutènement n'est pas incluse dans le calcul) et le sommet de celle-ci.

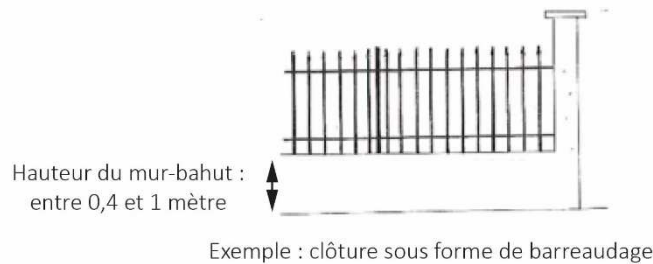
Les dispositions en matière de limitation de hauteur des clôtures ne s'appliquent pas aux éléments techniques, piliers et pilastres.

Les clôtures doivent suivre la pente et limiter les effets d'escalier.

Des règles d'implantation et de hauteur différentes pour les clôtures sont admises pour les ouvrages RTE, les opérateurs de télécommunication, les producteurs et les transporteurs d'énergie, ainsi que pour les établissements à caractère d'intérêt général nécessitant une sécurisation spécifique.

▪ **En limite sur les voies publiques et privées et emprises publiques**, les types de traitement suivants sont autorisés :

- les murs pleins maçonneries enduits ou en pierre, d'une hauteur maximale de 1,50 mètre.
- les murs-bahuts d'une hauteur comprise entre 0,4 et 1 mètre maximum, enduits ou réalisés en pierre, surmontés d'un ouvrage à claire-voie ou d'un barreaudage simple.



- les haies d'essences locales, doublées ou non d'un grillage.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 1,80 mètre.

■ **En limite séparative avec une autre propriété bâtie**, les types de clôtures suivants sont autorisés :

- les murs pleins maçonnés enduits ou en pierre jointoyées,
- les murs-bahuts d'une hauteur de 1 mètre maximum, enduits ou réalisés en pierre, surmontés d'un ouvrage à claire-voie ou d'un barreaudage simple,
- les panneaux bois,
- les grillages, éventuellement accompagnés d'une plaque de soubassement de 0,25 mètre maximum,
- les haies arbustives composées d'essences locales, doublées ou non d'un grillage,
- les clôtures végétales (treillis...).

La hauteur des clôtures non végétales ne doit pas dépasser 2 mètres.

■ **En limite séparative avec un espace agricole ou naturel**, les types de clôtures suivants sont autorisés:

- les haies arbustives composées de plusieurs essences locales, doublées ou non d'un grillage, de maille lâche pour permettre le passage de la petite faune,
- les grillages et clôtures de type agricole (lisses ajourées par exemple) et de maille lâche pour permettre le passage de la petite faune, doublés ou non d'une haie arbustive.

La hauteur totale de la clôture ne devra pas excéder 1,50 mètres.

ARTICLE 4 : QUALITE ENVIRONNEMENTALE

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA REGLE

La diversification des formes d'habitat (individuel, intermédiaire et collectif) envisagée dans ces secteurs amène à réfléchir l'aménagement des espaces libres et à leur végétalisation, concourant à la qualité du cadre de vie.

Les haies doivent être composées d'essences, choisies préférentiellement dans la liste figurant à l'**Annexe VI.2** du présent règlement.

Les espèces végétales dont la liste figure à l'**Annexe VI.3** ne sont pas recommandées.

L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives est interdite (**Annexe VI.4**).

ARTICLE 5 : STATIONNEMENT

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA REGLE

Le diagnostic territorial a montré le fort taux d'équipements de véhicules motorisés des ménages. A travers le PLUi et par des actions parallèles, la collectivité souhaite développer les modes de déplacements « alternatifs » (voiture électrique, covoiturage, vélo...) et aménager son territoire en lien avec la structuration du réseau de transport en commun. Afin de réduire les impacts de l'usage de la voiture sur l'environnement et sa place dans l'espace public, plusieurs objectifs sont poursuivis à travers le présent article :

- l'insertion des stationnements dans l'environnement urbain,
- la mutualisation des stationnements,
- le développement des dispositifs pour les vélos.

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

5.1 STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES

Les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat et les logements locatifs intermédiaires mentionnés à l'article L. 302-16 du Code de la Construction et de l'Habitation ne sont pas concernés par les dispositions suivantes.

Il est demandé :

Nombre de places minimum	
HABITATION	
Si la surface de plancher est comprise entre 0 et 60 m ²	1 par logement
Au-delà de 60 m ² de surface de plancher	1 par tranche de 60 m ² de surface de plancher
Résidence Sénior	1 pour 5 chambres
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	1 par tranche de 60 m ² de surface de plancher *
Hébergement hôtelier et touristique	1 pour 5 chambres
<p><i>* L'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement ne pourra excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement dédiées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.</i></p>	
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 par tranche de 60 m ² de surface de plancher

AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE

Bureau	1 pour 60 m ² de surface de plancher
--------	---

Pour le nombre de places imposé et calculé sur la surface de plancher, il doit être arrondi au nombre entier supérieur.

Le stationnement des véhicules doit être réalisé sur le terrain d'assiette.

En cas d'impossibilité de création des places sur le terrain d'assiette, le stationnement sera réalisé en dehors des voies publiques ou ouvertes à la circulation, à proximité immédiate de l'opération.

Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, la réalisation des places de stationnement pourra être mutualisée.

Pour l'aménagement des aires de stationnement (mutualisées ou non), les revêtements perméables pour l'air et l'eau ou semi-végétalisé sont à privilégier.

Les dimensions d'une aire de stationnement à destination des Personnes à Mobilité Réduite (PMR) figurent à l'[Annexe VI.5](#) du présent règlement.

5.2 STATIONNEMENT DES CYCLES

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Il possède les caractéristiques définies dans le Code de la Construction et de l'Habitation.

II.4 LE SECTEUR UD

NB : Les règles ci-dessous complètent les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones figurant de la page 15 à la page 28.

Le **secteur Ud** correspond aux extensions urbaines qui se sont réalisées principalement sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble. Il comprend deux sous-secteurs :

- un **sous-secteur Uda** qui correspond aux extensions urbaines de Châteauroux où une plus grande diversité des formes urbaines est recherchée,
- un **sous-secteur Udb** qui correspond aux constructions répondant aux formes urbaines américaines du quartier Brassieux à Déols.



LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CREATION DU SECTEUR Ud

Au cours des dernières décennies, la production de logements a majoritairement permis la diffusion de l'habitat individuel par l'expansion du tissu pavillonnaire. Le diagnostic a mis en évidence la « banalisation » des paysages urbains liée à des règles strictes d'ordonnancement et à ce mode d'urbanisation. La création du secteur Ud a pour objectif de permettre une densification de ces tissus majoritairement pavillonnaires en permettant notamment une plus grande diversité des formes urbaines.

ARTICLE 1 : USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA REGLE

Le présent article a pour objectif de conforter la vocation résidentielle du secteur Ud tout en permettant les autres types d'activité compatibles avec la proximité des habitations.

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

X : Occupations et utilisations du sol interdites

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

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

Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé.

	Ud	Uda	Udb
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE			
Artisanat et commerce de détail	V*	V*	V*
<p>* Sous réserve que la construction soit située au sein d'un périmètre de centralité, repéré sur le règlement graphique.</p> <p>* ou en dehors des périmètres de centralité, s'il s'agit :</p> <p>> d'un commerce de proximité et de première nécessité répondant aux besoins des habitants du quartier,</p> <p>> ou de show-rooms d'artisans,</p> <p>> ou de magasins d'usine,</p> <p>> ou d'espaces de vente accolés à une activité de production et permettant la commercialisation des produits issus de cette activité,</p> <p>> ou d'une mise aux normes d'un commerce existant à la date d'approbation du PLUi,</p> <p>> ou d'une extension d'un commerce existant, dans la limite d'une augmentation maximale de 25% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi,</p> <p>> d'une activité de loisirs, d'une station de distribution de carburants, d'un concessionnaire automobile, camping-car, d'un garage, motocycles et motoculture.</p>			
Commerce de gros	X	X	X
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE			
Industrie	V*	V*	V*
* L'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec l'habitat			
Entrepôts	V*	V*	V*
* L'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec l'habitat			
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE			
Exploitation agricole	V*	V*	V*
* L'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec l'habitat			
Exploitation forestière	X	X	X
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL			
La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet	X	X	X
Les résidences mobiles	V*	X	X
* Elles constituent l'habitat des gens du voyage			
Les affouillements et exhaussements de sol	V*	V*	V*

* Les affouillements et exhaussements du sol répondent à l'une des conditions suivantes :

- Ils sont directement liés aux travaux de constructions et installations autorisées sur le terrain d'assiette du projet (ex : fondations, piscines...),

- Ils consistent en des travaux d'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction,

- Ils sont nécessaires au bon fonctionnement d'une activité autorisée sur le terrain d'assiette (raccordement d'une construction, réalisation d'un assainissement, etc.),

- Ils sont nécessaires à la réalisation d'un projet d'intérêt général,

- Ils sont liés au fonctionnement des réseaux (canalisations...) et des ouvrages techniques liés à la distribution de l'énergie, du gaz, des télécommunications (y compris haut débit), à la gestion des eaux pluviales, etc.,

- Ils sont nécessaires à la recherche archéologique.

	Les carrières	X	X	X
	Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X	X	X

ARTICLE 2 : IMPLANTATION ET VOLUMETRIE

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA REGLE

Les dispositions règlementaires ci-après cherchent à éviter le renforcement de la banalisation des paysages à l'extérieur des noyaux historiques liée à la définition de règles strictes d'ordonnancement notamment et aux modes de construction pavillonnaire. Elles ont été rédigées en ce sens, pour permettre une plus grande diversité des formes urbaines, nécessaire dans le cadre de la densification des tissus urbains existants.

2.1 PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

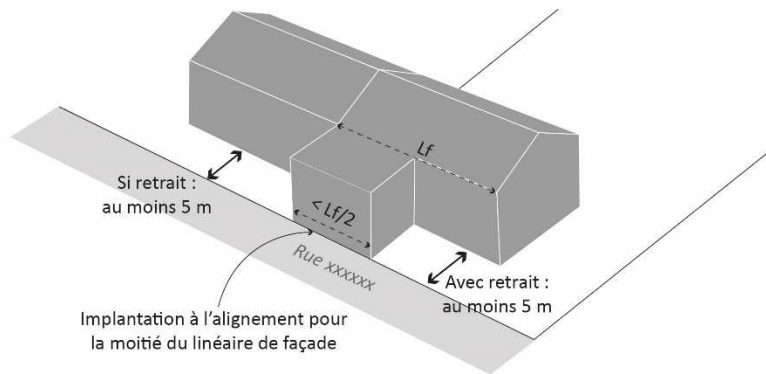
Lorsque la parcelle est bordée par plusieurs voies, les règles de cette section s'appliquent par rapport à au moins l'une de ces voies. Les voies qui ne servent pas de référence sont alors considérées comme des limites séparatives et régies par la section « PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES ».

Dans l'ensemble du secteur Ud à l'exception des sous-secteurs Uda et Udb :

Les nouvelles constructions peuvent s'implanter à l'alignement des voies publiques ou privées et des emprises publiques ou en retrait par rapport à celle-ci.

Dans le cas d'une implantation en retrait, ce dernier devra être d'au moins 5 mètres et ne devra pas dépasser 10 mètres. Si une construction voisine (située sur une parcelle contigüe) est implantée avec un retrait supérieur à 10 mètres par rapport à la même voie, la nouvelle construction peut s'implanter dans la continuité de la façade de la construction voisine déjà édifiée.

Dans le cas d'une implantation à l'alignement, celle-ci est possible dans la limite maximale de 50% du linéaire de façade (Lf).



Dans le sous-secteur Uda :

Les nouvelles constructions peuvent s'implanter à l'alignement des voies publiques ou privées et des emprises publiques ou en retrait par rapport à celle-ci. Dans le cas d'une implantation en retrait, ce dernier devra être d'au moins 5 mètres.

Dans le sous-secteur Udb :

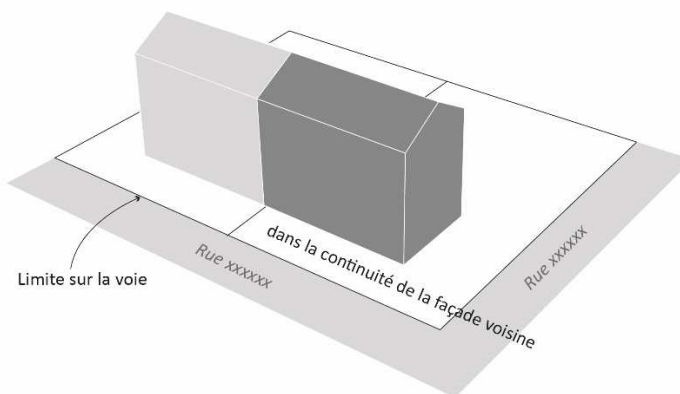
Les constructions doivent respecter l'alignement défini par les maisons des terrains contigus.

Le faîtage de la nouvelle construction doit être parallèle au sens de faîtage des constructions voisines.

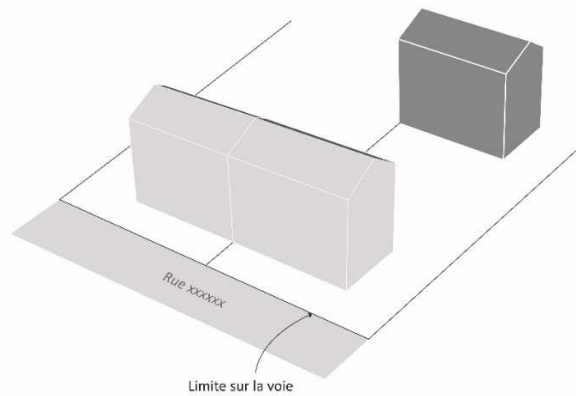
Dans l'ensemble du secteur Ud :

Les nouvelles constructions peuvent s'implanter différemment des règles édictées ci-dessus :

> si une construction voisine (située sur une parcelle contigüe) est implantée avec un retrait différent. Dans ce cas, la nouvelle construction peut s'implanter dans la continuité de la façade de la construction voisine déjà édifiée, sans nécessairement devoir être accolée à cette dernière, dans le respect des règles d'implantation par rapport aux limites séparatives.

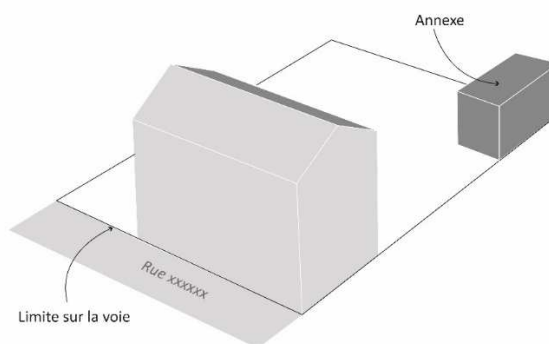


> lorsque le premier rang est construit, l'implantation en second rang est possible,



> lors de la réalisation d'une opération d'ensemble, pour toute implantation améliorant la qualité de l'espace public (cour aménagée, mise en valeur d'un bâtiment d'intérêt, vues traversantes, jardin partagé, etc.),

> dans le cas de la construction d'une annexe non accolée, de manière à limiter sa perception depuis l'espace public.

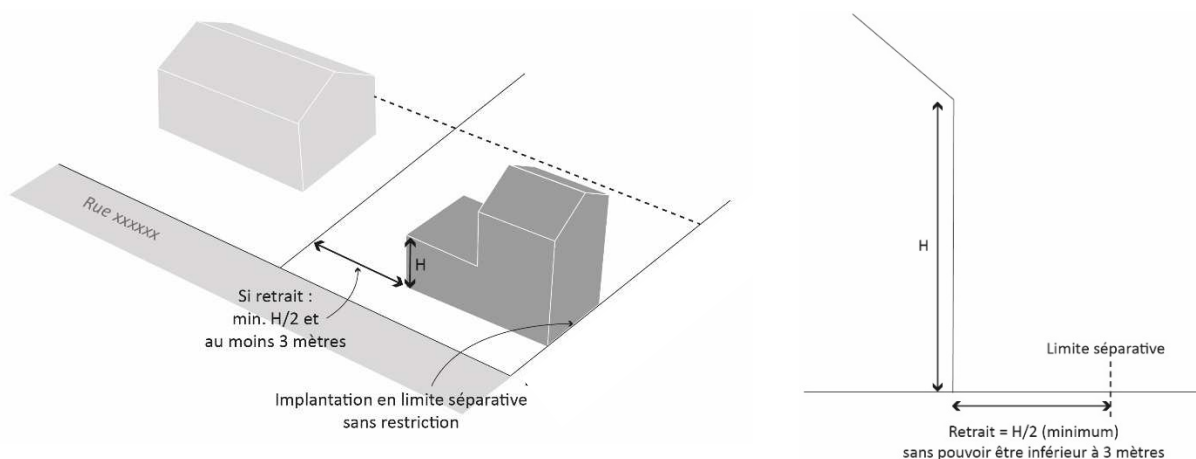


Ces règles ne concernent pas les équipements d'intérêt collectif et services publics.

2.2 PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans l'ensemble du secteur Ud :

Les constructions peuvent s'implanter en limites séparatives ou avec une marge latérale, celle-ci doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



Ces règles ne concernent pas les équipements d'intérêt collectif et les services publics, les annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol et les abris de jardins.

2.3 PAR RAPPORT AUX AUTRES CONSTRUCTIONS IMPLANTEES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé.

2.4 LA HAUTEUR

Dans l'ensemble du secteur Ud à l'exception des sous-secteurs Uda :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère pour les constructions à usage d'habitation et 9 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère pour les autres constructions.

Dans le sous-secteur Uda :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Dans l'ensemble du secteur Ud :

La hauteur des constructions annexes ne doit pas dépasser 3,50 mètres à l'égout ou à l'acrotère.

La hauteur des extensions des constructions principales ne devra pas dépasser la hauteur totale du bâtiment existant, sauf en cas de surélévation.

Des règles de hauteur différentes peuvent s'appliquer dans les cas suivants :

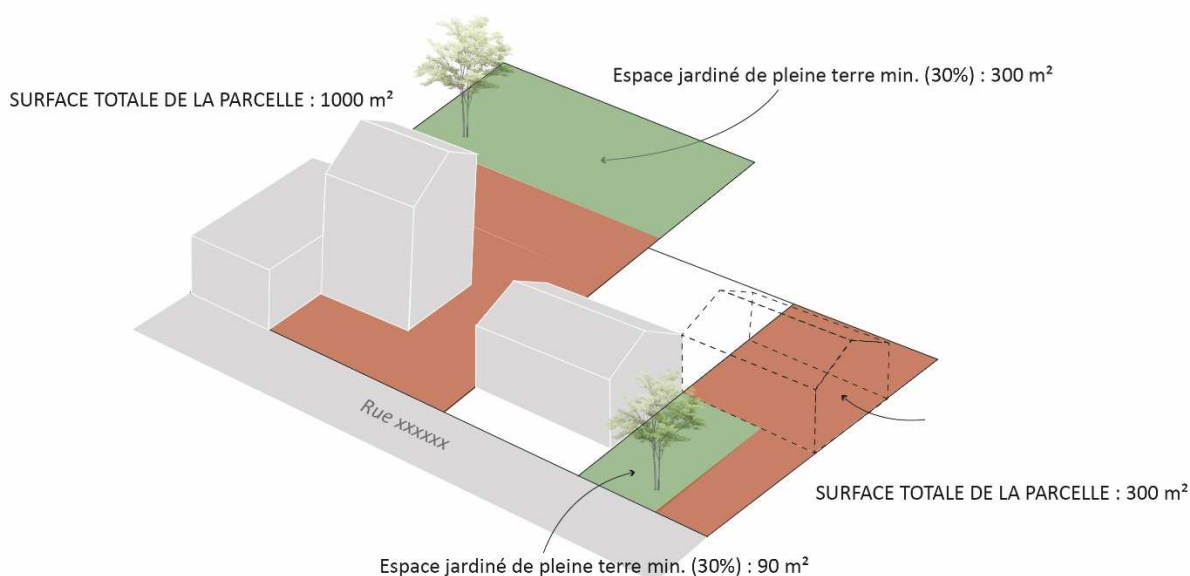
> en cas de forte déclivité, la hauteur est mesurée par rapport au point le plus haut de l'emprise de la construction,

> pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les ouvrages techniques (les locaux techniques d'ascenseurs, etc.) ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée, tant qu'ils restent masqués par le volume de la construction.

2.5 OCCUPATION SUR LE TERRAIN

Les constructions nouvelles devront justifier d'un minimum de 30% de surfaces perméables par rapport à la surface du terrain d'assiette de la construction. Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble, tout ou partie de ces espaces peuvent être mutualisés à l'échelle de l'opération. Les surfaces de toiture-terrasse végétalisées sont assimilées à des surfaces perméables.



ARTICLE 3 : QUALITE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA REGLE

A travers la rédaction de cet article, la collectivité poursuit les objectifs suivants :

- permettre l'architecture contemporaine tout en veillant à sa bonne intégration dans le tissu bâti existant,
- être dans la co-construction du projet.

3.1 GENERALITES

Les constructions, installations et extensions, par leur situation, leur volume, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne devront pas 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. Dans le secteur Ud, à l'exception du sous-secteur Udb, l'architecture contemporaine sera recevable dès lors que son caractère innovant et sa bonne intégration dans le site sont justifiés pour toute nouvelle construction, installation et extension d'une construction existante.

Dans le sous-secteur Udb, toute architecture contemporaine est interdite. Les constructions neuves et les extensions devront respecter l'harmonie générale du groupe de pavillons existants, notamment en termes de pente de toit, de matériaux utilisés en toiture, des types de toitures et de couleur d'enduits.

C'est la construction, ses annexes et extensions qui s'adapteront au relief du terrain, et non l'inverse.

Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle et respectent l'échelle des constructions environnantes.

L'aspect des extensions doit être justifié en vue d'une cohérence de l'aspect général de la construction ainsi que de la perception de l'espace public aux abords de bâtiments d'intérêt patrimonial.

Tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère à l'architecture locale (cottage, mas, chalet...) est interdit.

Les petits locaux techniques, containers à déchets, citernes de récupération des eaux pluviales et autres ouvrages techniques doivent être pensés dès la conception du projet et ne doivent pas être visibles depuis le domaine public.

Pour la commune de Luant, il est recommandé de s'appuyer sur le Guide de la restauration et l'entretien de l'architecture rurale, ainsi qu'au Guide des couleurs du bâti du Parc naturel régional de la Brenne.

3.2 FAÇADES

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement cohérent de toutes les façades, y compris les façades arrière des constructions. Les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents sous réserve qu'ils s'harmonisent entre eux.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) ainsi que l'emploi en façade de matériaux hétéroclites ou disparates et tous matériaux de récupération non prévus à cet usage sont interdits.

3.3 BAIES

Les pignons aveugles sont interdits pour toutes les constructions visibles depuis l'espace public.

Le rythme des ouvertures en façade sera justifié vis-à-vis de l'aspect général de la rue et de la destination de la construction.

La teinte des menuiseries des baies et des volets est unifiée sur une même façade. Les couleurs criardes sont interdites.

Les volets roulants (et coffrages) ne devront pas être installés en saillie de façade.

3.4 TOITURES

Les toitures des constructions nouvelles et des extensions doivent avoir une forme simple et s'intégrer harmonieusement dans l'environnement existant.

Les combles aménageables ne peuvent constituer au maximum qu'un étage.

Dans le sous-secteur Udb, les combles aménageables sont interdits.

Les panneaux photovoltaïques et les châssis de toit devront être intégrés à la couverture. Au sein du Site Patrimonial Remarquable * et sur les parties des toitures des bâtiments visibles depuis le domaine public, ils devront être encastrés au nu de la couverture.

() Les modalités d'encastrement et d'intégration des panneaux sont précisées dans le Règlement du SPR, en fonction de la situation et de la typologie du bâti.*

3.5 CLOTURES

En cas d'implantation de clôture ou de modification de clôture existante, celles-ci doivent respecter les dispositions ci-dessous.

Une attention particulière doit être apportée à la conception et la réalisation des clôtures :

- en privilégiant l'harmonie des matériaux (2 matériaux maximum),
- en recherchant la simplicité des formes et structures,
- en tenant compte du bâti et du site environnant,
- en intégrant les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres...

Sont interdits :

- l'imitation de matériaux (faux bois, fausses briques...),
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.),
- l'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates et tous matériaux de récupération non prévus pour cet effet.

La hauteur des clôtures est mesurée en tout point de la clôture, entre le niveau du terrain naturel à l'aplomb à l'intérieur de l'unité foncière (la partie servant au soutènement n'est pas incluse dans le calcul) et le sommet de la clôture.

Les dispositions en matière de limitation de hauteur des clôtures ne s'appliquent pas aux éléments techniques, piliers et pilastres.

Les clôtures doivent suivre la pente et limiter les effets d'escalier.

Des règles d'implantation et de hauteur différentes pour les clôtures sont admises pour les ouvrages RTE, les opérateurs de télécommunication, les producteurs et les transporteurs d'énergie, ainsi que pour les établissements à caractère d'intérêt général nécessitant une sécurisation spécifique.

- **En limite sur les voies publiques et privées et emprises publiques**, et pour l'ensemble du secteur Ud, les murs pleins sont interdits.

Les types de clôtures suivants sont autorisés dans le secteur Ud, à l'exception du sous-secteur Udb :

- les murs-bahuts d'une hauteur inférieure à 1 mètre maximum, enduits ou réalisés en pierre, surmontés d'un ouvrage à claire-voie ou d'un barreaudage simple. Leur hauteur totale ne devra pas dépasser 1,50 mètre. Dans le cas d'une clôture existante d'une hauteur supérieure à 1,50 mètre, son prolongement sera autorisé et ne devra pas excéder la hauteur existante,
- les haies d'essences locales,
- les grillages de 1,50 mètre maximum de hauteur, uniquement s'ils sont doublés d'une haie d'essences locales.

Dans le sous-secteur Udb :

- en façade sur rue, les clôtures seront constituées soit d'un grillage, soit d'un soubassement de 0,25 mètre de hauteur maximum, surmonté d'un grillage supporté par des potelets et doublé dans tous les cas d'une haie vive d'une hauteur maximum de 1,20 mètre.

- **En limite séparative avec une autre propriété bâtie**, les types de clôtures suivants sont autorisés dans le secteur Ud, à l'exception du sous-secteur Udb :

- les murs pleins maçonnés enduits ou en pierre jointoyées,
- les murs-bahuts d'une hauteur de 1 mètre maximum, enduits ou réalisés en pierre, surmontés d'un ouvrage à claire-voie ou d'un barreaudage simple,
- les panneaux bois,
- les grillages, éventuellement accompagnés d'une plaque de soubassement de 0,25 mètre maximum,
- les haies arbustives composées d'essences locales, doublées ou non d'un grillage,
- les clôtures végétales (treillis...).

La hauteur des clôtures non végétales ne doit pas dépasser 1,80 mètre.

Dans le sous-secteur Udb :

- les murs pleins sont interdits ;

Dans tous les cas, la hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 1,80 mètre.

▪ **En limite séparative avec un espace agricole ou naturel**, les types de clôtures suivants sont autorisés:

- les haies arbustives composées de plusieurs essences locales, doublées ou non d'un grillage, de maille lâche pour permettre le passage de la petite faune,

- les grillages et clôtures de type agricole (lisses ajourées par exemple) et de maille lâche pour permettre le passage de la petite faune, doublés ou non d'une haie arbustive,

La hauteur totale de la clôture de devra pas excéder 1,50 mètre.

ARTICLE 4 : QUALITE ENVIRONNEMENTALE

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA REGLE

La collectivité, à travers cet article, souhaite renforcer la végétalisation des espaces urbanisés tant dans les espaces publics et leur aménagement que sur l'espace privé ; celle-ci participant pleinement à la qualité du cadre de vie.

Les constructions nouvelles devront justifier d'un minimum de 30% de surface perméable par rapport à la superficie du terrain d'assiette de la construction. Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble, tout ou partie de ces espaces peuvent être mutualisés à l'échelle de l'opération. Les surfaces de toitures végétalisées sont assimilées à des surfaces de pleine terre pour l'application de cette règle.

Les haies doivent être composées d'essences, choisies préférentiellement dans la liste figurant à **l'Annexe VI.2** du présent règlement.

Les espèces végétales dont la liste figure à **l'Annexe VI.3** ne sont pas recommandées.

L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives est interdite (**Annexe VI.4**).

ARTICLE 5 : STATIONNEMENT

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA REGLE

Le diagnostic territorial a montré le fort taux d'équipements de véhicules motorisés des ménages. A travers le PLUi et par des actions parallèles, la collectivité souhaite développer les modes de déplacements « alternatifs » (voiture électrique, covoiturage, vélo...) et aménager son territoire en lien avec la structuration du réseau de transport en commun. Afin de réduire les impacts de l'usage de la voiture sur l'environnement et sa place dans l'espace public, plusieurs objectifs sont poursuivis à travers le présent article :

- l'insertion des stationnements dans l'environnement urbain,
- la mutualisation des stationnements,
- le développement des dispositifs pour les vélos.

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

5.1 STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES

Les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat et les logements locatifs intermédiaires mentionnés à l'article L. 302-16 du Code de la Construction et de l'Habitation ne sont pas concernés par les dispositions suivantes.

Il est demandé :

		Nombre de places minimum
HABITATION		
Si la surface de plancher est comprise entre 0 et 60 m ²		1
Au-delà de 60 m ² de surface de plancher		1 par tranche de 60 m ² de surface de plancher
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE		
Artisanat et commerce de détail		1 par tranche de 60 m ² de surface de plancher *
Hébergement hôtelier et touristique		1 pour 5 chambres
<p><i>* L'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement ne pourra excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement dédiées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.</i></p>		
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		1 par tranche de 60 m ² de surface de plancher
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE		
	Bureau	1 par tranche de 60 m ² de surface de plancher

Pour le nombre de places imposé et calculé sur la surface de plancher, il doit être arrondi au nombre entier supérieur.

Le stationnement des véhicules doit être réalisé sur le terrain d'assiette.

En cas d'impossibilité de création des places sur le terrain d'assiette, le stationnement sera réalisé en dehors des voies publiques ou ouvertes à la circulation, à proximité immédiate de l'opération.

Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, la réalisation des places de stationnement pourra être mutualisée.

Pour l'aménagement des aires de stationnement (mutualisées ou non), les revêtements perméables pour l'air et l'eau ou semi-végétalisés sont à privilégier.

Les dimensions d'une aire de stationnement à destination des Personnes à Mobilité Réduite (PMR) figurent à l'[Annexe VI.5](#) du présent règlement.

5.2 STATIONNEMENT DES CYCLES

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Il possède les caractéristiques définies dans le Code de la Construction et de l'Habitation.

II.5 LE SECTEUR Uh

NB : Les règles ci-dessous complètent les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones figurant de la page 15 à la page 28.

Le **secteur Uh** correspond aux principaux villages et hameaux constitués, en premier lieu, d'un bâti ancien d'intérêt architectural et patrimonial regroupé formant un noyau historique, mais aussi, du fait de l'évolution de l'urbanisation de constructions plus récentes.



LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CREATION DU SECTEUR Uh

Les principaux objectifs poursuivis sont de permettre l'évolution et l'adaptation du bâti d'intérêt patrimonial tout en préservant les caractéristiques architecturales et d'intégrer les nouvelles constructions dans cet environnement bâti.

ARTICLE 1 : USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA REGLE

Le présent article a pour objectif de conforter la vocation résidentielle du secteur Uh tout en permettant les autres types d'activité compatibles avec la proximité des habitations.

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

X : Occupations et utilisations du sol interdites

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

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

Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé.

		Uh
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE		
Artisanat et commerce de détail		V*
* Sous réserve que la construction soit située au sein d'un périmètre de centralité, repéré sur le règlement graphique.		
* ou en dehors des périmètres de centralité, s'il s'agit :		
> d'un commerce de proximité et de première nécessité répondant aux besoins des habitants du quartier,		
> ou de show-rooms d'artisans,		
> ou de magasins d'usine,		
> ou d'espaces de vente accolés à une activité de production et permettant la commercialisation des produits issus de cette activité,		
> ou d'une mise aux normes d'un commerce existant à la date d'approbation du PLUi,		
> ou d'une extension d'un commerce existant, dans la limite d'une augmentation maximale de 25% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi,		
> d'une activité de loisirs, d'une station de distribution de carburants, d'un concessionnaire automobile, camping-car, d'un garage, motocycles et motoculture.		
Commerce de gros		X
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE		
Industrie		V*
* L'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec l'habitat.		
Entrepôts		X
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE		
Exploitation agricole		V*
* L'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec l'habitat.		
Exploitation forestière		X
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL		
La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet		X
Les résidences mobiles		V*
* Elles constituent l'habitat des gens du voyage		
Les affouillements et exhaussements de sol		V*
* Les affouillements et exhaussements du sol répondent à l'une des conditions suivantes :		

- Ils sont directement liés aux travaux de constructions et installations autorisées sur le terrain d'assiette du projet (ex : fondations, piscines...),
- Ils consistent en des travaux d'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction,
- Ils sont nécessaires au bon fonctionnement d'une activité autorisée sur le terrain d'assiette (raccordement d'une construction, réalisation d'un assainissement, etc.),
- Ils sont nécessaires à la réalisation d'un projet d'intérêt général,
- Ils sont liés au fonctionnement des réseaux (canalisations...) et des ouvrages techniques liés à la distribution de l'énergie, du gaz, des télécommunications (y compris haut débit), à la gestion des eaux pluviales, etc.,
- Ils sont nécessaires à la recherche archéologique.

	Les carrières	X
	Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X

ARTICLE 2 : IMPLANTATION ET VOLUMETRIE

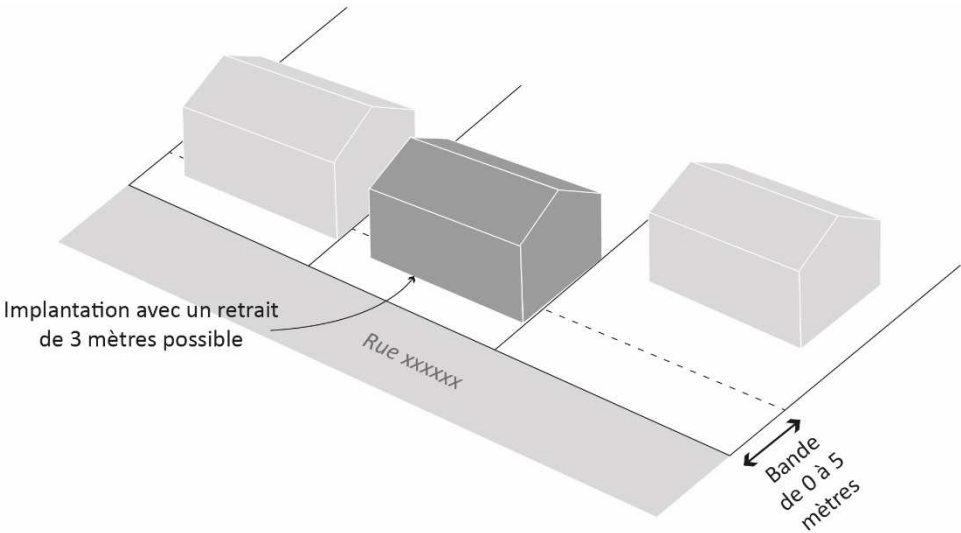
LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA REGLE

L'objectif de cet article est de respecter la trame urbaine existante et originelle. Le secteur Uh est historiquement caractérisé par un bâti ancien implanté à l'alignement ou en léger retrait par rapport à la voie. Les règles ont pour but de recréer le village.

2.1 PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Lorsque la parcelle est bordée par plusieurs voies, les règles de cette section s'appliquent par rapport à au moins l'une de ces voies. Les voies qui ne servent pas de référence sont alors considérées comme des limites séparatives et régies par la section « PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES ».

Les nouvelles constructions devront s'implanter à l'alignement ou avec un retrait maximal de 5 mètres par rapport aux voies publiques et privées ou emprises publiques.



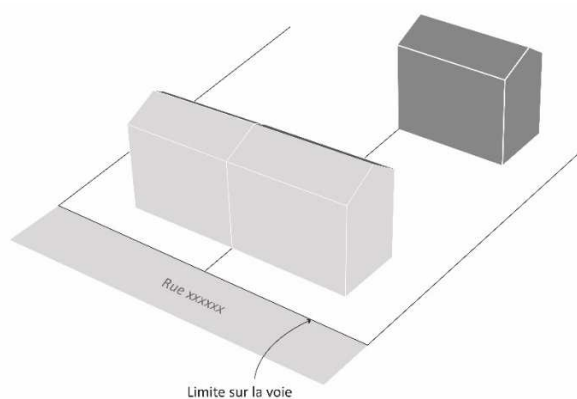
Toutefois, les nouvelles constructions peuvent s'implanter avec un retrait supérieur à 5 mètres dans les cas suivants :

> si une construction voisine (située sur une parcelle contigüe) est implantée avec un retrait supérieur à 5 mètres par rapport à la même voie. Dans ce cas, la nouvelle construction peut s'implanter dans la continuité de la façade de la construction voisine déjà édifiée, sans nécessairement devoir être accolée à cette dernière, dans le respect des règles d'implantation par rapport aux limites séparatives.

> lorsqu'une percée visuelle sur des éléments patrimoniaux doit être préservée depuis l'espace public,

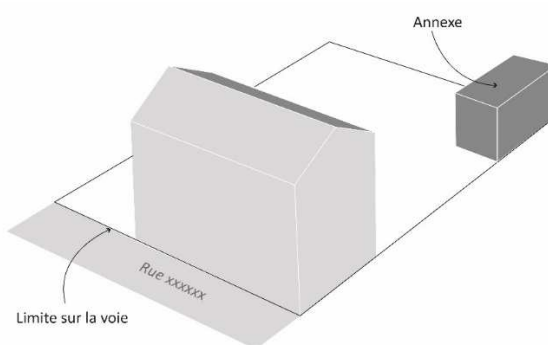
> lors de la réalisation d'une opération d'ensemble, pour toute implantation améliorant la qualité de l'espace public (cour aménagée, mise en valeur d'un bâtiment d'intérêt, vues traversantes, jardin partagé, etc.),

> lorsque le premier rang est construit, l'implantation en second rang est possible,



> lorsque la géométrie de la parcelle le nécessite (largeur sur voie très faible...),

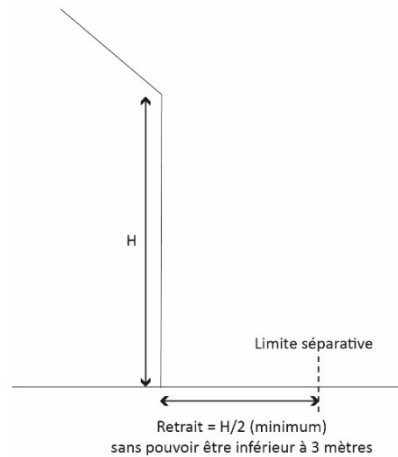
> dans le cas de la construction d'une annexe non accolée, de manière à limiter sa perception depuis l'espace public.



Ces règles ne concernent pas les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

2.2 PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter en limites séparatives ou avec une marge latérale. Dans le cas d'une implantation avec une marge latérale par rapport aux limites séparatives, celle-ci doit être au moins égale à la moitié de la différence de hauteur calculée au point le plus proche de la limite parcellaire, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



Ces règles ne concernent pas les équipements d'intérêt collectif et les services publics, les annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol et les abris de jardins.

2.3 PAR RAPPORT AUX AUTRES CONSTRUCTIONS IMPLANTEES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé.

2.4 LA HAUTEUR

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

La hauteur des constructions annexes ne doit pas dépasser 3,50 mètres à l'égout ou à l'acrotère.

La hauteur des extensions des constructions principales ne devra pas dépasser la hauteur totale du bâtiment existant, sauf en cas de surélévation.

Des règles de hauteur différentes peuvent s'appliquer dans les cas suivants :

> en cas de forte déclivité, la hauteur est mesurée par rapport au point le plus haut de l'emprise de la construction,

> pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les ouvrages techniques (les locaux techniques d'ascenseurs, etc.) ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée, tant qu'ils restent masqués par le volume de la construction.

2.5 OCCUPATION SUR LE TERRAIN

Non réglementé.

ARTICLE 3 : QUALITE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA REGLE

A travers la rédaction de cet article, la collectivité poursuit les objectifs suivants :

- préserver le patrimoine bâti ancien tout en accompagnant son évolution du fait de sa densification,
- permettre l'architecture contemporaine en veillant à sa bonne intégration dans le tissu bâti existant.

3.1 GENERALITES

Les constructions, installations et extensions, par leur situation, leur volume, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne devront pas 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. Elles doivent être conçues de manière à s'insérer dans leur environnement. L'architecture contemporaine sera recevable dès lors que son caractère innovant et sa bonne intégration dans le site sont justifiés pour toute nouvelle construction, installation et extension d'une construction existante.

C'est la construction, ses annexes et extensions qui s'adapteront au relief du terrain, et non l'inverse.

Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle et respectent l'échelle des constructions environnantes.

L'aspect des extensions doit être justifié en vue d'une cohérence de l'aspect général de la construction ainsi que de la perception de l'espace public aux abords de bâtiments d'intérêt patrimonial.

Tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère à l'architecture locale (cottage, mas, chalet...) est interdit.

Les petits locaux techniques, containers à déchets, citernes de récupération des eaux pluviales et autres ouvrages techniques doivent être pensés dès la conception du projet et ne doivent pas être visibles depuis le domaine public.

Pour la commune de Luant, il est recommandé de s'appuyer sur le Guide de la restauration et l'entretien de l'architecture rurale, ainsi qu'au Guide des couleurs du bâti du Parc naturel régional de la Brenne.

3.2 FAÇADES

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement cohérent de toutes les façades, y compris les façades arrière des constructions. Les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents sous réserve qu'ils s'harmonisent entre eux.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) ainsi que l'emploi en façade de matériaux hétéroclites ou disparates et tous matériaux de récupération non prévus à cet usage, et l'imitation de matériaux sont interdits.

3.3 BAIES

Les pignons aveugles sont interdits pour toutes les constructions visibles depuis l'espace public.

Le rythme des ouvertures en façade sera justifié vis-à-vis de l'aspect général de la rue et de la destination de la construction.

La teinte des menuiseries des baies et des volets est unifiée sur une même façade. Les couleurs criardes sont interdites.

Les volets roulants (et coffrages) ne devront pas être installés en saillie de façade.

3.4 TOITURES

Les toitures des constructions nouvelles et des extensions doivent avoir une forme simple et s'intégrer harmonieusement dans l'environnement existant.

Les combles aménageables ne peuvent constituer au maximum qu'un étage.

Les panneaux photovoltaïques et les châssis de toit devront être intégrés à la couverture. Sur les parties des toitures des bâtiments visibles depuis le domaine public, ils devront être encastrés au nu de la couverture.

3.5 CLOTURES

En cas d'implantation de clôture ou de modification de clôture existante, celles-ci doivent respecter les dispositions ci-dessous.

Une attention particulière doit être apportée à la conception et la réalisation des clôtures :

- en privilégiant l'harmonie des matériaux (2 matériaux maximum),
- en recherchant la simplicité des formes et structures,
- en tenant compte du bâti et du site environnant,
- en intégrant les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres...

Sont interdits :

- l'imitation de matériaux (faux bois, fausses briques...),
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.), l'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates et tous matériaux de récupération non prévus pour cet effet.

Les murs existants en moellons de pays ou en pierres de taille seront conservés, restaurés. Lorsqu'ils permettent de mettre en valeur des séquences paysagères d'intérêt et en cas de nécessité technique justifiée (création d'un accès, mise aux normes d'accessibilité-sécurité...), des percements et ouvertures sont toutefois possibles.

La hauteur des clôtures est mesurée en tout point de la clôture, entre le niveau du terrain naturel à l'aplomb à l'intérieur de l'unité foncière (la partie servant au soutènement n'est pas incluse dans le calcul) et le sommet de la clôture.

Les dispositions en matière de limitation de hauteur des clôtures ne s'appliquent pas aux éléments techniques, piliers et pilastres.

Les clôtures doivent suivre la pente et limiter les effets d'escalier.

Dans tous les cas, la hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 1,80 mètre.

Des règles d'implantation et de hauteur différentes pour les clôtures sont admises pour les ouvrages RTE, les opérateurs de télécommunication, les producteurs et les transporteurs d'énergie, ainsi que pour les établissements à caractère d'intérêt général nécessitant une sécurisation spécifique.

▪ **En limite sur les voies publiques et privées et emprises publiques**, les types de clôtures suivants sont autorisés :

- les murs-bahuts d'une hauteur maximale d'1 mètre enduits ou réalisés en pierre, surmontés d'un ouvrage à claire-voie ou d'un barreaudage simple.
- les haies d'essences locales, doublées ou non d'un grillage.

- **En limite séparative avec une autre propriété bâtie**, les types de clôtures suivants sont autorisés :

- les murs pleins maçonnés enduits ou en pierre jointoyées,
- les murs-bahuts d'une hauteur inférieure à 1 m, enduits ou réalisés en pierre, surmontés d'un ouvrage à claire-voie ou d'un barreaudage simple,
- les panneaux bois,
- les grillages,
- les haies arbustives composées d'essences locales, doublées ou non d'un grillage,
- les clôtures végétales (treillis...).

La hauteur des clôtures non végétales ne doit pas dépasser 1,80 mètre.

- **En limite séparative avec un espace agricole ou naturel**, les types de clôtures suivants sont autorisés:

- les haies arbustives composées de plusieurs essences locales, doublées ou non d'un grillage, de maille lâche pour permettre le passage de la petite faune,
- les grillages et clôtures de type agricole (lisses ajourées par exemple) et de maille lâche pour permettre le passage de la petite faune, doublés ou non d'une haie arbustive.

La hauteur totale de la clôture de devra pas excéder 1,50 mètres.

ARTICLE 4 : QUALITE ENVIRONNEMENTALE

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA REGLE

La collectivité, à travers cet article, souhaite renforcer la végétalisation des espaces urbanisés tant dans les espaces publics et leur aménagement que sur l'espace privé ; celle-ci participant pleinement à la qualité du cadre de vie.

Les haies doivent être composées d'essences, choisies préférentiellement dans la liste figurant à **l'Annexe VI.2** du présent règlement.

Les espèces végétales dont la liste figure à **l'Annexe VI.3** ne sont pas recommandées.

L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives est interdite (**Annexe VI.4**).

ARTICLE 5 : STATIONNEMENT

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA REGLE

Le diagnostic territorial a montré le fort taux d'équipements de véhicules motorisés des ménages. A travers le PLUi et par des actions parallèles, la collectivité souhaite développer les modes de déplacements « alternatifs » (voiture électrique, covoiturage, vélo...) et aménager son territoire en lien avec la structuration du réseau de transport en commun. Afin de réduire les impacts de l'usage de la

voiture sur l'environnement et sa place dans l'espace public, plusieurs objectifs sont poursuivis à travers le présent article :

- l'insertion des stationnements dans l'environnement urbain,
- la mutualisation des stationnements,
- le développement des dispositifs pour les vélos.

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

5.1 STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES

Les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat et les logements locatifs intermédiaires mentionnés à l'article L. 302-16 du Code de la Construction et de l'Habitation ne sont pas concernés par les dispositions suivantes.

Il est demandé :

		Nombre de places minimum
HABITATION		
Si la surface de plancher est comprise entre 0 et 60 m ²		1
Au-delà de 60 m ² de surface de plancher		1 par tranche de 60 m ² de surface de plancher
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE		
Artisanat et commerce de détail		1 par tranche de 60 m ² de surface de plancher *
Hébergement hôtelier et touristique		1 pour 5 chambres
<p><i>* L'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement ne pourra excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement dédiées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.</i></p>		
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		1 par tranche de 60 m ² de surface de plancher
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE		
Bureau		1 pour 60 m ² de surface de plancher

Pour le nombre de places imposé et calculé sur la surface de plancher, il doit être arrondi au nombre entier supérieur.

Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, la réalisation des places de stationnement pourra être mutualisée.

Le stationnement des véhicules doit être réalisé sur le terrain d'assiette.

En cas d'impossibilité de création des places sur le terrain d'assiette, le stationnement sera réalisé en dehors des voies publiques ou ouvertes à la circulation, à proximité immédiate de l'opération.

Pour l'aménagement des aires de stationnement (mutualisées ou non), les revêtements perméables pour l'air et l'eau ou semi-végétalisé sont à privilégier.

Les dimensions d'une aire de stationnement à destination des Personnes à Mobilité Réduite (PMR) figurent à l'Annexe VI.5 du présent règlement.

5.2 STATIONNEMENT DES CYCLES

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et se situe de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Il possède les caractéristiques définies dans le Code de la Construction et de l'Habitation.

II.6 LE SECTEUR UP

NB : Les règles ci-dessous complètent les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones figurant de la page 15 à la page 28.

Le **secteur Up** correspond aux grands ensembles bâtis patrimoniaux insérés au sein des espaces urbanisés ou situés à leurs franges.



LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CREATION DU SECTEUR Up

Les principaux objectifs poursuivis sont de préserver les grands ensembles bâtis patrimoniaux, leur environnement et leurs caractéristiques architecturales notamment, et leur permettre des évolutions adaptées au gabarit des constructions existantes dans un contexte de densification des espaces urbanisés.

ARTICLE 1 : USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA REGLE

Le présent article a pour objectif d'encadrer les occupations et utilisations du sol pour l'habitat mais aussi pour les activités participant à l'attractivité touristique du territoire.

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

X : Occupations et utilisations du sol interdites

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

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

Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé.

		Up
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE		
Artisanat et commerce de détail		V*
<p><i>* Sous réserve que la construction soit située au sein d'un périmètre de centralité, repéré sur le règlement graphique.</i></p> <p><i>* ou en dehors des périmètres de centralité, s'il s'agit :</i></p> <p><i>> d'un commerce de proximité et de première nécessité répondant aux besoins des habitants du quartier,</i></p> <p><i>> ou d'espaces de vente accolés à une activité de production et permettant la commercialisation des produits issus de cette activité,</i></p> <p><i>> ou d'une mise aux normes d'un commerce existant à la date d'approbation du PLUi,</i></p> <p><i>> ou d'une extension d'un commerce existant, dans la limite d'une augmentation maximale de 25% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi,</i></p> <p><i>> d'une activité de loisirs, d'une station de distribution de carburants, d'un concessionnaire automobile, camping-car, d'un garage, motocycles et motoculture.</i></p>		
Commerce de gros		X
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE		
Industrie		X
Entrepôts		X
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE		
Exploitation agricole		X
Exploitation forestière		X
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL		
La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet		X
Les résidences mobiles constituant l'habitat des gens du voyage		X
Les affouillements et exhaussements de sol		V*
<p><i>* Les affouillements et exhaussements du sol répondent à l'une des conditions suivantes :</i></p> <p><i>- Ils sont directement liés aux travaux de constructions et installations autorisées sur le terrain d'assiette du projet (ex : fondations, piscines...),</i></p> <p><i>- Ils consistent en des travaux d'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction.</i></p> <p><i>- Ils sont nécessaires au bon fonctionnement d'une activité autorisée sur le terrain d'assiette (raccordement d'une construction, réalisation d'un assainissement, etc.).</i></p>		

- Ils sont nécessaires à la réalisation d'un projet d'intérêt général,
- Ils sont liés au fonctionnement des réseaux (canalisations...) et des ouvrages techniques liés à la distribution de l'énergie, du gaz, des télécommunications (y compris haut débit), à la gestion des eaux pluviales, etc.,
- Ils sont nécessaires à la recherche archéologique.

	Les carrières	X
	Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X

ARTICLE 2 : IMPLANTATION ET VOLUMETRIE

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA REGLE

L'objectif de cet article est de respecter les implantations originelles des constructions.

2.1 PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Non réglementé.

2.2 PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les nouvelles constructions peuvent s'implanter en limites séparatives ou avec une marge latérale. Dans le cas d'une implantation avec une marge latérale, celle-ci doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Ces règles ne concernent pas les équipements d'intérêt collectif et les services publics, les annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol et les abris de jardins.

2.3 PAR RAPPORT AUX AUTRES CONSTRUCTIONS IMPLANTEES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

L'implantation devra être justifiée au regard des constructions voisines.

2.4 LA HAUTEUR

La hauteur au faîtage des nouvelles constructions ne devra pas dépasser la hauteur au faîtage de la construction principale existante.

2.5 OCCUPATION SUR LE TERRAIN

Non réglementé.

ARTICLE 3 : QUALITE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA REGLE

A travers la rédaction de cet article, la collectivité poursuit les objectifs suivants :

- préserver le patrimoine bâti ancien,
- permettre des évolutions des ensembles bâtis existants dans le respect des caractéristiques architecturales de l'existant.

3.1 GENERALITES

Les constructions, installations et extensions, par leur situation, leur volume, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne devront pas 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. L'architecture contemporaine sera recevable dès lors que son caractère innovant et sa bonne intégration dans le site sont justifiés pour toute nouvelle construction, installation et extension d'une construction existante.

Pour la commune de Luant, il est recommandé de s'appuyer sur le Guide de la restauration et l'entretien de l'architecture rurale, ainsi qu'au Guide des couleurs du bâti du Parc naturel régional de la Brenne.

Pour les nouvelles constructions :

C'est la construction, ses annexes et extensions qui s'adapteront au relief du terrain, et non l'inverse.

Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle et respectent l'échelle des constructions environnantes.

L'aspect des extensions doit être justifié en vue d'une cohérence de l'aspect général de la construction ainsi que de la perception de l'espace public aux abords de bâtiments d'intérêt patrimonial.

Tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère à l'architecture locale (cottage, mas, chalet...) est interdit.

Les petits locaux techniques, containers à déchets, citernes de récupération des eaux pluviales et autres ouvrages techniques doivent être pensés dès la conception du projet et ne doivent pas être visibles depuis le domaine public.

Pour les interventions sur l'existant :

En cas d'intervention sur le bâti existant, les travaux devront assurer la sauvegarde et la mise en valeur des volumes et des détails d'architecture existants.

Les extensions seront conçues en cohérence avec le bâti existant. Les surélévations sont autorisées sous réserve d'un traitement architectural soigné et de maintenir la lecture du volume initial.

3.2 FAÇADES

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement cohérent de toutes les façades, y compris les façades arrière des constructions. Les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents sous réserve qu'ils s'harmonisent entre eux.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) ainsi que l'emploi en façade de matériaux hétéroclites ou disparates et tous matériaux de récupération non prévus à cet usage, et l'imitation de matériaux sont interdits.

Les chainages, corniches, encadrement en pierre ou brique, ainsi que tout élément de modénature, sont conservés apparents.

Les enduits sont exécutés au nu des pierres de taille sans surépaisseur ou en tenant compte des modénatures existantes.

Un projet contemporain pour une construction neuve peut déroger à ces prescriptions réglementaires sous réserve de justifier d'une démarche architecturale de qualité.

3.3 BAIES

Les pignons aveugles sont interdits pour toutes les constructions visibles depuis l'espace public.

Le rythme des ouvertures en façade sera justifié vis-à-vis de l'aspect général de la rue et de la destination de la construction.

La teinte des menuiseries des baies et des volets est unifiée sur une même façade. Les couleurs criardes sont interdites.

Les volets roulants sont interdits, exceptés pour les baies vitrées présentant une largeur minimum de 1,80 mètre. Dans ce cas, les volets roulants (et coffrages) ne devront pas être installés en saillie de façade et seront traités de manière à rester invisibles depuis l'extérieur.

La modification des baies (création / modification / suppression) sur l'existant est autorisée sous réserve de ne pas porter atteinte aux caractéristiques typologiques du bâtiment et à sa composition (symétrie / asymétrie notamment, rapports vides/pleins de la façade et/ou de la toiture, etc.). Les menuiseries devront être choisies en cohérence avec les menuiseries existantes (couleur, proportion, aspect extérieur...).

3.4 TOITURES

La couverture des constructions des habitations et des bâtiments annexes doit respecter les matériaux utilisés dans l'environnement immédiat (ardoises naturelles ou tuiles en règle générale).

Les panneaux photovoltaïques et les châssis de toit devront être encastrés au nu de la couverture.

3.5 CLOTURES

En cas d'implantation de clôture ou de modification de clôture existante, celles-ci doivent respecter les dispositions ci-dessous.

Une attention particulière doit être apportée à la conception et la réalisation des clôtures :

- en privilégiant l'harmonie des matériaux (2 matériaux maximum),
- en recherchant la simplicité des formes et structures,
- en tenant compte du bâti et du site environnant,
- en intégrant les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres...

Sont interdits :

- l'imitation de matériaux (faux bois, fausses briques...),
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.),
- l'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates et tous matériaux de récupération non prévus pour cet effet.

Les murs existants en moellons de pays ou en pierres de taille seront conservés, restaurés ou reconstruits à l'identique, s'ils ne sont pas remplacés par une nouvelle construction utilisant des matériaux appareillés à l'identique. Lorsqu'ils permettent de mettre en valeur des séquences paysagères d'intérêt et en cas de nécessité technique justifiée (création d'un accès, mise aux normes d'accessibilité-sécurité...), des percements et ouvertures sont toutefois possibles.

Les clôtures des unités foncières seront d'une hauteur maximale de 2 mètres par rapport au terrain naturel. Une hauteur plus importante peut néanmoins être autorisée pour la préservation des caractéristiques patrimoniales et/ou d'un relief particulier, sans pouvoir dépasser 2,60 mètres.

Les dispositions en matière de limitation de hauteur des clôtures ne s'appliquent pas aux éléments techniques, piliers et pilastres.

Les nouvelles clôtures doivent respecter le caractère des édifices existants et clôtures adjacentes lorsque ces dernières existent.

Des règles d'implantation et de hauteur différentes pour les clôtures sont admises pour les ouvrages RTE, les opérateurs de télécommunication, les producteurs et les transporteurs d'énergie, ainsi que pour les établissements à caractère d'intérêt général nécessitant une sécurisation spécifique.

■ **En limite sur les voies publiques et privées et emprises publiques**, les types de clôtures suivants sont autorisés :

- les murs pleins en pierre jointoyées,
- les murs-bahuts d'une hauteur maximale d'1 mètre enduits ou réalisés en pierre, surmontés d'une grille,
- les haies d'essences locales, doublées ou non d'un grillage de couleur sombre.

■ **En limite séparative avec une autre propriété bâtie**, les types de clôtures suivants sont autorisés :

- les murs pleins maçonnés enduits ou en pierre jointoyées,
- les murs-bahuts d'une hauteur maximale d'1 mètre enduits ou réalisés en pierre, surmontés d'une grille,
- les haies arbustives composées d'essences locales, doublées ou non d'un grillage.

■ **En limite séparative avec un espace agricole ou naturel**, les types de clôtures suivants sont autorisés:

- les murs pleins en pierre jointoyées, uniquement dans le cadre de la reconstruction d'un mur ancien.
- les haies arbustives composées de plusieurs essences locales, doublées ou non d'un grillage, de maille lâche pour permettre le passage de la petite faune.

ARTICLE 4 : QUALITE ENVIRONNEMENTALE

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA REGLE

La collectivité, à travers cet article, souhaite renforcer la végétalisation des espaces urbanisés tant dans les espaces publics et leur aménagement que sur l'espace privé ; celle-ci participant pleinement à la qualité du cadre de vie.

Les haies doivent être composées d'essences, choisies préférentiellement dans la liste figurant à l'[Annexe VI.2](#) du présent règlement.

Les espèces végétales dont la liste figure à l'[Annexe VI.3](#) ne sont pas recommandées.

L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives est interdite ([Annexe VI.4](#)).

ARTICLE 5 : STATIONNEMENT

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA REGLE

Le diagnostic territorial a montré le fort taux d'équipements de véhicules motorisés des ménages. A travers le PLUi et par des actions parallèles, la collectivité souhaite développer les modes de déplacements « alternatifs » (voiture électrique, covoiturage, vélo...) et aménager son territoire en lien avec la structuration du réseau de transport en commun. Afin de réduire les impacts de l'usage de la voiture sur l'environnement et sa place dans l'espace public, plusieurs objectifs sont poursuivis à travers le présent article :

- l'insertion des stationnements dans l'environnement urbain,
- la mutualisation des stationnements,
- le développement des dispositifs pour les vélos.

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

5.1 STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES

Les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat et les logements locatifs intermédiaires mentionnés à l'article L. 302-16 du Code de la Construction et de l'Habitation ne sont pas concernés par les dispositions suivantes.

Il est demandé :

		Nombre de places minimum
HABITATION		
Si la surface de plancher est comprise entre 0 et 60 m ²		1
Au-delà de 60 m ² de surface de plancher		1 par tranche de 60 m ² de surface de plancher

COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	1 par tranche de 60 m ² de surface de plancher *
Hébergement hôtelier et touristique	1 pour 5 chambres
* L'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement ne pourra excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement dédiées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.	
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 par tranche de 60 m ² de surface de plancher
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Selon les besoins de l'activité
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Bureau	1 pour 60 m ² de surface de plancher

Pour le nombre de places imposé et calculé sur la surface de plancher, il doit être arrondi au nombre entier supérieur.

Le stationnement des véhicules doit être réalisé sur le terrain d'assiette.

En cas d'impossibilité de création des places sur le terrain d'assiette, le stationnement sera réalisé en dehors des voies publiques ou ouvertes à la circulation, à proximité immédiate de l'opération.

Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, la réalisation des places de stationnement pourra être mutualisée.

Pour l'aménagement des aires de stationnement (mutualisées ou non), les revêtements perméables pour l'air et l'eau ou semi-végétalisés sont à privilégier.

Les dimensions d'une aire de stationnement à destination des Personnes à Mobilité Réduite (PMR) figurent à l'[Annexe VI.5](#) du présent règlement.

5.2 STATIONNEMENT DES CYCLES

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et se situe de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Il possède les caractéristiques définies dans le Code de la Construction et de l'Habitation.

II.7 LE SECTEUR UE

NB : Les règles ci-dessous complètent les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones figurant de la page 15 à la page 28.

Le **secteur Ue** correspond aux grands sites d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif. Il comprend un sous-secteur **Uea** correspondant à l'emprise de l'aéroport Châteauroux-Centre.



LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CREATION DU SECTEUR Ue

La création du secteur Ue permet de conforter les grands pôles de services, scolaires et d'équipements d'intérêt collectif et de loisirs existants sur le territoire.

ARTICLE 1 : USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA REGLE

Le présent article a pour objectif de limiter les occupations et utilisations du sol à la vocation d'équipements dans des secteurs stratégiques des centres-villes/centres-bourgs pour, d'une part, conforter les grands équipements, d'autre part, anticiper de manière réfléchie la mutation potentielle à long terme de certains d'entre eux.

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

X : Occupations et utilisations du sol interdites

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

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

Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

	Ue	Uea
HABITATION		
Logement	V*	V*
<i>* Il s'agit d'un logement de fonction.</i>		
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE		
Artisanat et commerce de détail	X	X
Commerce de gros	X	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V	X
Cinéma	X	X
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE		
Industrie	X	V*
<i>* La construction est liée aux activités aéroportuaires.</i>		
Entrepôts	X	V*
<i>* La construction est liée aux activités aéroportuaires.</i>		
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE		
Exploitation agricole	X	X
Exploitation forestière	X	X
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL		
La pratique du camping	V	X
Les résidences mobiles constituant l'habitat des gens du voyage	X	X
Les affouillements et exhaussements de sol	V*	V*
<p><i>* Les affouillements et exhaussements du sol répondent à l'une des conditions suivantes :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Ils sont directement liés aux travaux de constructions et installations autorisées sur le terrain d'assiette du projet (ex : fondation, piscines...). - Ils consistent en des travaux d'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction. - Ils sont nécessaires au bon fonctionnement d'une activité autorisée sur le terrain d'assiette (raccordement d'une construction, réalisation d'un assainissement, etc.). - ils sont nécessaires à la réalisation d'un projet d'intérêt général. 		

- Ils sont liés au fonctionnement des réseaux (canalisations...) et des ouvrages techniques liés à la distribution de l'énergie, du gaz, des télécommunications (y compris haut débit), à la gestion des eaux pluviales, etc.,

- Ils sont nécessaires à la recherche archéologique.

Les carrières	X	X
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X	X

ARTICLE 2 : IMPLANTATION ET VOLUMETRIE

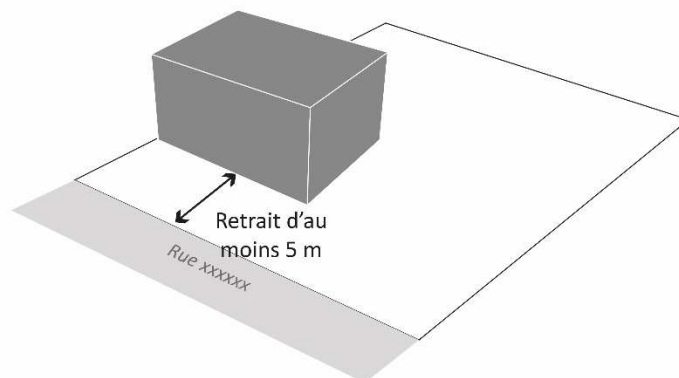
LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA REGLE

Les projets d'équipements publics engendrent des contraintes de déplacement plus complexes que celles des projets de logements, du fait de la diversité de la nature des flux (livraison, public, etc.), de l'importance de l'afflux potentiel et de leur capacité d'accueil.

En conséquence, il s'agit de sécuriser les abords des équipements publics et de limiter les incidences du fonctionnement de l'ouvrage sur les bâtiments environnants.

2.1 PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

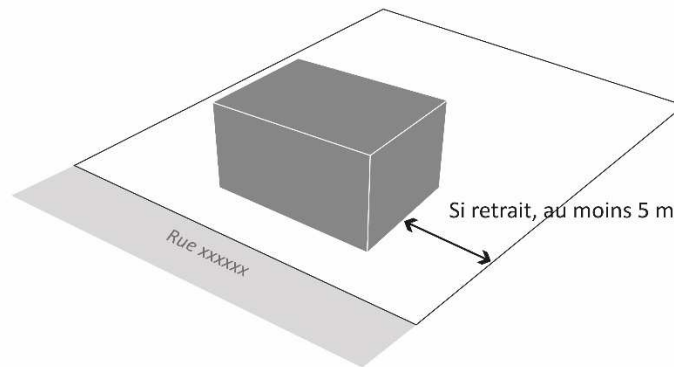
Les constructions s'implantent avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.



Toutefois, un retrait moindre (voire une implantation à l'alignement) est autorisé sous réserve que ce recul soit justifié au regard du contexte bâti dans lequel il s'insère ou par des nécessités techniques liées au fonctionnement de l'équipement.

2.2 PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives, ou en respectant une marge latérale d'au moins 5 mètres.



Toutefois, un retrait moindre est autorisé sous réserve que ce recul soit justifié par rapport au contexte bâti dans lequel il s'insère, ou qu'il soit justifié par des contraintes techniques ou liées à la sécurité.

2.3 PAR RAPPORT AUX AUTRES CONSTRUCTIONS IMPLANTEES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé.

2.4 LA HAUTEUR

Dans le secteur Ue, à l'exception du sous-secteur Uea :

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

La hauteur des extensions des constructions principales ne devra pas dépasser la hauteur totale du bâtiment existant, sauf en cas de surélévation.

Des règles de hauteur différentes peuvent s'appliquer dans le cas suivants:

> en cas de forte déclivité, la hauteur est mesurée par rapport au point le plus haut de l'emprise de la construction.

Dans le sous-secteur Uea :

Non réglementé, en dehors des servitudes de dégagement aéronautique.

Dans l'ensemble du secteur Ue :

Les ouvrages techniques (les locaux techniques d'ascenseurs, etc.) ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée, tant qu'ils restent masqués par le volume de la construction.

2.5 OCCUPATION SUR LE TERRAIN

Non réglementé.

ARTICLE 3 : QUALITE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA REGLE

L'objectif est de permettre des architectures contemporaines et innovantes dans des espaces dédiés à des équipements d'intérêt collectif.

3.1 GENERALITES

Les constructions, installations et extensions, par leur situation, leur volume, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne devront pas 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. **Dans le secteur Ue**, l'architecture contemporaine sera recevable dès lors que son caractère innovant et sa bonne intégration dans le site sont justifiés pour toute nouvelle construction, installation et extension d'une construction existante.

C'est la construction, ses annexes et extensions qui s'adapteront au relief du terrain, et non l'inverse.

L'aspect des extensions doit être justifié en vue d'une cohérence de l'aspect général de la construction ainsi que de la perception de l'espace public aux abords de bâtiments d'intérêt patrimonial.

Tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère à l'architecture locale (cottage, mas, chalet...) est interdit.

Les petits locaux techniques, containers à déchets, citernes de récupération des eaux pluviales et autres ouvrages techniques doivent être pensés dès la conception du projet et ne doivent pas être visibles depuis le domaine public.

3.2 FAÇADES

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) ainsi que l'emploi en façade de matériaux hétéroclites ou disparates et tous matériaux de récupération non prévus à cet usage sont interdits.

3.3 BAIES

Non réglementé.

3.4 TOITURES

Non réglementé.

3.5 CLOTURES

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

- en privilégiant l'harmonie des matériaux (2 matériaux maximum),
- en recherchant la simplicité des formes et structures,
- en tenant compte du bâti et du site environnant,
- en intégrant les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres...

Sont interdits :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.),

- l'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates et tous matériaux de récupération non prévus pour cet effet.

Les murs existants en moellons de pays ou en pierres de taille seront conservés, restaurés. Lorsqu'ils permettent de mettre en valeur des séquences paysagères d'intérêt et en cas de nécessité technique (création d'un accès, mise aux normes d'accessibilité-sécurité...), des percements et ouvertures sont toutefois possibles.

Des règles différentes pour les clôtures sont admises pour les ouvrages RTE, les opérateurs de télécommunication, les producteurs et les transporteurs d'énergie, ainsi que pour les établissements à caractère d'intérêt général nécessitant une sécurisation spécifique.

ARTICLE 4 : QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 8 places de stationnement.

Les haies doivent être composées d'essences, choisies préférentiellement dans la liste figurant à [l'Annexe VI.2](#) du présent règlement.

Les espèces végétales dont la liste figure à [l'Annexe VI.3](#) ne sont pas recommandées.

L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives est interdite ([Annexe VI.4](#)).

ARTICLE 5 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement.

Pour l'aménagement des aires de stationnement (mutualisées ou non), les revêtements perméables pour l'air et l'eau ou semi-végétalisés sont autorisés sous réserve de la présence d'un dispositif de collecte et de dépollution des eaux pluviales.

Le stationnement des cycles devra être prévu selon les besoins générés par l'activité.

Les dimensions d'une aire de stationnement à destination des Personnes à Mobilité Réduite (PMR) figurent à [l'Annexe VI.5](#) du présent règlement.

II.8 LE SECTEUR UG

NB : Les règles ci-dessous complètent les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones figurant de la page 15 à la page 28.

Le **secteur Ug** correspond aux différents espaces (aire d'accueil, terrains familiaux...) accueillant les gens du voyage.



LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CREATION DU SECTEUR Ug

Le secteur Ug a été créé pour répondre aux besoins des gens du voyage, tant dans leurs déplacements que lorsqu'ils envisagent une sédentarisation sur le territoire.

ARTICLE 1 : USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA REGLE

Le présent article a pour objectif de permettre l'habitat des gens du voyage.

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

X : Occupations et utilisations du sol interdites

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

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

Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé.

		Ug
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE		
	Artisanat et commerce de détail	X
	Restauration	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
	Commerce de gros	X
	Hébergement hôtelier et touristique	X
	Cinéma	X
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
	Salles d'art et de spectacles	X
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE		
	Industrie	X
	Entrepôts	X
	Bureau	X
	Centre de congrès et d'exposition	X
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE		
	Exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL		
	Les résidences mobiles	V*
<i>* Si elles constituent l'habitat des gens du voyage</i>		
	Les affouillements et exhaussements de sol	V*
<p><i>* Les affouillements et exhaussements du sol répondent à l'une des conditions suivantes :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Ils sont directement liés aux travaux de constructions et installations autorisées sur le terrain d'assiette du projet (ex : fondations, piscines...). - Ils consistent en des travaux d'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction. - Ils sont nécessaires au bon fonctionnement d'une activité autorisée sur le terrain d'assiette (raccordement d'une construction, réalisation d'un assainissement, etc.). - Ils sont nécessaires à la réalisation d'un projet d'intérêt général. 		

- Ils sont liés au fonctionnement des réseaux (canalisations...) et des ouvrages techniques liés à la distribution de l'énergie, du gaz, des télécommunications (y compris haut débit), à la gestion des eaux pluviales, etc.,

- Ils sont nécessaires à la recherche archéologique.

	Les carrières	X
	Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X

ARTICLE 2 : IMPLANTATION ET VOLUMETRIE

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA REGLE

Les dispositions réglementaires ci-après ont été rédigées pour laisser une certaine « souplesse » aux implantations.

2.1 PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les nouvelles constructions peuvent s'implanter à l'alignement des voies publiques ou privées et des emprises publiques ou en retrait par rapport à celle-ci.

Dans le cas d'une implantation en retrait, les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimal de 3 mètres.

2.2 PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter en limites séparatives ou avec une marge latérale. Dans le cas d'une implantation avec une marge latérale, celle-ci doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Ces règles ne concernent pas les équipements d'intérêt collectif et les services publics, les annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol et les abris de jardins.

2.3 PAR RAPPORT AUX AUTRES CONSTRUCTIONS IMPLANTEES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé.

2.4 LA HAUTEUR

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère pour les constructions à usage d'habitation et 9 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère pour les autres constructions.

La hauteur des constructions annexes ne doit pas dépasser 3,50 mètres à l'égout ou à l'acrotère.

La hauteur des extensions des constructions principales ne devra pas dépasser la hauteur totale du bâtiment existant, sauf en cas de surélévation.

Des règles de hauteur différentes peuvent s'appliquer dans les cas suivants :

> en cas de forte déclivité, la hauteur est mesurée par rapport au point le plus haut de l'emprise de la construction,

> pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les ouvrages techniques (les locaux techniques d'ascenseurs, etc.) ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée, tant qu'ils restent masqués par le volume de la construction.

2.5 OCCUPATION SUR LE TERRAIN

Non réglementé.

ARTICLE 3 : QUALITE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

3.1 GENERALITES

Les constructions, installations et extensions, par leur situation, leur volume, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne devront pas 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. L'architecture contemporaine sera recevable dès lors que son caractère innovant et sa bonne intégration dans le site sont justifiés pour toute nouvelle construction, installation et extension d'une construction existante.

C'est la construction, ses annexes et extensions qui s'adapteront au relief du terrain, et non l'inverse.

Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle et respectent l'échelle des constructions environnantes.

L'aspect des extensions doit être justifié en vue d'une cohérence de l'aspect général de la construction ainsi que de la perception de l'espace public aux abords de bâtiments d'intérêt patrimonial.

Tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère à l'architecture locale (cottage, mas, chalet...) est interdit.

Les petits locaux techniques, containers à déchets, citernes de récupération des eaux pluviales et autres ouvrages techniques doivent être pensés dès la conception du projet et ne doivent pas être visibles depuis le domaine public.

3.2 FAÇADES

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement cohérent de toutes les façades, y compris les façades arrière des constructions. Les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents sous réserve qu'ils s'harmonisent entre eux.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) ainsi que l'emploi en façade de matériaux hétéroclites ou disparates et tous matériaux de récupération non prévus à cet usage sont interdits.

3.3 BAIES

Les pignons aveugles sont interdits pour toutes les constructions visibles depuis l'espace public.

Le rythme des ouvertures en façade sera justifié vis-à-vis de l'aspect général de la rue et de la destination de la construction.

La teinte des menuiseries des baies et des volets est unifiée sur une même façade. Les couleurs criardes sont interdites.

Les volets roulants (et coffrages) ne devront pas être installés en saillie de façade.

3.4 TOITURES

Les toitures des constructions nouvelles et des extensions doivent avoir une forme simple et s'intégrer harmonieusement dans l'environnement existant.

Les combles aménageables ne peuvent constituer au maximum qu'un étage.

Les panneaux photovoltaïques et les châssis de toit devront être intégrés à la couverture. Sur les parties des toitures des bâtiments visibles depuis le domaine public, ils devront être encastrés au nu de la couverture.

3.5 CLOTURES

Lorsqu'elles existent, les clôtures doivent respecter les dispositions ci-dessous.

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

- en privilégiant l'harmonie des matériaux (2 matériaux maximum),
- en recherchant la simplicité des formes et structures,
- en tenant compte du bâti et du site environnant,
- en intégrant les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres...

Sont interdits :

- l'imitation de matériaux (faux bois, fausses briques...),
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.),
- l'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates et tous matériaux de récupération non prévus pour cet effet.

La hauteur des clôtures est mesurée en tout point de la clôture, entre le niveau du terrain naturel à l'aplomb à l'intérieur de l'unité foncière (la partie servant au soutènement n'est pas incluse dans le calcul) et le sommet de la clôture.

Les dispositions en matière de limitation de hauteur des clôtures ne s'appliquent pas aux éléments techniques, piliers et pilastres.

Les clôtures doivent suivre la pente et limiter les effets d'escalier.

Des règles d'implantation et de hauteur différentes pour les clôtures sont admises pour les ouvrages RTE, ainsi que pour les opérateurs de télécommunication, les producteurs et les transporteurs d'énergie.

▪ **En limite sur les voies publiques et privées et emprises publiques**, les types de clôtures suivants sont autorisés :

- les murs-bahuts d'une hauteur maximale d'1 mètre enduits ou réalisés en pierre, surmontés d'un ouvrage à claire-voie ou d'un barreaudage simple. La hauteur totale ne devra pas excéder 1,50 mètre.

- les haies d'essences locales, doublées ou non d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,50 mètre.

▪ **En limite séparative avec une autre propriété bâtie**, les types de clôtures suivants sont autorisés :

- les murs pleins maçonnés enduits ou en pierre jointoyées,

- les murs-bahuts d'une hauteur inférieure à 1 m, enduits ou réalisés en pierre, surmontés d'un ouvrage à claire-voie ou d'un barreaudage simple,

- les panneaux bois,

- les grillages,

- les haies arbustives composées d'essences locales, doublées ou non d'un grillage,

- les clôtures végétales (treillis...).

La hauteur des clôtures non végétales ne doit pas dépasser 1,80 mètre.

▪ **En limite séparative avec un espace agricole ou naturel**, les types de clôtures suivants sont autorisés:

- les haies arbustives composées de plusieurs essences locales, doublées ou non d'un grillage, de maille lâche pour permettre le passage de la petite faune,

- les grillages et clôtures de type agricole (lisses ajourées par exemple) sans doublage et de maille lâche pour permettre le passage de la petite faune, doublés ou non d'une haie arbustive.

La hauteur totale de la clôture ne devra pas excéder 1,50 mètre.

ARTICLE 4 : QUALITE ENVIRONNEMENTALE

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA REGLE

L'objectif est d'insérer les espaces Ug dans l'environnement existant.

Les haies doivent être composées d'essences, choisies préférentiellement dans la liste figurant à l'**Annexe VI.2** du présent règlement.

Les espèces végétales dont la liste figure à l'**Annexe VI.3** ne sont pas recommandées.

L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives est interdite (**Annexe VI.4**).

ARTICLE 5 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

II.9 LE SECTEUR UX

NB : Les règles ci-dessous complètent les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones figurant de la page 15 à la page 28.

Le secteur Ux correspond aux autres sites d'activités économiques, hors zone d'activités, en frange ou au sein des espaces urbanisés.

LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CREATION DU SECTEUR Ux

Le secteur Ux poursuit plusieurs objectifs :

- conforter des sites d'activités économiques existants au sein ou sur les franges des principales entités urbaines, ce qui participe à la mixité des usages,
- ne pas augmenter l'exposition de la population aux risques et aux nuisances.

ARTICLE 1 : USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA REGLE

Le présent article a pour objectif de limiter les occupations et utilisations du sol à la vocation « Economie » dans ces espaces.

X : Occupations et utilisations du sol interdites

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

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

Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé.

		Ux
HABITATION		
	Logement	X
	Hébergement	X
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE		
	Artisanat et commerce de détail	X
	Restauration	V*
<i>* La construction doit répondre à l'une des conditions suivantes :</i>		
<i>- L'activité participe au bon fonctionnement de l'entreprise ou des entreprises de la zone.</i>		
	Hébergement hôtelier et touristique	X
	Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
	Cinéma	X
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
	Salles d'art et de spectacles	X
	Equipements sportifs	X
	Autres équipements recevant du public	X
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE		
	Industrie	V*
<i>* Sous réserve que les constructions et installations soient compatibles avec la proximité des habitations.</i>		
	Entrepôts	V*
<i>* s'ils sont nécessaires et liés à une autre activité principale.</i>		
	Centre de congrès et d'exposition	X
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE		
	Exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL		
	La pratique du camping en dehors des aires aménagées à cet effet	X
	Les résidences mobiles constituant l'habitat des gens du voyage	X

Les affouillements et exhaussements de sol	V*
<p>* Les affouillements et exhaussements du sol répondent à l'une des conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ils sont directement liés aux travaux de constructions et installations autorisées sur le terrain d'assiette du projet (ex : fondation). - Ils consistent en des travaux d'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction. - Ils sont nécessaires au bon fonctionnement d'une activité autorisée sur le terrain d'assiette (raccordement d'une construction, réalisation d'un assainissement, etc.). - Ils sont nécessaires à la réalisation d'un projet d'intérêt général. - Ils sont liés au fonctionnement des réseaux (canalisations...) et des ouvrages techniques liés à la distribution de l'énergie, du gaz, des télécommunications (y compris haut débit), à la gestion des eaux pluviales, etc., - Ils sont nécessaires à la recherche archéologique. 	
Les carrières	X
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	V*
<p>* - Ils sont liés à une activité existante dans la zone,</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ils ne présentent pas de risques de sécurité ou d'insalubrité, - Ils ne sont pas visibles depuis l'espace public. 	

ARTICLE 2 : IMPLANTATION ET VOLUMETRIE

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA REGLE

Un des objectifs est d'intégrer ces enclaves économiques dans la trame bâtie existante.

2.1 PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou avec un retrait de 5 mètres minimum. Un retrait supérieur pourra être exigé dans le cadre de l'application d'une réglementation spécifique s'imposant au PLUi.

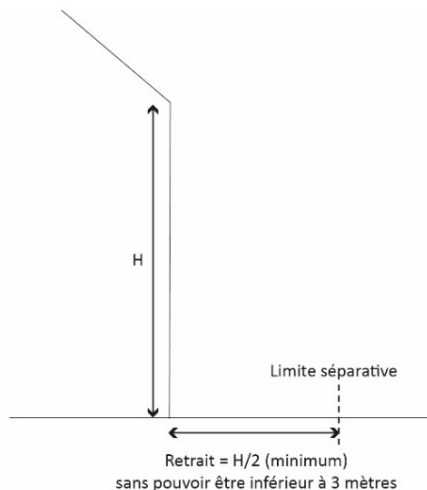
Un retrait différent est également possible dans les cas suivants :

- > lors de la construction d'un local accessoire,
- > lorsque la géométrie de la parcelle le nécessite.

Ces règles ne concernent pas les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

2.2 PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter avec une marge latérale par rapport aux limites séparatives. Celle-ci doit être au moins égale à la moitié de la hauteur calculée au point le plus proche de la limite parcellaire, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.



Si la construction ou l'installation ne génère pas de nuisances ou de risques supplémentaires à l'activité existante et à condition que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu par exemple...), l'implantation sur limites séparatives est autorisée.

Les règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.3 PAR RAPPORT AUX AUTRES CONSTRUCTIONS IMPLANTEES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé.

2.4 LA HAUTEUR

La hauteur des constructions ne peut excéder 15 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Une hauteur supérieure pourra être acceptée en raison d'exigences fonctionnelles ou techniques.

Ces règles ne concernent pas les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

Les ouvrages techniques (les locaux techniques d'ascenseurs, etc.) ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée, tant qu'ils restent masqués par le volume de la construction.

2.5 OCCUPATION SUR LE TERRAIN

Non réglementé.

ARTICLE 3 : QUALITE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA REGLE

Il s'agit d'assurer l'insertion paysagère des constructions à usage d'activités économiques en raison de leur volume de ce type de bâtiment souvent important, susceptibles d'impacter un paysage comme celui des entrées de ville.

3.1 GENERALITES

C'est la construction, ses annexes et extensions qui s'adapteront au relief du terrain et non l'inverse.

Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle et respectent l'échelle des constructions environnantes.

Sauf impératif technique, les équipements liés aux réseaux (électricité, eau, énergie) doivent être intégrés au volume de la construction.

L'aménagement du terrain devra être pris dans son ensemble et le bâtiment devra s'intégrer avec les extérieurs.

3.2 FAÇADES

L'aspect extérieur des façades donnant sur les voies et emprises publiques doit être justifié en cohérence avec l'environnement immédiat et l'impact visuel du projet, de manière à limiter les contrastes de teinte.

Les matériaux de construction (briques, parpaings, etc ...) doivent être enduits lorsqu'ils sont utilisés comme éléments structurels.

Pour les bâtiments d'activités, les matériaux traditionnels ou industriels de qualité (exemples : bardage en métal laqué, produits verriers, aluminium, etc.) seront privilégiés.

Tous matériaux réfléchissants est interdit.

3.3 BAIES

Non réglementé.

3.4 TOITURES

Non réglementé.

3.5 CLOTURES

Lorsque la clôture est composée d'une haie, celle-ci doit être constituée d'essences locales figurant à l'**Annexe VI.2** du présent règlement, et revêtir une forme de haie libre et vive.

Les clôtures doivent permettre une bonne intégration des éléments techniques (coffrets, compteurs, etc.).

Elles devront être composées de matériaux de teintes sombres.

Les murs pleins sont interdits sauf s'ils sont justifiés par la nature du projet (ex : existence d'une contrainte technique, sécurisation du site du fait de la nature de l'activité, etc.).

- **En limite sur les voies publiques et privées et emprises publiques,** les types de clôtures suivants sont autorisés :

- un muret d'une hauteur comprise entre 0,40 m et 1 mètre, surmonté d'éléments ajourés,
- un grillage,
- une grille à barreaudage vertical.

La hauteur des clôtures ne devra pas excéder 2 mètres.

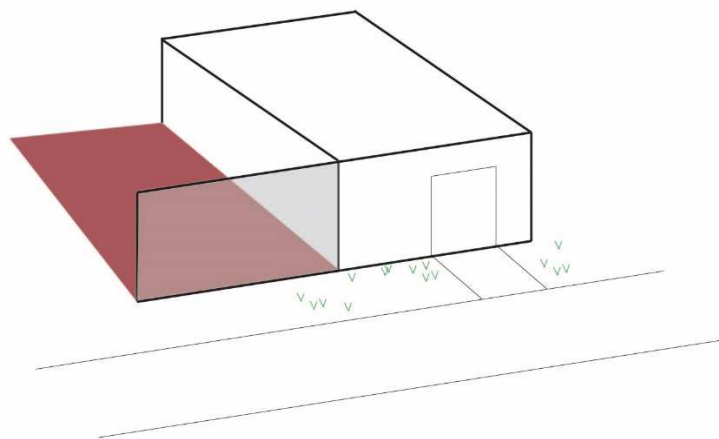
- **En limite séparative avec une autre propriété bâtie,** la clôture doit assurer une bonne harmonisation avec les clôtures environnantes. La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres.
- **En limite avec un espace agricole et/ou naturel,** les clôtures ne doivent pas gêner l'écoulement des eaux et limiter leur impact sur le déplacement des espèces.

La hauteur totale de la clôture ne devra pas excéder 1,80 mètre. Les dispositions en matière de limitation de hauteur des clôtures ne s'appliquent pas aux éléments techniques, piliers et pilastres.

Une hauteur supérieure pourra être autorisée pour assurer la protection des constructions et installations d'intérêt collectif (réseaux, énergie, etc.).

3.6 LES ZONES DE STOCKAGE

Les locaux techniques et les aires de stockage doivent être implantés de manière à réduire leur perception visuelle (à l'arrière d'une construction par exemple). En cas d'impossibilité, ils seront masqués par un dispositif adapté (un muret, un panneau, une haie compacte).



Exemple : panneau formant un masque prolongeant la façade

ARTICLE 4 : QUALITE ENVIRONNEMENTALE

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA REGLE

Accentuer l'effort de végétalisation et de mise en valeur des éléments naturels aux entrées de villes / bourgs.

Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 8 places de stationnement.

La conservation de certains éléments, notamment les haies bordant l'emprise foncière et les arbres les plus importants, pourra être imposée si ces éléments sont structurants pour le cadre bâti et paysager dans lequel s'inscrit la construction, ou si ces éléments concourent à la qualité écologique d'un espace constitutif de la trame verte et bleue.

Les haies doivent être composées d'essences, choisies préférentiellement dans la liste figurant à l'Annexe VI.2 du présent règlement.

Les espèces végétales dont la liste figure à l'Annexe VI.3 ne sont pas recommandées.

L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives est interdite (Annexe VI.4).

ARTICLE 5 : STATIONNEMENT

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA REGLE

Prévoir dès que cela est possible une mutualisation des stationnements.

Gérer le stationnement automobile de manière à limiter sa visibilité au sein de l'espace public.

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

5.1 STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES

Il est demandé :

	Nombre de places minimum
Bureaux et services	1 pour 40 m ² de surface de plancher

Pour le nombre de places imposé et calculé sur la surface de plancher, il doit être arrondi au nombre entier supérieur.

Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, la réalisation des places de stationnement pourra être mutualisée.

Pour l'aménagement des aires de stationnement (mutualisées ou non), les revêtements perméables pour l'air et l'eau ou semi-végétalisé sont autorisés sous réserve de la présence d'un dispositif de collecte et de dépollution des eaux pluviales.

Les dimensions d'une aire de stationnement à destination des Personnes à Mobilité Réduite (PMR) figurent à l'Annexe VI.5 du présent règlement.

5.2 STATIONNEMENT DES CYCLES

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Il possède les caractéristiques définies dans le Code de la Construction et de l'Habitation.

II.10 LE SECTEUR UY

Les règles ci-dessous complètent les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones figurant de la page 15 à la page 28, de même que les règles édictées par les CCCT et, le cas échéant, les RAZ des Zones d'Aménagement Concerté (ZAC).

Le **secteur Uy** correspond aux zones d'activités. Il comprend plusieurs sous-secteurs :

- un **sous-secteur Uy1** correspondant à un site de développement économique d'intérêt international : Ozans. Ses vocations sont multiples : industrielles, logistiques et tertiaires (services aux entreprises...).
- un **sous-secteur Uy1a** correspondant au château d'Ozans qui a vocation à constituer un lieu d'hébergement en entrée de zone d'activités.
- un **sous-secteur Uy2** correspondant à des sites d'activités d'intérêt prioritaire de développement à vocation nationale et internationale et dédiés principalement aux activités industrielles, logistiques et aéroportuaires.
- un **sous-secteur Uy3** correspondant aux zones de développement local, destinées prioritairement aux activités artisanales de petites et moyennes productions.
- un **sous-secteur Uy4**, correspondant aux zones où une activité commerciale est autorisée (les espaces commerciaux de périphérie).
- un **sous-secteur Uy5**, correspondant à la zone de GranDéols faisant l'objet d'une procédure de ZAC et dont les dispositions sont présentées dans le chapitre suivant (II.10 bis).



LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CREATION DU SECTEUR Uy

Plusieurs objectifs sont recherchés à travers ce secteur Uy :

- orienter le développement économique productif dans des secteurs dédiés, de manière à limiter les nuisances dans les espaces à dominante habitat,
- mobiliser les réserves foncières disponibles dans les zones d'activités existantes, notamment pour permettre l'évolution de l'existant,
- trouver un équilibre entre l'offre commerciale située dans les centres-villes/centres-bourgs et celle implantée en périphérie dans des zones dédiées aux plus grands commerces.

ARTICLE 1 : USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA REGLE

Le présent article a pour objectif de limiter les occupations et utilisations du sol à la vocation « Economie » dans les espaces propices et adaptés que constituent les sous-secteurs Uy.

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

X : Occupations et utilisations du sol interdites

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

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

Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

	Uy1	Uy1a	Uy2	Uy3	Uy4
HABITATION					
Logement	V*	V*	V*	V*	V*
<p>* Il doit répondre à l'ensemble des conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Il s'agit d'un logement de fonction, - la surface de plancher est limitée à 50 m², - le logement est intégré à une construction principale. <p>*ou il constitue une annexe ou une extension d'un logement existant sous réserve de ne pas créer un nouveau logement.</p>					
Hébergement	X	V	X	X	X
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE					
Artisanat et commerce de détail	X	X	X	X	V*
<p>* Sous réserve que l'activité déploie plus de 300 m² de surface de plancher, * ou qu'il s'agisse :</p> <ul style="list-style-type: none"> > de show-rooms d'artisans, > ou de magasins d'usine, > ou d'espaces de vente accolés à une activité de production et permettant la commercialisation des produits issus de cette activité. > ou d'une extension d'une cellule commerciale de moins de 300 m², dans la limite d'une augmentation maximale de 25% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi, > d'une activité de loisirs, d'une station de distribution de carburants, d'un concessionnaire automobile, camping-car, d'un garage, motocycles et motoculture. 					
Restauration	V*	V	V*	V*	V
<p>* La construction doit répondre à l'une des conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'activité participe au bon fonctionnement de l'entreprise ou des entreprises de la zone. 					
Hébergement hôtelier et touristique	V*	V	X	X	V
* L'activité participe au bon fonctionnement des entreprises de la zone.					
Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V	V	V*	X	V
<p>* Sous réserve que l'activité déploie plus de 300 m² de surface de plancher, * ou que des activités de service existent déjà à proximité directe.</p>					
Cinéma	X	X	X	X	X

EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS					
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V	V	V	X	V
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	V	X	X	X
Salles d'art et de spectacles	X	X	X	X	X
Equipements sportifs	V	V	X	X	X
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE					
Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X	X
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE					
Exploitation agricole	X	X	X	X	X
Exploitation forestière	X	X	X	X	X
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL					
La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet	X	X	X	X	X
Les résidences mobiles constituant l'habitat des gens du voyage	X	X	X	X	X
Les affouillements et exhaussements de sol	V*	V*	V*	V*	V*
<p>* Les affouillements et exhaussements du sol répondent à l'une des conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ils sont directement liés aux travaux de constructions et installations autorisées sur le terrain d'assiette du projet (ex : fondation). - Ils consistent en des travaux d'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction. - Ils sont nécessaires au bon fonctionnement d'une activité autorisée sur le terrain d'assiette (raccordement d'une construction, réalisation d'un assainissement, etc.). - ils sont nécessaires à la réalisation d'un projet d'intérêt général. - Ils sont liés au fonctionnement des réseaux (canalisations...) et des ouvrages techniques liés à la distribution de l'énergie, du gaz, des télécommunications (y compris haut débit), à la gestion des eaux pluviales, etc., - Ils sont nécessaires à la recherche archéologique. 					
Les carrières	X	X	X	X	X
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X	X	V*	V*	X
<p>*- Ils sont liés à une activité existante dans la zone, - Ils ne présentent pas de risques de sécurité ou d'insalubrité, - Ils ne sont pas visibles depuis l'espace public.</p>					
Les installations et constructions liées à la production d'énergie renouvelable	V*	V*	V*	V*	V*
<p>* Elles répondent à l'une des conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - elles sont liées à une activité existante ou créée et sont compatibles avec les activités existantes à proximité, - lorsque les contraintes d'usage du terrain ne permettent pas d'autre valorisation et sont compatibles avec les activités existantes à proximité. 					

A noter :

Les activités artisanales apparentées à une activité commerciale de vente de biens (boulangeries, charcuteries, poissonneries...) ou de services (cordonnerie, salon de coiffure...), relèvent de la sous-destination « artisanat et commerce de détail » qui recouvre également tous les commerces de détail (épiceries, supermarchés, hypermarchés, drives...).

Les activités artisanales affiliées à l'industrie (menuiseries, carrosseries, ateliers de construction...) pouvant comporter des espaces d'exposition ou de vente destinés principalement à une clientèle professionnelle, relèvent quant à elles de la sous-destination « industrie » comprise dans la destination « autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire ». Ce type d'activités artisanales n'étant pas interdit dans les secteurs Uy1 à Uy5 y est donc de fait autorisé.

ARTICLE 2 : IMPLANTATION ET VOLUMETRIE

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA REGLE

Souvent situés aux franges des espaces urbanisés et des espaces agricoles, ces secteurs doivent limiter leur impact sur l'environnement immédiat, qu'il soit bâti ou naturel.

2.1 PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans l'ensemble des secteurs Uy1 à Uy4 :

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou avec un retrait de 5 mètres minimum. Un retrait supérieur pourra être exigé dans le cadre de l'application d'une réglementation spécifique s'imposant au PLUi.

Un retrait différent est également possible dans les cas suivants :

- > lors de la construction d'un local accessoire,
- > lorsque la géométrie de la parcelle le nécessite,
- > lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble,
- > lorsqu'il s'agit d'une construction en second rang.

Ces règles ne concernent pas les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

2.2 PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans l'ensemble des secteurs Uy1 à Uy4 :

Les constructions doivent s'implanter en respectant une marge de 5 mètres minimum.

Cette marge de recul peut être réduite pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

Les constructions pourront s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives sous réserve de ne pas créer de nuisances supplémentaires et de risques pour la sécurité des usagers et à condition que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu par exemple...).

2.3 PAR RAPPORT AUX AUTRES CONSTRUCTIONS IMPLANTEES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé.

2.4 LA HAUTEUR

Uniquement dans le secteur Uy1, la hauteur des constructions correspondant aux sous-destinations « Industrie » et « Entrepôt » ne peut excéder 18 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Dans l'ensemble des secteurs Uy1 à Uy4, la hauteur des constructions ne peut excéder 15 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Une hauteur supérieure pourra être acceptée en raison d'exigences fonctionnelles ou techniques.

Ces règles ne concernent pas les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

Les ouvrages techniques (les locaux techniques d'ascenseurs, etc.) ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée, tant qu'ils restent masqués par le volume de la construction.

La hauteur des constructions annexes autorisées pour les logements ne doit pas dépasser 3,50 mètres à l'égout ou à l'acrotère.

2.5 OCCUPATION SUR LE TERRAIN

Non réglementé.

ARTICLE 3 : QUALITE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA REGLE

A travers ces dispositions, il s'agit d'assurer l'insertion paysagère des constructions à usage d'activités économiques en raison de leurs volumes souvent importants et imposants dans un paysage comme celui du territoire.

3.1 GENERALITES

C'est la construction, ses annexes et extensions qui s'adapteront au relief du terrain et non l'inverse.

Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle et respectent l'échelle des constructions environnantes.

Sauf impératif technique, les équipements liés aux réseaux (électricité, eau, énergie) doivent être intégrés au volume de la construction.

L'aménagement du terrain devra être pris dans son ensemble et le bâtiment devra s'intégrer avec les extérieurs.

3.2 FAÇADES

L'aspect extérieur des façades (notamment les façades aveugles) donnant sur les voies et emprises publiques doit être en cohérence avec l'environnement immédiat, de manière à limiter les contrastes de teinte.

Les matériaux de construction (briques, parpaings, etc.) doivent être enduits lorsqu'ils sont utilisés comme éléments structurels.

Pour les bâtiments d'activités, les matériaux traditionnels ou industriels de qualité (exemples : bardage en métal laqué, produits verriers, aluminium, etc.) seront privilégiés.

3.3 BAIES

Non réglementé.

3.4 TOITURES

Non réglementé.

3.5 CLOTURES

La hauteur des clôtures ne devra pas excéder 2 mètres. Elles devront être composées de matériaux de teintes sombres.

Les dispositions en matière de limitation de hauteur des clôtures ne s'appliquent pas aux éléments techniques, piliers et pilastres.

Des règles d'implantation et de hauteur différentes pour les clôtures sont admises pour les ouvrages RTE, ainsi que pour les opérateurs de télécommunication, les producteurs et les transporteurs d'énergie.

3.6 LES ZONES DE STOCKAGE

Les locaux techniques et les aires de stockage doivent être implantés de manière à réduire leur perception visuelle (à l'arrière d'une construction par exemple). En cas d'impossibilité, ils seront masqués par un dispositif adapté (un muret, un panneau, une haie compacte).

ARTICLE 4 : QUALITE ENVIRONNEMENTALE

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA REGLE

Accentuer l'effort de végétalisation et de mise en valeur des éléments naturels aux entrées de villes / bourgs.

Dans l'ensemble des secteurs Uy1 à Uy4 :

Les constructions nouvelles devront justifier d'un minimum de 20% de surface perméable par rapport à la superficie du terrain d'assiette de la construction. Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble, tout ou partie de ces espaces peuvent être mutualisés à l'échelle de l'opération. Les surfaces de toitures végétalisées sont assimilées à des surfaces de pleine terre pour l'application de cette règle.

Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 10 places de stationnement.

La conservation de certains éléments, notamment les haies bordant l'emprise foncière et les arbres les plus importants, pourra être imposée si ces éléments sont structurants pour le cadre bâti et paysager dans lequel s'inscrit la construction, ou si ces éléments concourent à la qualité écologique d'un espace constitutif de la trame verte et bleue. De même, la plantation d'écrans de verdure en bordure d'emprise publique, en limite séparative ou sur le terrain peut être exigée.

Les haies doivent être composées d'essences, choisies préférentiellement dans la liste figurant à **l'Annexe VI.2** du présent règlement. Cette annexe précise également les espèces d'arbres locales à privilégier.

Les espèces végétales dont la liste figure à **l'Annexe VI.3** ne sont pas recommandées.

L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives est interdite (**Annexe VI.4**).

ARTICLE 5 : STATIONNEMENT

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA REGLE

Prévoir dès que cela est possible une mutualisation des stationnements.

Gérer le stationnement automobile de manière à limiter sa visibilité au sein de l'espace public.

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement. En ce sens, les places de stationnement pourront être aménagées sur le terrain propre à l'opération ou seront justifiées au sein d'une ou plusieurs aires de stationnement mutualisées pour un ensemble de constructions.

5.1 STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES

Dans l'ensemble des secteurs Uy1 à Uy4, il est demandé :

	Nombre de places minimum
Bureaux et services	1 pour 25 m ² de surface de plancher
Hébergement hôtelier	1 place par chambre et un nombre de places adaptés aux besoins du personnel pour l'activité hôtelière

Pour le nombre de places imposé et calculé sur la surface de plancher, il doit être arrondi au nombre entier supérieur.

L'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement d'un commerce soumis à autorisation d'exploitation commerciale ne pourra excéder les trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement dédiées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.

Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, la réalisation des places de stationnement pourra être mutualisée.

Pour l'aménagement des aires de stationnement (mutualisées ou non), les revêtements perméables pour l'air et l'eau ou semi-végétalisés sont autorisés sous réserve de la présence d'un dispositif de collecte et de dépollution des eaux pluviales.

Les dimensions d'une aire de stationnement à destination des Personnes à Mobilité Réduite (PMR) figurent à l'[Annexe VI.5](#) du présent règlement.

5.2 STATIONNEMENT DES CYCLES

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et se situe de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Il possède les caractéristiques définies dans le Code de la Construction et de l'Habitation.

II.10 BIS LE SOUS-SECTEUR UY5

Les règles ci-dessous complètent les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones figurant de la page 15 à la page 28, de même que les règles édictées par les CCCT et, le cas échéant, les RAZ des Zones d'Aménagement Concerté (ZAC).

Le sous-secteur **Uy5**, correspond à la zone de GrandDéols faisant l'objet d'une procédure de ZAC. Afin de prendre en compte les multiples usages, on distingue les secteurs suivants :

- > le **secteur Uy51**, qui correspond à la partie Nord de la ZAC, destinée à accueillir des industries, des commerces et des bureaux,
- > le **secteur Uy52**, qui correspond à la partie principalement dédiée aux commerces, aux bureaux et activités de services,
- > le **secteur Uy53**, qui correspond à la partie Sud dédiée principalement aux activités industrielles et logistiques,
- > le **secteur Uy54**, qui correspond à un espace accueillant des activités industrielles, artisanales, commerciales, de bureaux ou de services.

LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CREATION DU SECTEUR Uy

Plusieurs objectifs sont recherchés à travers ce secteur Uy :

- orienter le développement économique productif dans des secteurs dédiés, de manière à limiter les nuisances dans les espaces à dominante habitat,
- mobiliser les réserves foncières disponibles dans les zones d'activités existantes, notamment pour permettre l'évolution de l'existant,
- trouver un équilibre entre l'offre commerciale située dans les centres-villes/centres-bourgs et celle implantée en périphérie dans des zones dédiées aux plus grands commerces.

ARTICLE 1 : USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA REGLE

Le présent article a pour objectif de limiter les occupations et utilisations du sol à la vocation « Economie » dans les espaces propices et adaptés que constituent les sous-secteurs Uy.

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

X : Occupations et utilisations du sol interdites

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

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

Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

		Uy5			
		Uy51	Uy52	Uy53	Uy54
HABITATION					
	Logement	V*	V*	V*	V*
<p>* Il doit répondre à l'ensemble des conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Il s'agit d'un logement de fonction, - la surface de plancher est limitée à 50 m², - le logement est intégré à une construction principale. <p>*ou il constitue une annexe ou une extension d'un logement existant sous réserve de ne pas créer un nouveau logement.</p>					
	Hébergement	X	X	X	X
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE					
	Artisanat et commerce de détail	V*	V*	X	V*
<p>* Sous réserve que l'activité déploie plus de 300 m² de surface de plancher, * ou qu'il s'agisse :</p> <ul style="list-style-type: none"> > de show-rooms d'artisans, > ou de magasins d'usine, > ou d'espaces de vente accolés à une activité de production et permettant la commercialisation des produits issus de cette activité, > d'une activité de loisirs, d'une station de distribution de carburants, d'un concessionnaire automobile, camping-car, d'un garage, motocycles et motoculture. 					
	Restauration	V	V	V*	V*
* L'activité participe au bon fonctionnement de l'entreprise ou des entreprises de la zone.					
	Hébergement hôtelier et touristique	V	V	X	X
	Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V	V	X	V
	Cinéma	X	X	X	X
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS					
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X	X	X
	Salles d'art et de spectacles	X	V	X	X
	Equipements sportifs	X	X	X	X
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE					
	Entrepôts	V	X	V	V

Centre de congrès et d'exposition	X	V	X	X
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE				
Exploitation agricole	X	X	X	X
Exploitation forestière	X	X	X	X
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL				
La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet	X	X	X	X
Les résidences mobiles constituant l'habitat des gens du voyage	X	X	X	X
Les affouillements et exhaussements de sol	V*	V*	V*	V*
<p>* Les affouillements et exhaussements du sol répondent à l'une des conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ils sont directement liés aux travaux de constructions et installations autorisées sur le terrain d'assiette du projet (ex : fondation). - Ils consistent en des travaux d'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction. - Ils sont nécessaires au bon fonctionnement d'une activité autorisée sur le terrain d'assiette (raccordement d'une construction, réalisation d'un assainissement, etc.). - Ils sont nécessaires à la réalisation d'un projet d'intérêt général. - Ils sont liés au fonctionnement des réseaux (canalisations...) et des ouvrages techniques liés à la distribution de l'énergie, du gaz, des télécommunications (y compris haut débit), à la gestion des eaux pluviales, etc. - Ils sont nécessaires à la recherche archéologique. 				
Les carrières	X	X	X	X
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X	X	V*	V*
<p>*- Ils sont liés à une activité existante dans la zone, - Ils ne présentent pas de risques de sécurité ou d'insalubrité, - Ils ne sont pas visibles depuis l'espace public.</p>				
Les installations et constructions liées à la production d'énergie renouvelable	V*	V*	V*	V*
<p>* Elles répondent à l'une des conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - elles sont liées à une activité existante et sont compatibles avec les activités existantes à proximité, - lorsque les contraintes d'usage du terrain ne permettent pas d'autre valorisation et sont compatibles avec les activités existantes à proximité. 				

A noter :

Les activités artisanales apparentées à une activité commerciale de vente de biens (boulangeries, charcuteries, poissonneries...) ou de services (cordonnerie, salon de coiffure...), relèvent de la sous-destination « artisanat et commerce de détail » qui recouvre également tous les commerces de détail (épiceries, supermarchés, hypermarchés, drives...).

Les activités artisanales affiliées à l'industrie (menuiseries, carrosseries, ateliers de construction...) pouvant comporter des espaces d'exposition ou de vente destinés principalement à une clientèle professionnelle, relèvent quant à elles de la sous-destination « industrie » comprise dans la destination « autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire ». Ce type d'activités artisanales n'étant pas interdit dans les secteurs Uy1 à Uy5 y est donc de fait autorisé.

_ARTICLE 2 : IMPLANTATION ET VOLUMETRIE*LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA REGLE*

Souvent situés aux franges des espaces urbanisés et des espaces agricoles, ces secteurs doivent limiter leur impact sur l'environnement immédiat, qu'il soit bâti ou naturel.

2.1 PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter :

> à 10 mètres au moins en retrait de l'alignement des voies ou emprises publiques primaires et à 5 mètres au moins en retrait de l'alignement des voies publiques ou privées de desserte secondaire en **Uy51, Uy52 et Uy53**.

> en retrait de 5 mètres au moins par rapport à l'alignement des voies existantes ou futures en **Uy54**.

Un retrait supérieur pourra être exigé dans le cadre de l'application d'une réglementation spécifique s'imposant au PLUi.

Un retrait différent est également possible dans les cas suivants :

> pour les travaux de restauration et d'extension contiguë du bâti existant dont l'implantation ne respecte pas le recul réglementaire. Dans ce cas, le point le plus avancé de la façade existante définira la limite minimale de recul.

> pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

2.2 PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans tous les sous-secteurs Uy 5 à l'exception du sous-secteur Uy52:

Les constructions peuvent être édifiées sur limites séparatives sous réserve de respecter les règles de sécurité incendie. Au cas où la construction ne serait pas édifiée en limite séparative, la distance de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 5 mètres.

Dans le sous-secteur Uy52, pour les activités industrielles, artisanales ou commerciales incluses : la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite parcellaire doit être au moins égale à 5 mètres. Néanmoins, si deux industriels présentent un plan masse formant un ensemble architectural cohérent, les bâtiments pourront être jointifs, sous réserve expresse de respecter les règles de sécurité incendie. Cette distance minimale de 5 mètres peut être aggravée par la réglementation propre à l'activité. Ces règles ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

2.3 PAR RAPPORT AUX AUTRES CONSTRUCTIONS IMPLANTEES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

> en **Uy51 et Uy52**, les constructions non contiguës doivent être implantées de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à l'autre bâtiment soit au moins égale à deux fois la hauteur H du plus grand bâtiment ($D = 2H$) sans jamais être inférieure à 4 mètres.

> en **Uy53**, les constructions non contiguës doivent être implantées de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à l'autre bâtiment soit au moins égale à la hauteur H du plus grand bâtiment ($D = H$) sans jamais être inférieure à 4 mètres.

> en **Uy54**, entre deux constructions non jointives, quelles qu'en soient la nature et l'importance, il doit toujours être aménagé un espace suffisant d'au moins 4 mètres.

2.4 LA HAUTEUR

- la hauteur des constructions ne peut excéder 12 mètres en **Uy52, Uy53 et Uy54**,
- en **Uy51**, la hauteur doit être supérieure à 7 mètres et inférieure à 10 mètres.

Ces règles ne concernent pas les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

Les ouvrages techniques (les locaux techniques d'ascenseurs, etc.) ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée, tant qu'ils restent masqués par le volume de la construction.

La hauteur des constructions annexes autorisées pour les logements ne doit pas dépasser 3,50 mètres à l'égout ou à l'acrotère.

2.5 OCCUPATION SUR LE TERRAIN

> en **Uy51** :

- pour les activités de bureaux et de services, l'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 40% de la superficie de l'unité foncière,
- pour les activités industrielles, commerciales et de loisirs, elle ne pourra excéder 60% de la superficie de l'unité foncière.

> en **Uy52**, l'emprise au sol ne peut excéder 40% de la superficie de l'unité foncière.

> en **Uy53 et Uy54**, l'emprise au sol ne peut excéder 60% de la superficie de l'unité foncière.

Ces règles ne concernent pas les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

ARTICLE 3 : QUALITE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA REGLE

A travers ces dispositions, il s'agit d'assurer l'insertion paysagère des constructions à usage d'activités économiques en raison de leurs volumes souvent importants et imposants dans un paysage comme celui du territoire.

3.1 GENERALITES

C'est la construction, ses annexes et extensions qui s'adapteront au relief du terrain et non l'inverse.

Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle et respectent l'échelle des constructions environnantes.

Sauf impératif technique, les équipements liés aux réseaux (électricité, eau, énergie) doivent être intégrés au volume de la construction.

L'aménagement du terrain devra être pris dans son ensemble et le bâtiment devra s'intégrer avec les extérieurs.

3.2 FAÇADES

L'aspect extérieur des façades (notamment les façades aveugles) donnant sur les voies et emprises publiques doit être justifié en cohérence avec l'environnement immédiat et l'impact visuel du projet, de manière à limiter les contrastes de teinte.

Les matériaux de construction (briques, parpaings, etc ...) doivent être enduits lorsqu'ils sont utilisés comme éléments structurels.

Pour les bâtiments d'activités, les matériaux traditionnels ou industriels de qualité (exemples : bardage en métal laqué, produits verriers, aluminium, etc.) seront privilégiés.

3.3 BAIES

Non réglementé.

3.4 TOITURES

Non réglementé.

3.5 CLOTURES

La hauteur des clôtures ne devra pas excéder 2 mètres. Elles devront être composées de matériaux de teintes sombres.

Les dispositions en matière de limitation de hauteur des clôtures ne s'appliquent pas aux éléments techniques, piliers et pilastres.

Des règles d'implantation et de hauteur différentes pour les clôtures sont admises pour les ouvrages RTE, ainsi que pour les opérateurs de télécommunication, les producteurs et les transporteurs d'énergie.

3.6 LES ZONES DE STOCKAGE

Les locaux techniques et les aires de stockage doivent être implantés de manière à réduire leur perception visuelle (à l'arrière d'une construction par exemple). En cas d'impossibilité, ils seront masqués par un dispositif adapté (un muret, un panneau, une haie compacte).

ARTICLE 4 : QUALITE ENVIRONNEMENTALE

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA REGLE

Accentuer l'effort de végétalisation et de mise en valeur des éléments naturels aux entrées de villes / bourgs.

La totalité des surfaces revêtues imperméables (y compris les bâtiments) ne doit pas dépasser 80% de la superficie du terrain en **Uy53**. Un minimum de 20% de la surface du terrain devra être aménagé en espaces verts et plantés.

La totalité des surfaces revêtues imperméables (y compris les bâtiments) ne doit pas dépasser 75% de la superficie du terrain en **Uy51 et Uy52**. Un minimum de 25% de la surface du terrain devra être aménagé en espaces verts et plantés. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins par 150 m² de terrain.

En **Uy54**, il devra être planté sur chaque lot et à la première saison propice après l'achat du terrain, un arbre par fraction de 100 m² d'espace vert, dont la moitié devra être constituée d'arbres à hautes tiges.

La conservation de certains éléments, notamment les haies bordant l’emprise foncière et les arbres les plus importants, pourra être imposée si ces éléments sont structurants pour le cadre bâti et paysager dans lequel s’inscrit la construction, ou si ces éléments concourent à la qualité écologique d’un espace constitutif de la trame verte et bleue. De même, la plantation d’écrans de verdure en bordure d’emprise publique, en limite séparative ou sur le terrain peut être exigée.

Les haies doivent être composées de plusieurs essences, choisies préférentiellement dans la liste figurant à l’**Annexe VI.2** du présent règlement. Cette annexe précise également les espèces d’arbres locales à privilégier.

Les espèces végétales dont la liste figure à l’**Annexe VI.3** ne sont pas recommandées.

L’introduction d’essences reconnues ou présumées invasives est interdite (**Annexe VI.4**).

ARTICLE 5 : STATIONNEMENT

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA REGLE

Prévoir dès que cela est possible une mutualisation des stationnements.

Gérer le stationnement automobile de manière à limiter sa visibilité au sein de l’espace public.

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d’aires de stationnement. En ce sens, les places de stationnement pourront être aménagées sur le terrain propre à l’opération ou seront justifiées au sein d’une ou plusieurs aires de stationnement mutualisées pour un ensemble de constructions.

5.1 STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES

Il est demandé :

	Nombre de places minimum
Bureaux et services	1 pour 25 m ² de surface de plancher
Hébergement hôtelier	1 place par chambre et un nombre de places adaptés aux besoins du personnel pour l’activité hôtelière

Pour le nombre de places imposé et calculé sur la surface de plancher, il doit être arrondi au nombre entier supérieur.

De plus, il est demandé :

- 2 places pour 5 emplois,
- 1 place pour 50 m² d’atelier,
- 1 place pour 100 m² d’entrepôts.

L’emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement d’un commerce soumis à autorisation d’exploitation commerciale ne pourra excéder les trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces réservées à l’auto-partage et les places de stationnement dédiées à l’alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l’emprise au sol des surfaces affectées au

stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.

Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, la réalisation des places de stationnement pourra être mutualisée.

Pour l'aménagement des aires de stationnement (mutualisées ou non), les revêtements perméables pour l'air et l'eau ou semi-végétalisés sont autorisés sous réserve de la présence d'un dispositif de collecte et de dépollution des eaux pluviales.

Les dimensions d'une aire de stationnement à destination des Personnes à Mobilité Réduite (PMR) figurent à l'[Annexe VI.5](#) du présent règlement.

5.2 STATIONNEMENT DES CYCLES

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et se situe de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Il possède les caractéristiques définies dans le Code de la Construction et de l'Habitation.

II.11 LE SECTEUR UZ

NB : Les règles ci-dessous complètent les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones figurant de la page 15 à la page 28.

Le secteur Uz correspond aux emprises de l'ancien domaine militaire du 517^{ème} Régiment du Train de La Martinerie, comprises entre les terrains de la Fédération française de Tir et les secteurs Uy2 à vocation industrielle, artisanale et logistique du site d'activités de la Martinerie.

LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CREATION DU SECTEUR Uz

L'Agglomération souhaite se donner les moyens de réinvestir les terrains encore actuellement à l'abandon du site de La Martinerie, qui, par sa localisation au sein d'un grand ensemble en pleine reconversion (Centre de Tir Sportif, pôle étudiants, etc.), est stratégique.

ARTICLE 1 : USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA REGLE

Le présent article a pour objectif de permettre une diversité des usages en lien avec les occupations et utilisations des sols proches (hébergement au Nord, équipement à l'ouest, industrie à l'est...).

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

X : Occupations et utilisations du sol interdites

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

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

Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé.

		Uz
HABITATION		
	Logement	V*
* Il doit répondre à l'ensemble des conditions suivantes : - Il s'agit d'un logement de fonction, - le logement est intégré à une construction principale.		
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE		
	Artisanat et commerce de détail	X
	Restauration	V*
* La construction doit répondre à l'une des conditions suivantes : - L'activité participe au bon fonctionnement de l'entreprise ou des entreprises de la zone.		
	Cinéma	X
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE		
	Exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL		
	La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet	X
	Les résidences mobiles constituant l'habitat des gens du voyage	X
	Les affouillements et exhaussements de sol	V*
* Les affouillements et exhaussements du sol répondent à l'une des conditions suivantes : - Ils sont directement liés aux travaux de constructions et installations autorisées sur le terrain d'assiette du projet (ex : fondation). - Ils consistent en des travaux d'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction. - Ils sont nécessaires au bon fonctionnement d'une activité autorisée sur le terrain d'assiette (raccordement d'une construction, réalisation d'un assainissement, etc.). - Ils sont nécessaires à la réalisation d'un projet d'intérêt général. - Ils sont liés au fonctionnement des réseaux (canalisations...) et des ouvrages techniques liés à la distribution de l'énergie, du gaz, des télécommunications (y compris haut débit), à la gestion des eaux pluviales, etc. - Ils sont nécessaires à la recherche archéologique.		
	Les carrières	X

ARTICLE 2 : IMPLANTATION ET VOLUMETRIE

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA REGLE

Les règles sont relativement souples pour permettre un projet de reconversion qualitatif en termes d'aménagement et de formes urbaines.

2.1 PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou avec un retrait de 5 mètres minimum. Un retrait supérieur pourra être exigé dans le cadre de l'application d'une réglementation spécifique s'imposant au PLUi.

Un retrait différent est également possible dans les cas suivants :

- > lors de la construction d'un local accessoire,
- > lorsque la géométrie de la parcelle le nécessite,
- > lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble,

Ces règles ne concernent pas les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

2.2 PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives, ou en respectant une marge latérale d'au moins 5 mètres.

Toutefois, un retrait moindre (voire une implantation à l'alignement) est autorisé sous réserve que ce recul soit justifié par rapport au contexte bâti dans lequel il s'insère, ou qu'il soit justifié par des contraintes techniques ou liées à la sécurité.

Cette marge de recul peut être réduite pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.3 PAR RAPPORT AUX AUTRES CONSTRUCTIONS IMPLANTEES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé.

2.4 LA HAUTEUR

La hauteur des constructions ne peut excéder 15 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Une hauteur supérieure pourra être acceptée en raison d'exigences fonctionnelles ou techniques.

Ces règles ne concernent pas les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

Les ouvrages techniques (les locaux techniques d'ascenseurs, etc.) ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée, tant qu'ils restent masqués par le volume de la construction.

2.5 OCCUPATION SUR LE TERRAIN

Les constructions nouvelles devront justifier d'un minimum de 30% de surfaces perméables par rapport à la surface du terrain d'assiette de la construction. Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble, tout ou partie de ces espaces peuvent être mutualisés à l'échelle de l'opération. Les surfaces de toiture-terrasse végétalisées sont assimilées à des surfaces perméables.

_ARTICLE 3 : QUALITE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA REGLE

A travers ces dispositions, il s'agit d'assurer l'insertion paysagère des constructions et installations tout en permettant la créativité des futurs porteurs de projet.

3.1 GENERALITES

L'architecture contemporaine sera recevable dès lors que son caractère innovant et sa bonne intégration dans le site sont justifiés pour toute nouvelle construction, installation et extension d'une construction existante.

C'est la construction, ses annexes et extensions qui s'adapteront au relief du terrain et non l'inverse.

Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle et respectent l'échelle des constructions environnantes.

Sauf impératif technique, les équipements liés aux réseaux (électricité, eau, énergie) doivent être intégrés au volume de la construction.

L'aménagement du terrain devra être pris dans son ensemble et le bâtiment devra s'intégrer avec les extérieurs.

3.2 FAÇADES

L'aspect extérieur des façades donnant sur les voies et emprises publiques doit être en cohérence avec l'environnement immédiat, de manière à limiter les contrastes de teinte.

Les matériaux de construction (briques, parpaings, etc ...) doivent être enduits lorsqu'ils sont utilisés comme éléments structurels.

Pour les bâtiments d'activités, les matériaux traditionnels ou industriels de qualité (exemples : bardage en métal laqué, produits verriers, aluminium, etc.) devront être utilisés.

Tous matériaux réfléchissants est interdit.

3.3 BAIES

Non réglementé.

3.4 TOITURES

Non réglementé.

3.5 CLOTURES

Lorsque la clôture est composée d'une haie, celle-ci doit être constituée d'essences locales figurant à **l'Annexe VI.2** du présent règlement, et revêtir une forme de haie libre et vive.

Les clôtures doivent permettre une bonne intégration des éléments techniques (coffrets, compteurs, etc.).

Elles devront être composées de matériaux de teintes sombres.

Les murs pleins sont interdits sauf s'ils sont justifiés par la nature du projet (ex : existence d'une contrainte technique, sécurisation du site du fait de la nature de l'activité, etc.).

Les dispositions en matière de limitation de hauteur des clôtures ne s'appliquent pas aux éléments techniques, piliers et pilastres.

Des règles d'implantation et de hauteur différentes pour les clôtures sont admises pour les ouvrages RTE, ainsi que pour les opérateurs de télécommunication, les producteurs et les transporteurs d'énergie.

▪ **En limite sur les voies publiques et privées et emprises publiques**, les types de clôtures suivants sont autorisés :

- un muret d'une hauteur comprise entre 0,40 mètre et 1 mètre, surmonté d'éléments ajourés,
- un grillage,
- une grille à barreaudage vertical.

La hauteur des clôtures ne devra pas excéder 2 mètres.

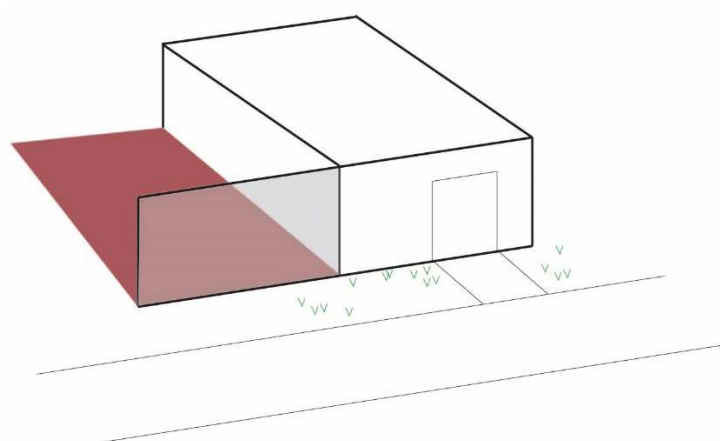
▪ **En limite séparative avec une autre propriété bâtie**, la clôture doit assurer une bonne harmonisation avec les clôtures environnantes. La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres.

▪ **En limite avec un espace agricole et/ou naturel**, les clôtures ne doivent pas gêner l'écoulement des eaux et limiter leur impact sur le déplacement des espèces.

La hauteur totale de la clôture ne devra pas excéder 1,80 mètre.

3.6 LES ZONES DE STOCKAGE

Les locaux techniques et les aires de stockage doivent être implantés de manière à réduire leur perception visuelle (à l'arrière d'une construction par exemple). En cas d'impossibilité, ils seront masqués par un dispositif adapté (un muret, un panneau, une haie compacte).



Exemple : panneau formant un masque prolongeant la façade

_ARTICLE 4 : QUALITE ENVIRONNEMENTALE

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA REGLE

Intégrer des éléments végétaux dans le futur projet.

Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 8 places de stationnement.

La conservation de certains éléments, notamment les haies bordant l'emprise foncière et les arbres les plus importants, pourra être imposée si ces éléments sont structurants pour le cadre bâti et paysager dans lequel s'inscrit la construction, ou si ces éléments concourent à la qualité écologique d'un espace constitutif de la trame verte et bleue.

Les haies doivent être composées d'essences, choisies préférentiellement dans la liste figurant à **l'Annexe VI.2** du présent règlement.

Les espèces végétales dont la liste figure à **l'Annexe VI.3** ne sont pas recommandées.

L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives est interdite (**Annexe VI.4**).

_ARTICLE 5 : STATIONNEMENT

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA REGLE

Prévoir dès que cela est possible une mutualisation des stationnements.

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

5.1 STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES

Il est demandé :

	Nombre de places minimum
Bureaux et services	1 pour 40 m ² de surface de plancher
Hébergement hôtelier	1 par chambre et un nombre de places adaptés aux besoins du personnel pour l'activité hôtelière

Pour le nombre de places imposé et calculé sur la surface de plancher, il doit être arrondi au nombre entier supérieur.

Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, la réalisation des places de stationnement pourra être mutualisée.

Pour l'aménagement des aires de stationnement (mutualisées ou non), les revêtements perméables pour l'air et l'eau ou semi-végétalisé sont autorisés sous réserve de la présence d'un dispositif de collecte et de dépollution des eaux pluviales.

Les dimensions d'une aire de stationnement à destination des Personnes à Mobilité Réduite (PMR) figurent à l'[Annexe VI.5](#) du présent règlement.

5.2 STATIONNEMENT DES CYCLES

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et se situe de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Il possède les caractéristiques définies dans le Code de la Construction et de l'Habitation.

TITRE III_DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A
URBANISER

III.1 LE SECTEUR 1AUD

NB : Les règles ci-dessous complètent les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones figurant de la page 15 à la page 28.

La zone **1AUd** correspond à des espaces destinés à être ouverts à l'urbanisation. Ils sont destinés à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec cette vocation principale.

LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CREATION DU SECTEUR 1AUD

L'aménagement de ces espaces permettra l'installation de fonctions résidentielles, principalement sous la forme d'ensembles de logements, mais éventuellement sous la forme d'équipements et de services de proximité utiles aux futurs résidents ainsi qu'au voisinage alentour.

En complément du parc de logements existant, ce secteur doit permettre :

- d'inverser la courbe démographique,
- de permettre l'accès au logement pour tous,
- de mettre en valeur les paysages urbains et naturels.

ARTICLE 1 : USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA REGLE

Le PLUi encourage la mixité fonctionnelle sur les secteurs à urbaniser en ne restreignant pas les possibilités de construction aux seuls logements.

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

X : Occupations et utilisations du sol interdites

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

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

Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé.

1AUd

COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	V*
<p>* Sous réserve que la construction soit située au sein d'un périmètre de centralité, repéré sur le règlement graphique.</p> <p>* ou en dehors des périmètres de centralité, s'il s'agit :</p> <p>> d'un commerce de proximité et de première nécessité répondant aux besoins des habitants du quartier,</p> <p>> ou de show-rooms d'artisans,</p> <p>> ou de magasins d'usine,</p> <p>> ou d'espaces de vente accolés à une activité de production et permettant la commercialisation des produits issus de cette activité,</p> <p>> ou d'une mise aux normes d'un commerce existant à la date d'approbation du PLUi,</p> <p>> ou d'une extension d'un commerce existant, dans la limite d'une augmentation maximale de 25% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi,</p> <p>> d'une activité de loisirs, d'une station de distribution de carburants, d'un concessionnaire automobile, camping-car, d'un garage, motocycles et motoculture.</p>	
Commerce de gros	X
Hébergement hôtelier et touristique	X
Cinéma	X
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	X
Entrepôts	X
Centre de congrès et d'exposition	X
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL	
La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet	X
Les résidences mobiles constituant l'habitat des gens du voyage	V
Les affouillements et exhaussements de sol	V*
* Les affouillements et exhaussements de sol répondent à l'une des conditions suivantes :	

- Ils sont directement liés aux travaux de constructions et installations autorisées sur le terrain d'assiette du projet (ex : fondations, piscines...).
- Ils consistent en des travaux d'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction.
- Ils sont nécessaires au bon fonctionnement d'une activité autorisée sur le terrain d'assiette (raccordement d'une construction, réalisation d'un assainissement, etc.).
- ils sont nécessaires à la réalisation d'un projet d'intérêt général.
- Ils sont liés au fonctionnement des réseaux (canalisations...) et des ouvrages techniques liés à la distribution de l'énergie, du gaz, des télécommunications (y compris haut débit), à la gestion des eaux pluviales, etc.
- Ils sont nécessaires à la recherche archéologique.

	Les carrières	X
	Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X

ARTICLE 2 : IMPLANTATION ET VOLUMETRIE

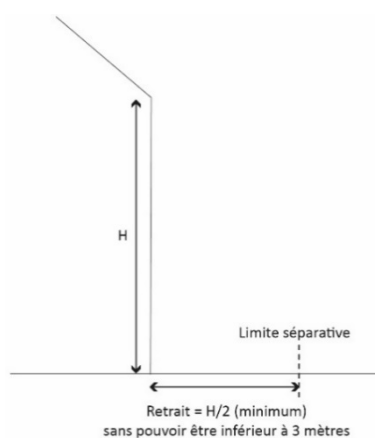
2.1 PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des nouvelles constructions principales est libre par rapport aux voies et emprises, publiques et privées.

Des règles d'implantation peuvent être imposées dans la pièce n°3 du PLUi (les OAP).

2.2 PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter en limites séparatives ou avec une marge latérale, celle-ci doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



Des règles d'implantation peuvent être imposées dans la pièce n°3 du PLUi (les OAP).

Ces règles ne concernent pas les équipements d'intérêt collectif et les services publics et les annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol.

2.3 PAR RAPPORT AUX AUTRES CONSTRUCTIONS IMPLANTEES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé.

2.4 LA HAUTEUR

La hauteur des constructions ne pourra excéder 9 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Des règles de hauteur différentes s'appliquent en accord avec les dispositions inscrites dans la pièce n°3 du PLUi (les OAP), précisant la densité attendue des sous-secteurs.

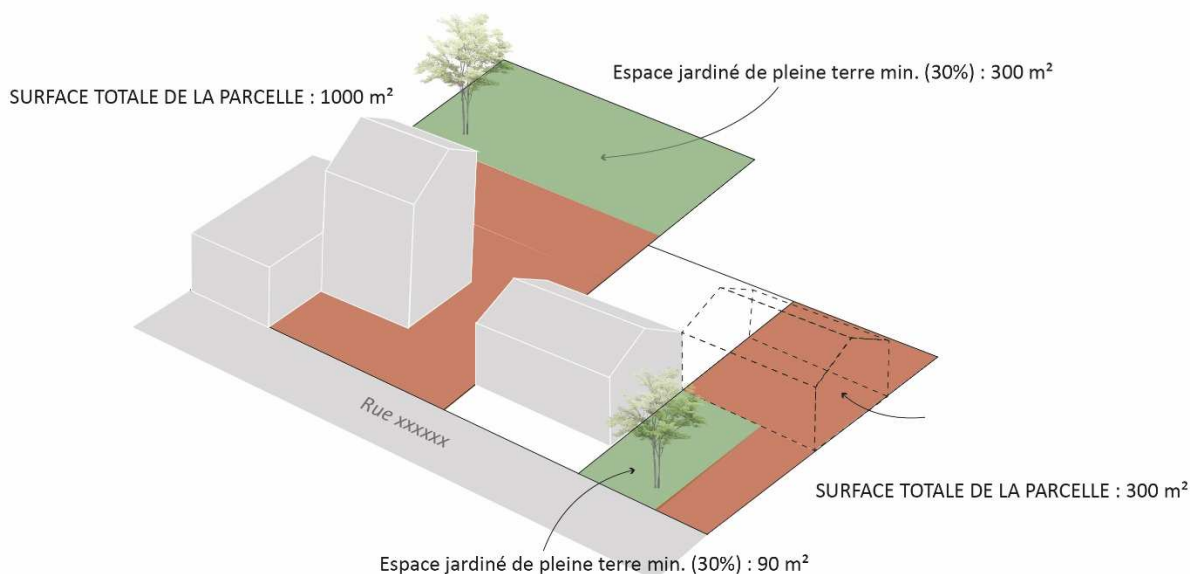
Ces règles ne concernent pas les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

Les ouvrages techniques (les locaux techniques d'ascenseurs, etc.) ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée, tant qu'ils restent masqués par le volume de la construction.

La hauteur des constructions annexes ne doit pas dépasser 3,50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

2.5 OCCUPATION SUR LE TERRAIN

Les constructions nouvelles devront justifier d'un minimum de 30% de surfaces perméables par rapport à la surface du terrain d'assiette de la construction. Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble, tout ou partie de ces espaces peuvent être mutualisés à l'échelle de l'opération. Les surfaces de toiture-terrasse végétalisées sont assimilées à des surfaces perméables.



ARTICLE 3 : QUALITE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA REGLE

A travers la rédaction de cet article, la collectivité poursuit les objectifs suivants :

- soigner l'insertion du projet dans le tissu existant
- penser le traitement des entrées de ville

3.1 GENERALITES

Les constructions, installations et extensions, par leur situation, leur volume, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne devront pas 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. L'architecture contemporaine sera recevable dès lors que son caractère innovant et sa bonne intégration dans le site sont justifiés pour toute nouvelle construction, installation et extension d'une construction existante.

Les nouvelles constructions devront notamment être conçues pour optimiser l'exposition de la construction et limiter les ombres portées sur les bâtiments voisins.

C'est la construction, ses annexes et extensions qui s'adapteront au relief du terrain, et non l'inverse.

Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle et respectent l'échelle des constructions environnantes.

L'aspect des extensions doit être justifié en vue d'une cohérence de l'aspect général de la construction ainsi que de la perception de l'espace public aux abords de bâtiments d'intérêt patrimonial.

Les petits locaux techniques, containers à déchets, citernes de récupération des eaux pluviales et autres ouvrages techniques doivent être pensés dès la conception du projet et ne doivent pas être visibles depuis le domaine public.

Pour la commune de Luant, il est recommandé de s'appuyer sur le Guide de la restauration et l'entretien de l'architecture rurale, ainsi qu'au Guide des couleurs du bâti du Parc naturel régional de la Brenne.

3.2 FAÇADES

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement cohérent de toutes les façades, y compris les façades arrière des constructions. Les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents sous réserve qu'ils s'harmonisent entre eux.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) ainsi que l'emploi en façade de matériaux hétéroclites ou disparates et tous matériaux de récupération non prévus à cet usage sont interdits.

3.3 BAIES

Les pignons aveugles sont interdits pour toutes les constructions visibles depuis l'espace public.

Le rythme des ouvertures en façade sera justifié vis-à-vis de l'aspect général de la rue et de la destination de la construction.

La teinte des menuiseries des baies et des volets est unifiée sur une même façade. Les couleurs criardes sont interdites.

Les volets roulants (et coffrages) ne devront pas être installés en saillie de façade.

3.4 TOITURES

Les toitures des constructions nouvelles et des extensions doivent avoir une forme simple et s'intégrer harmonieusement dans l'environnement existant.

Les combles aménageables ne peuvent constituer au maximum qu'un étage.

Les panneaux photovoltaïques et les châssis de toit devront être intégrés à la couverture. Sur les parties des toitures des bâtiments visibles depuis le domaine public, ils devront être encastrés au nu de la couverture.

3.5 CLOTURES

En cas création ou de modification, les clôtures doivent respecter les dispositions ci-dessous.

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

- en privilégiant l'harmonie des matériaux (2 matériaux maximum),
- en recherchant la simplicité des formes et structures,
- en tenant compte du bâti et du site environnant,
- en intégrant les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres...

Sont interdits :

- l'imitation de matériaux (faux bois, fausses briques...),
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.),
- l'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates et tous matériaux de récupération non prévus pour cet effet.

La hauteur des clôtures est mesurée en tout point de la clôture, entre le niveau du terrain naturel à l'aplomb à l'intérieur de l'unité foncière (la partie servant au soutènement n'est pas incluse dans le calcul) et le sommet de la clôture.

Les dispositions en matière de limitation de hauteur des clôtures ne s'appliquent pas aux éléments techniques, piliers et pilastres.

Les clôtures doivent suivre la pente et limiter les effets d'escalier.

Des règles d'implantation et de hauteur différentes pour les clôtures sont admises pour les ouvrages RTE, les opérateurs de télécommunication, les producteurs et les transporteurs d'énergie, ainsi que pour les établissements à caractère d'intérêt général nécessitant une sécurisation spécifique.

■ **En limite sur les voies publiques et privées et emprises publiques**, les types de clôtures suivants sont autorisés :

- les murs-bahuts d'une hauteur de 1 mètre maximum enduits ou réalisés en pierre, surmontés d'un ouvrage à claire-voie ou d'un barreaudage simple. Leur hauteur ne doit pas dépasser 1,50 mètre. Une hauteur plus importante est autorisée pour prolonger une clôture non végétale existante ou compenser un relief marqué.
- les haies d'essences locales,
- les grillages de 1,50 mètre maximum de hauteur, uniquement s'ils sont doublés d'une haie d'essences locales.

■ **En limite séparative avec une autre propriété bâtie**, les types de clôtures suivants sont autorisés :

- les murs pleins maçonnés enduits ou en pierre jointoyées,

- les murs-bahuts d'une hauteur de 1 mètre maximum, enduits ou réalisés en pierre, surmontés d'un ouvrage à claire-voie ou d'un barreaudage simple,
- les panneaux bois,
 - les grillages, éventuellement accompagnés d'une plaque de soubassement de 0,25 mètre maximum,
- les haies arbustives composées d'essences locales, doublées ou non d'un grillage,
- les clôtures végétales (treillis...).

La hauteur des clôtures non végétales ne doit pas dépasser 1,80 mètre.

- **En limite séparative avec un espace agricole ou naturel**, les types de clôtures suivants sont autorisés :
 - les haies arbustives composées de plusieurs essences locales, doublées ou non d'un grillage, de maille lâche pour permettre le passage de la petite faune,
 - les grillages et clôtures de type agricole (lisses ajourées par exemple) sans doublage d'une hauteur maximale de 1,50 mètre.

ARTICLE 4 : QUALITE ENVIRONNEMENTALE

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA REGLE

La collectivité, à travers cet article, souhaite renforcer la végétalisation des espaces urbanisés tant dans les espaces publics et leur aménagement que sur l'espace privé ; celle-ci participant pleinement à la qualité du cadre de vie.

La conservation de certains éléments, notamment les haies bordant l'emprise foncière et les arbres les plus importants, pourra être imposée si ces éléments sont structurants pour le cadre bâti et paysager dans lequel s'inscrit la construction, ou si ces éléments concourent à la qualité écologique d'un espace constitutif de la trame verte et bleue.

Les haies doivent être composées d'essences, choisies préférentiellement dans la liste figurant à **l'Annexe VI.2** du présent règlement.

Les espèces végétales dont la liste figure à **l'Annexe VI.3** ne sont pas recommandées.

L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives est interdite (**Annexe VI.4**).

ARTICLE 5 : STATIONNEMENT

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA REGLE

La priorité doit être donnée à la desserte par les transports en commun et aux déplacements doux. L'impact, particulièrement visuel, de la voiture dans l'espace public doit être réduit et c'est ce qui est recherché à travers le présent article.

Lorsqu'une opération d'ensemble borde une ou plusieurs zones naturelles, les surfaces de stationnement mutualisées ne peuvent être imperméabilisées. Cette règle ne s'applique pas aux bandes

de stationnement sur voirie. Un dispositif de collecte et de dépollution des eaux pluviales doit être mis en place lorsqu'il est nécessaire.

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

5.1 STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES

Il est demandé :

		Nombre de places minimum
HABITATION		
Si la surface de plancher est comprise entre 0 et 60 m ²		1
Au-delà de 60 m ² de surface de plancher		1 par tranche de 60 m ² de surface de plancher
Pour 1 Logement Locatif Social		1
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE		
Bureau		1 par tranche de 60 m ² de surface de plancher

Pour le nombre de places imposé et calculé sur la surface de plancher, il doit être arrondi au nombre entier supérieur.

Le stationnement des véhicules doit être réalisé sur le terrain d'assiette.

En cas d'impossibilité de création des places sur le terrain d'assiette, le stationnement sera réalisé en dehors des voies publiques ou ouvertes à la circulation, à proximité immédiate de l'opération.

Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, la réalisation des places de stationnement pourra être mutualisée.

Pour l'aménagement des aires de stationnement (mutualisées ou non), les revêtements perméables pour l'air et l'eau ou semi-végétalisés sont à privilégier.

Les dimensions d'une aire de stationnement à destination des Personnes à Mobilité Réduite (PMR) figurent à l'[Annexe VI.5](#) du présent règlement.

5.2 STATIONNEMENT DES CYCLES

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et se situe de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Il possède les caractéristiques définies dans le Code de la Construction et de l'Habitation.

III.2 LE SECTEUR 1AUE

NB : Les règles ci-dessous complètent les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones figurant de la page 15 à la page 28.

Le secteur **1AUe** correspond à des secteurs destinés à accueillir des équipements d'intérêt collectif. Il comprend un sous-secteur réservé pour l'extension de l'aéroport Châteauroux-Centre : **1AUea**. Il est destiné à accueillir des activités aéroportuaires.

LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CREATION DU SECTEUR 1AUE

La création du secteur 1AUe a pour objectif d'améliorer le cadre de vie sur le territoire mais aussi de répondre à des besoins spécifiques (extensions de cimetières). Le sous-secteur AUea correspond à l'aéroport Châteauroux-Centre qui doit être un des supports pour le développement du territoire. Par la création d'un sous-secteur spécifique, il s'agit de répondre aux besoins de la population mais aussi développer toutes les activités économiques intimement liées (maintenance, démantèlement...) à cet équipement majeur, principales activités avant le transport de passagers.

Le règlement associé au secteur 1AUe et au sous-secteur 1AUea est identique au règlement du secteur de la zone urbaine correspondante : le secteur Ue et Uea.

III.3 LE SECTEUR 1AUy

NB : Les règles ci-dessous complètent les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones figurant de la page 15 à la page 28.

Le secteur **1AUy** correspond à un secteur réservé pour l'installation de nouvelles activités économiques ou l'extension d'activités existantes.

LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CREATION DU SECTEUR 1AUy

En tant que principal pôle d'emplois départemental, l'agglomération castelroussine offre différents espaces d'accueil aux entreprises. Le secteur 1AUy permet de conforter des sites existants et d'engager le territoire dans un projet ambitieux à travers la vitrine économique Ozans. Il s'agit, à travers ce zonage de :

- afficher Ozans comme site de développement économique d'intérêt international,
- renforcer l'attractivité du pôle industriel majeur de l'Arc Est,
- mettre en avant l'importance de l'artisanat dans la structuration économique du territoire,
- maintenir une offre commerciale d'envergure et diversifiée.

Le secteur 1AUy est décomposé en 3 sous-secteurs :

- **le sous-secteur 1AUy1**, correspondant au site d'aménagement du Parc Ozans, se trouvant en continuité du sous-secteur Uy1,
- **le sous-secteur 1AUy3**, correspondant aux secteurs de développement des zones d'activités de rang 3, se trouvant en continuité de la zone Uy3.

Le règlement associé à chaque sous-secteur 1AUy réglementé par cette section est identique au règlement de la zone urbaine correspondante (ex : le règlement de la zone 1AUy1 est identique au règlement de la zone Uy1).

III.4 LE SECTEUR 2AUd

NB : Les règles ci-dessous complètent les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones figurant de la page 15 à la page 28.

Le secteur **2AUd** correspond à des espaces agricoles non équipés et destinés à être urbanisés à long terme, et dont les principes d'aménagement doivent être réfléchis en correspondance avec les secteurs 1AUd.

L'ouverture des secteurs 2AUd est conditionnée à une révision du document d'urbanisme.

LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CREATION DU SECTEUR 2AUd

La zone est donc aujourd'hui inconstructible et justifie sa présence au sein du document par la nécessité d'afficher la cohérence de l'action publique à travers un projet d'ensemble et des orientations d'aménagement et de programmation.

ARTICLE 1 : USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble des secteurs 2AUd, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites sauf celles autorisées (V) et autorisées sous conditions (V*) présentées ci-après.

AUTRES DESTINATIONS	
Les affouillements et exhaussements de sol	V*
<p><i>* Les affouillements et exhaussements du sol répondent à l'une des conditions suivantes :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Ils consistent en des travaux d'aménagement paysager, - Ils sont nécessaires à la réalisation d'un projet d'intérêt général. - Ils sont liés au fonctionnement des réseaux (canalisations...) et des ouvrages techniques liés à la distribution de l'énergie, du gaz, des télécommunications (y compris haut débit), à la gestion des eaux pluviales, etc. - Ils sont nécessaires à la recherche archéologique. 	

ARTICLE 2 : IMPLANTATION ET VOLUMETRIE

Non règlementé.

ARTICLE 3 : QUALITE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

Non règlementé.

ARTICLE 4 : QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Non règlementé.

ARTICLE 5 : STATIONNEMENT

Non règlementé.

III.5 LE SECTEUR 2AUea

NB : Les règles ci-dessous complètent les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones figurant de la page 15 à la page 28.

Le secteur **2AUea** correspond à des espaces agricoles non équipés et destinés à être urbanisés à long terme dans le cadre du développement de l'aéroport Châteauroux-Centre.

L'ouverture des secteurs 2AUea est conditionnée à une révision du document d'urbanisme.

LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CREATION DU SECTEUR 2AUea

La zone est donc aujourd'hui inconstructible et justifie sa présence au sein du document par la nécessité d'afficher la cohérence de l'action publique à travers un projet d'ensemble et des orientations d'aménagement et de programmation.

ARTICLE 1 : USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA REGLE

L'aéroport Châteauroux-Centre doit être un des supports pour le développement du territoire : répondre aux besoins de la population mais aussi développer toutes les activités économiques intimement liées (maintenance, démantèlement...) à cet équipement majeur, principales activités avant le transport de passagers.

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

Dans l'ensemble des secteurs 2AUea, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites sauf celles autorisées (V) et autorisées sous conditions (V*) présentées ci-après.

2AUea

AUTRES DESTINATIONS

Les affouillements et exhaussements de sol	V*
<p>* Les affouillements et exhaussements du sol répondent à l'une des conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ils consistent en des travaux d'aménagement paysager, - Ils sont nécessaires à la réalisation d'un projet d'intérêt général. - Ils sont liés au fonctionnement des réseaux (canalisations...) et des ouvrages techniques liés à la distribution de l'énergie, du gaz, des télécommunications (y compris haut débit), à la gestion des eaux pluviales, etc. - Ils sont nécessaires à la recherche archéologique. 	

V*

ARTICLE 2 : IMPLANTATION ET VOLUMETRIE

Non règlementé.

ARTICLE 3 : QUALITE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

Non règlementé.

ARTICLE 4 : QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Non règlementé.

ARTICLE 5 : STATIONNEMENT

Non règlementé.

III.5 LE SECTEUR 2AUy

NB : Les règles ci-dessous complètent les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones figurant de la page 15 à la page 28.

Le secteur **2AUy** correspond à des espaces agricoles non équipés et destinés à être urbanisés à long terme dans le cadre du développement des activités économiques de GrandDéols.

L'ouverture des secteurs 2AUy est conditionnée à une révision du document d'urbanisme.

LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CREATION DU SECTEUR 2AUy

La zone est donc aujourd'hui inconstructible et justifie sa présence au sein du document par la nécessité d'afficher la cohérence avec le périmètre de la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC).

ARTICLE 1 : USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

Dans l'ensemble des secteurs 2AUy, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites sauf celles autorisées (V) et autorisées sous conditions (V*) présentées ci-après.

AUTRES DESTINATIONS	
Les affouillements et exhaussements de sol	V*
<p>* Les affouillements et exhaussements du sol répondent à l'une des conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ils consistent en des travaux d'aménagement paysager, - Ils sont nécessaires à la réalisation d'un projet d'intérêt général. - Ils sont liés au fonctionnement des réseaux (canalisations...) et des ouvrages techniques liés à la distribution de l'énergie, du gaz, des télécommunications (y compris haut débit), à la gestion des eaux pluviales, etc. - Ils sont nécessaires à la recherche archéologique. 	

ARTICLE 2 : IMPLANTATION ET VOLUMETRIE

Non réglementé.

ARTICLE 3 : QUALITE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

Non réglementé.

ARTICLE 4 : QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Non réglementé.

ARTICLE 5 : STATIONNEMENT

Non réglementé.

TITRE IV_DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

IV.1 LE SECTEUR A

NB : Les règles ci-dessous complètent les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones figurant de la page 15 à la page 28.

La zone **A** correspond aux espaces agricoles ayant un potentiel agronomique, biologique ou écologique. Elle est prioritairement destinée aux constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et à sa diversification. Elle comprend :

- un **secteur As**, qui correspond aux terres agricoles sensibles d'un point de vue écologique et paysager (abords des réservoirs de biodiversité, entrées de ville, etc.),
- un **secteur Axc**, qui correspond aux sites accueillant des activités d'extraction et/ou de dépôts de matériaux du sol (sites présents sur Saint-Maur, le Poinçonnet et Mâron).



LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CREATION DU SECTEUR A

L'activité agricole est une force économique du territoire, notamment du fait de la qualité agronomique des sols et de la topographie, encline au développement de l'activité. Celle-ci a façonné différemment le territoire, entre prairies de Brenne et grandes cultures de la Champagne Berrichonne. Le règlement vise à accompagner l'évolution de l'activité agricole. La pérennité et le développement des sites d'exploitation, la diversification de l'activité agricole, sont facilités par le règlement du PLUi.

Un secteur As a été créé visant la prise en considération de la qualité de certaines entrées de ville à préserver en restreignant les possibilités de construire à des fins agricoles.

ARTICLE 1 : USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA REGLE

Le présent article a pour objectif de limiter les conflits d'usage en restreignant les destinations et usages du sol non compatibles avec la vocation agricole de la zone ainsi réglementée.

A noter que l'article L311-1 du code rural et de la pêche maritime indique que « sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de cultures marines sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle. Il en est de même de la production et, le cas échéant, de la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant d'exploitations agricoles ».

A l'inverse de la logique qui prévaut en zones U et AU, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites dans l'ensemble de la zone A. Seules sont autorisées ou autorisées sous conditions celles marquées par un V ou V*, contrairement à celles signalées par le symbole X qui sont donc interdites.

	A	As	Axc
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE			
Exploitation agricole	V	V*	X
<i>* Uniquement s'il s'agit de constructions de type serres démontables, tunnels plastiques, etc.</i>			
Constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles	V*	V*	X
<i>* Lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production et dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages</i>			
HABITATION			
Les logements	V*	V*	X
<p><i>Ils doivent répondre à l'une des conditions suivantes :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>* Il s'agit d'un logement de fonction destiné à l'exploitant agricole sous réserve de la nécessité de sa présence permanente. Il sera implanté à proximité immédiate des bâtiments existants.</i> <i>* Il s'agit d'extension(s). Elles sont autorisées, en une ou plusieurs fois à compter de la date d'approbation du PLUi, sous réserve qu'elles répondent (toutes extensions cumulées) à au moins une des conditions suivantes :</i> <ul style="list-style-type: none"> <i>> avoir une emprise au sol de moins de 40 m²</i> <i>> représenter moins de 30 % de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLUi.</i> <i>* Dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment repéré à ce titre sur le document graphique, sous réserve que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve de l'avis de la commission compétente.</i> 			

Hébergement	V*	V*	X
<i>* Uniquement dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment repéré à ce titre sur le document graphique, sous réserve que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve de l'avis de la commission compétente.</i>			
Les annexes à l'habitation	V*	V*	X
<i>* Elles sont autorisées en une ou plusieurs fois à compter de la date d'approbation du PLUi, sous réserve d'être situées à moins de 20 mètres de la construction principale et qu'elles répondent (toutes annexes cumulées) à l'une des conditions suivantes :</i>			
- avoir une emprise au sol de 50 m ² maximum,			
- représenter moins de 30 % de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLUi.			
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES			
Restauration	V*	V*	X
<i>* Uniquement dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment repéré à ce titre sur le document graphique, sous réserve que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve de l'avis de la commission compétente.</i>			
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V*	V*	X
<i>* Uniquement dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment repéré à ce titre sur le document graphique, sous réserve que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve de l'avis de la commission compétente.</i>			
Hébergement touristique et hôtelier	V*	V*	X
<i>* Uniquement dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment repéré à ce titre sur le document graphique, sous réserve que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve de l'avis de la commission compétente.</i>			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V	V	X
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL			
Les CUMA agréées	V	X	X
Les réseaux (canalisations, bassins...), les ouvrages techniques liés à la distribution de l'énergie, du gaz, des télécommunications (y compris haut débit) et les ouvrages liés aux infrastructures routières, ferroviaires, fluviales, canaux ou autres	V	V	V
Les installations et aménagements liés à la gestion des milieux (chemins, objets mobiliers...) et rendues indispensables en raison de la fréquentation du public (sanitaires, postes de secours...)	V	V	V
Les installations de production d'énergies renouvelables	V*	X	V
<i>* Elles doivent répondre à l'ensemble des conditions suivantes :</i>			
- Elles doivent être compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées,			
- Elles doivent avoir un intérêt collectif,			
- Elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.			
Les affouillements et exhaussements du sol	V*	V*	V
<i>* Les affouillements et exhaussements du sol répondent à l'une des conditions suivantes :</i>			
- Ils sont directement liés aux travaux de constructions et installations autorisées sur le terrain d'assiette du projet (ex : fondation d'une extension, drainage agricole, etc.),			

- Ils consistent en des travaux d'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction,
- Ils sont nécessaires au bon fonctionnement d'une activité autorisée sur le terrain d'assiette (raccordement d'une construction, réalisation d'un assainissement, etc.),
- Ils sont nécessaires au bon fonctionnement de l'activité agricole (ex : réserves d'eau, bassins...),
- Ils sont nécessaires à la réalisation d'un projet d'intérêt général,
- Ils sont liés au fonctionnement des réseaux (canalisations...) et des ouvrages techniques liés à la distribution de l'énergie, du gaz, des télécommunications (y compris haut débit), à la gestion des eaux pluviales, etc.
- Ils sont nécessaires à la recherche archéologique.

Sont, de plus, autorisés au sein du secteur **Axc**, les constructions démontables, installations, dépôts de matériaux et travaux nécessaires au bon fonctionnement de l'activité existante à la date d'approbation du PLUi (extraction et dépôts de matériaux) ainsi que les travaux de remise en état des sites.

ARTICLE 2 : IMPLANTATION ET VOLUMETRIE

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA REGLE

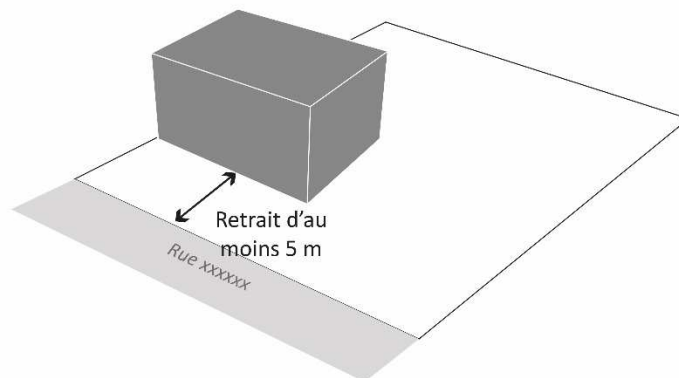
Les dispositions règlementaires ci-après cherchent à favoriser le développement des sites d'exploitation tout en recherchant leur bonne intégration paysagère et architecturale.

Dans tous les cas, les constructions et installations s'implantent de manière à ne pas altérer la fonctionnalité des espaces naturels. Les constructions et installations doivent limiter leur impact sur le déplacement des espèces et sur l'écoulement des eaux.

2.1 PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Lorsque la parcelle est bordée par plusieurs voies, les règles de cette section s'appliquent par rapport à au moins l'une de ces voies. Les voies qui ne servent pas de référence sont alors considérées comme des limites séparatives et régies par la section « PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES ».

Les constructions s'implantent avec un retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement.



Une implantation différente peut être autorisée dans les cas suivants :

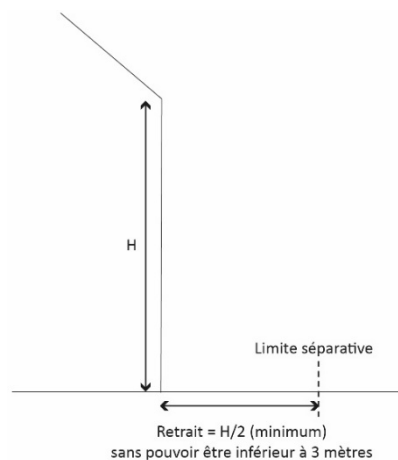
> lorsque les travaux sont nécessaires au fonctionnement d'équipements d'intérêt collectif,

> lorsqu'une construction existante est implantée avec un retrait moindre par rapport à la voie sur une parcelle contiguë. Dans ce cas, la nouvelle construction peut s'implanter dans le prolongement de la façade principale de la construction voisine existante,

> dans le cas d'une extension d'une construction existante. Dans ce cas, la nouvelle construction peut s'implanter dans le prolongement de la façade sur rue existante.

2.2 PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter en limites séparatives ou avec une marge latérale. Dans le cas d'une implantation avec une marge latérale par rapport aux limites séparatives, cette dernière doit être au moins égale à la moitié de la hauteur calculée au point le plus proche de la limite parcellaire, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.



Des règles d'implantation différentes peuvent être appliquées dans les cas suivants :

> pour les constructions agricoles sous réserve d'être justifiées par une recherche de cohérence avec l'orientation des haies, chemins, limites d'exploitations, alignements plantés et autres constructions implantées dans l'environnement proche ;

> pour les annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol et les abris de jardins.

> pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.3 PAR RAPPORT AUX AUTRES CONSTRUCTIONS IMPLANTEES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Les nouvelles annexes des habitations existantes, et les piscines, doivent être situées sur la même unité foncière que la construction principale et à moins de 20 mètres de cette dernière.

2.4 LA HAUTEUR

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout de toiture.

Pour les autres constructions, la hauteur ne doit pas excéder 15 mètres.

Une hauteur supérieure pourra être acceptée en raison d'exigences fonctionnelles ou techniques.

En cas de forte déclivité, la hauteur est mesurée par rapport au point le plus haut de l’emprise de la construction.

Sauf dans les secteurs As et Axc, des règles de hauteur différentes peuvent s’appliquer :

- > afin d’assurer la cohérence architecturale de la zone réglementée : il est possible de dépasser la hauteur maximale à l’égout pour s’aligner sur celle d’une construction voisine de même destination,
- > pour les constructions, les équipements et installations nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif.

La hauteur des constructions annexes aux habitations ne doit pas dépasser 3,50 mètres à l’égout du toit ou à l’acrotère.

Les ouvrages techniques (les locaux techniques d’ascenseurs, etc.) ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée, tant qu’ils restent masqués par le volume de la construction.

2.5 OCCUPATION SUR LE TERRAIN

Les annexes doivent être situées à moins de 20 mètres de la construction principale.

ARTICLE 3 : QUALITE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA REGLE

A travers la rédaction de cet article, la collectivité poursuit les objectifs suivants :

- préserver le patrimoine bâti ancien tout en accompagnant son évolution,
- anticiper l’inscription paysagère du bâti agricole

3.1 GENERALITES

Les constructions, installations et extensions, par leur situation, leur volume, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne devront pas 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.

L’architecture contemporaine sera recevable dès lors que son caractère innovant et sa bonne intégration dans le site sont justifiés pour toute nouvelle construction, installation et extension d’une construction existante.

Les nouvelles constructions devront notamment être conçues pour optimiser l’exposition de la construction et limiter les ombres portées sur les bâtiments voisins.

C’est la construction, ses annexes et extensions qui s’adapteront au relief du terrain, et non l’inverse.

Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle et respectent l’échelle des constructions environnantes.

L’aspect des extensions doit être justifié en vue d’une cohérence de l’aspect général de la construction ainsi que de la perception de l’espace public.

Pour la commune de Luant, il est recommandé de s’appuyer sur le Guide de la restauration et l’entretien de l’architecture rurale, ainsi qu’au Guide des couleurs du bâti du Parc naturel régional de la Brenne.

3.2 POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION (NOUVELLES ET EXTENSIONS)

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement cohérent de toutes les façades, y compris les façades arrière des constructions. Les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents sous réserve qu'ils s'harmonisent entre eux.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) ainsi que l'emploi en façade de matériaux hétéroclites ou disparates et tous matériaux de récupération non prévus à cet usage, et l'imitation de matériaux sont interdits.

Les pignons aveugles sont interdits pour toutes les constructions visibles depuis l'espace public.

Le rythme des ouvertures en façade sera justifié vis-à-vis de l'aspect général de la rue et de la destination de la construction.

La teinte des menuiseries des baies et des volets est similaire sur une même façade. Les couleurs criardes sont interdites.

Les volets roulants (et coffrages) ne devront pas être installés en saillie de façade.

Les toitures des constructions nouvelles et des extensions doivent avoir une forme simple et s'intégrant dans l'environnement existant.

Les combles aménageables ne peuvent constituer au maximum qu'un étage.

Les panneaux photovoltaïques et les châssis de toit devront être intégrés à la couverture. Sur les parties des toitures des bâtiments visibles depuis le domaine public, ils devront être encastrés au nu de la couverture.

3.3 POUR LES BATIMENTS FAISANT L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION

En cas d'interventions sur des bâtiments repérés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination, les travaux devront permettre la sauvegarde et mise en valeur des éléments architecturaux existants (détails architecturaux, couverture caractéristique, etc.) et respecter le type architectural caractérisant l'édifice ou, à défaut, les constructions adjacentes.

Les teintes des façades doivent respecter les matériaux et la cohérence d'origine du bâtiment. Les façades seront traitées par des teintes similaires aux constructions voisines. Les couleurs criardes sont interdites.

A défaut de la conservation des matériaux de couverture d'origine, les toitures des constructions doivent s'accorder avec celles des constructions voisines (dans le choix du matériau notamment).

Les caractéristiques des nouvelles baies s'accordent avec celles des baies voisines. Les nouveaux percements ne doivent pas rompre la logique de composition et les rapports pleins/vides de la façade/de la toiture. Les menuiseries devront être choisies en cohérence avec les menuiseries existantes (couleur, proportions, matériaux).

Les extensions s'inscrivent en cohérence avec la forme urbaine originelle (dans le prolongement d'un front bâti, d'une cour partagée, etc).

3.4 POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE AGRICOLE

L'adaptation des constructions au terrain naturel se fera de façon à ce qu'elles épousent au mieux la pente du terrain (en limitant le terrassement du terrain) sauf impossibilité technique motivée. Une implantation parallèle aux courbes de niveau minimisant remblais et déblais est privilégiée.

L'ensemble d'une même construction (façades et toitures) doit être traité avec le même soin et présenter une harmonie d'ensemble.

Les bâtiments agricoles devront :

- présenter une simplicité de volume et une unité de ton,
- utiliser des matériaux aux teintes plutôt sombres,
- diminuer les effets de brillance et les surfaces réfléchissantes en optant pour les toitures et les façades en matériaux sombres et mats. L'utilisation du bois est privilégiée.
- choisir des couleurs identiques ou similaires pour les façades et les éléments accessoires (gouttières, portes...).

Le choix des couleurs des toitures et des façades devra être en accord avec l'annexe VI.6.

Pour les bâtiments agricoles, les soubassements devront être bardés à l'identique des façades. Les soubassements inférieurs à deux mètres de haut pourront rester en parpaings bruts rejointoyés. S'ils sont revêtus d'enduit, celui-ci sera au moins aussi foncé que les tons recommandés pour les façades.

Les bâtiments agricoles ouverts présenteront des charpentes peintes dans la même couleur que le bardage. Les constructions en bois pourront déroger à cette disposition.

Pour les hangars photovoltaïques, il est recommandé des panneaux à cadres noirs non réfléchissants recouvrant la totalité du versant.

La teinte des accessoires majeurs, tels que les silos, ou les équipements annexes devra être en harmonie avec les bâtiments qu'ils accompagnent.

A l'exception des règles concernant le traitement des toitures, les règles décrites ci-dessus spécifiques aux constructions à usage agricole ne s'appliquent pas aux extensions de bâtiments existants si cette extension n'excède pas $\frac{1}{4}$ de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi.

Pour les constructions bois, [l'Annexe VI.6](#) présente les recommandations.

3.5 CLOTURES

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

- en privilégiant l'harmonie des matériaux (2 matériaux maximum),
- en recherchant la simplicité des formes et structures,
- en tenant compte du bâti et du site environnant ainsi que des clôtures adjacentes,
- en intégrant les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres...

Sont interdits :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.),
- l'emploi de matériaux hétéroclites ou disparates et tous matériaux de récupération non prévus à cet usage sont interdits.

Les murs existants en moellons de pays ou en pierres de taille seront conservés, restaurés. Des percements et des ouvertures sont possibles afin de mettre en valeur des séquences paysagères

d'intérêt ou en cas de nécessité technique (création d'un accès, mise aux normes d'accessibilité-sécurité...). Leur surélévation est possible dans la limite d'une hauteur maximale de 2 mètres.

La construction de murs pleins est interdite sauf :

- si elle est justifiée par la nature du projet (ex : existence d'une contrainte technique, sécurisation du site du fait de la nature de l'activité, etc.),
- si elle constitue une reconstruction à l'identique,
- si elle constitue le prolongement d'une clôture existante.

En limite séparative avec une voie ou une emprise publique, la hauteur totale des clôtures ne devra pas excéder 1,80 mètre. Des dérogations seront possibles pour des raisons techniques ou de sécurité.

En cas d'édification de clôture sur la limite d'une unité foncière concernée par deux zonages différents (U et A par exemple), une harmonisation pourra être recherchée. La règle de la zone ou du secteur où le linéaire de clôture existant à prolonger ou à réaliser en limite de domaine public est majoritaire s'appliquera alors sur l'ensemble du linéaire.

En limite séparative avec un espace agricole ou naturel, Les clôtures ne doivent pas gêner l'écoulement des eaux et le déplacement des espèces. En ce sens, le maillage des grillages devra être adapté. Les types de clôtures suivants sont autorisés:

- les haies arbustives composées de plusieurs essences locales, doublées ou non d'un grillage, de maille lâche pour permettre le passage de la petite faune,
- les grillages et clôtures de type agricole (lisses ajourées par exemple) sans doublage et de maille lâche pour permettre le passage de la petite faune, doublés ou non d'une haie arbustive,

La hauteur totale des clôtures ne devra pas excéder 1,50 mètre.

Les dispositions en matière de limitation de hauteur des clôtures ne s'appliquent pas aux éléments techniques, piliers et pilastres.

Des règles d'implantation et de hauteur différentes pour les clôtures sont admises pour les ouvrages RTE, ainsi que pour les opérateurs de télécommunication, les producteurs et les transporteurs d'énergie.

ARTICLE 4 : QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Les haies doivent être composées de plusieurs essences, choisies préférentiellement dans la liste figurant à l'**Annexe VI.2** du présent règlement.

Les espèces végétales dont la liste figure à l'**Annexe VI.3** ne sont pas recommandées.

L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives est interdite (**Annexe VI.4**).

ARTICLE 5 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Les dimensions d'une aire de stationnement à destination des Personnes à Mobilité Réduite (PMR) figurent à l'**Annexe VI.5** du présent règlement.

Pour l'aménagement des aires de stationnement (mutualisées ou non), les revêtements perméables pour l'air et l'eau ou semi-végétalisés sont à privilégier.

TITRE V_DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES
ET FORESTIERES

IV.1 LE SECTEUR N

NB : Les règles ci-dessous complètent les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones figurant de la page 15 à la page 28.

La **zone N** correspond aux secteurs du territoire, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une activité forestière, soit de leur caractère d'espace naturel. Elle est divisée en secteurs, distingués notamment selon la sous-trame écologique qu'ils cherchent à valoriser :

- > Le **secteur Nv**, qui correspond aux vallées humides (de l'Indre, de la Bouzanne et de la Ringoire notamment),
- > Le **secteur Nd**, qui correspond aux espaces ayant un caractère naturel,
- > Le **secteur Nf**, qui correspond aux massifs boisés,
- > Le **secteur Nj**, qui correspond aux espaces naturels en interface avec les espaces urbanisés, souvent jardinés,
- > Le **secteur Npv**, qui correspond à des sites dédiés aux énergies renouvelables.

S'ajoutent également des secteurs exceptionnels, à la constructibilité encadrée (STECAL : Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées) :

- > Le **secteur Nxl**, qui correspond à des sites destinés à accueillir des projets de loisirs, culturels et/ou touristiques. Il comprend trois sous-secteurs particuliers :
 - le **sous-secteur Nxl1** : la partie bâtie du site de La Tremblaire à Arthon (dans le cadre de la reconversion de l'ancien centre sportif),
 - le **sous-secteur Nxl2** : les parties bâties du circuit automobile des Tourneix à Saint-Maur (évolution des activités présentes sur site)
 - le **sous-secteur Nxl3** : la partie bâtie de l'aérodrome à Saint-Maur.
 - le **sous-secteur Nxl4**, correspondant à des espaces de loisirs et/ou touristiques où la pratique du camping est autorisée (site de Belle-Isle à Châteauroux).
 - le **sous-secteur Nxlc** : correspond aux emprises constructibles pour certains secteurs Nxl.
- > Le **secteur Nxg**, espaces destinés à l'accueil des gens du voyage,
- > Le **secteur Nxy** correspondant aux principaux sites d'activités économiques isolés.
- > Le **secteur Nxe**, correspondant à des sites ayant pour vocation d'accueillir des équipements publics.
- > Le **secteur Nxj**, correspond à des sites ayant vocation à accueillir des jardins familiaux.

LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CREATION DU SECTEUR N

La zone N est destinée à être protégée, dans la mesure où elle identifie les entités naturelles et paysagères structurant le territoire de l'agglomération, à l'image de la vallée de l'Indre, ou des complexes étangs/prairies de la Brenne. A travers les secteurs Nd, Nv, Nf et Nj, la zone N vise à la

préservation des espaces naturels dans leur globalité, aux connexions écologiques et à la mise en valeur des paysages. Le secteur Npv s'inscrit dans la démarche de la transition écologique en ciblant des sites adaptés pour des systèmes de production d'énergies renouvelables.

Les secteurs Nxl et Nxlc permettent un développement mesuré des activités de loisirs et/ou touristiques dans des sites adaptés. Les sous-secteurs Nxl1, Nxl2, Nxl3 et Nxl4 permettent d'encadrer des projets aux usages et occupations des sols bien spécifiques.

Le secteur Nxy permet l'évolution à titre exceptionnel d'activités économiques existantes, n'ayant pas vocation à être installées en zone Naturelle ou Agricole.

Le secteur Nxg répond aux besoins en matière d'accueil des gens du voyage et de leur sédentarisation.

Le secteur Nxe permet la création d'équipements d'intérêt collectif et/ou services publics nécessaires au bon fonctionnement du territoire.

Le secteur Nxj permet le maintien de jardins familiaux ou ouvriers.

ARTICLE 1 : USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA REGLE

Le présent article a pour objectif de limiter les possibilités de construction en zone N et ainsi, de réduire la pression sur le milieu naturel.

DESTINATIONS ET USAGES DU SOL

A l'inverse de la logique qui prévaut en zones U et AU, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites dans l'ensemble de la zone N. Seules sont autorisées ou autorisées sous conditions celles marquées par un V ou V*, contrairement à celles signalées par le symbole X qui sont donc interdites.

	Nd	Nv	Nf	Nj	Npv
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE					
Exploitation agricole	V*	X	X	X	X
<i>Uniquement aux conditions suivantes :</i> * Il s'agit de constructions de type serres démontables, tunnels plastiques, etc. * Il s'agit d'extension(s). Elles sont autorisées, en une ou plusieurs fois à compter de la date d'approbation du PLUi, sous réserve de représenter moins de 30% de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLUi.					
Exploitation forestière	X	X	V	X	X
HABITATION					
Les logements	V*	V*	V*	V*	X
<i>Ils doivent répondre à l'une des conditions suivantes :</i> * Il s'agit d'un logement de fonction destiné à l'exploitant agricole sous réserve de la nécessité de sa présence permanente. Il sera implanté à proximité immédiate des bâtiments existants. * Il s'agit d'extension(s). Elles sont autorisées, en une ou plusieurs fois à compter de la date d'approbation du PLUi, sous réserve qu'elles répondent (toutes extensions cumulées) à au moins une des conditions suivantes : > avoir une emprise au sol de moins de 40 m ² , > représenter moins de 30% de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLUi. * Dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment repéré à ce titre sur le document graphique, sous réserve que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve de l'avis de la commission compétente.					
Hébergement	V*	V*	X	V*	X
<i>* Uniquement dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment repéré à ce titre sur le document graphique, sous réserve que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve de l'avis de la commission compétente.</i>					
Les annexes à l'habitation	V*	V*	V*	V*	X
<i>Elles sont autorisées en une ou plusieurs fois à compter de la date d'approbation du PLUi, sous réserve d'être situées à moins de 20 mètres de la construction principale et qu'elles répondent (toutes annexes cumulées) à au moins une des conditions suivantes :</i> - avoir une emprise au sol de 50 m ² maximum, - représenter moins de 30% de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLUi.					

COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES					
Restauration	V*	V*	V*	V*	X
* Uniquement dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment repéré à ce titre sur le document graphique, sous réserve que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve de l'avis de la commission compétente.					
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V*	V*	V*	V*	X
* Uniquement dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment repéré à ce titre sur le document graphique, sous réserve que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve de l'avis de la commission compétente.					
Hébergement touristique et hôtelier	V*	V*	V*	V*	X
* Uniquement dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment repéré à ce titre sur le document graphique, sous réserve que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve de l'avis de la commission compétente.					
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS					
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V	V*	V*	V*	V*
* Uniquement s'ils sont liés aux réseaux (énergie, gaz, télécommunications...) et aux infrastructures (routières, ferroviaires, fluviales...).					
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL					
Les constructions et installations liées à l'activité piscicole	V*	V*	X	X	X
* Sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu naturel.					
Les installations et aménagements liés à la gestion des milieux (chemins, objets mobiliers...) et rendues indispensables en raison de la fréquentation du public (sanitaires, postes de secours...)	V	V	V	V	V
Les réseaux, les ouvrages techniques liés à la distribution de l'énergie, du gaz, des télécommunications et les ouvrages liés aux infrastructures routières et ferroviaires.	V	V	V	V	V
Les installations de production d'énergies renouvelables	V*	X	X	X	V**
* Elles doivent répondre à l'ensemble des conditions suivantes : - elles doivent être compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées, - elles doivent avoir un intérêt collectif, - elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.					
** Elles doivent avoir un intérêt collectif, ne doivent pas porter atteinte à l'activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.					
Les affouillements et exhaussements du sol	V**	V**	V*	V*	V*
* Les affouillements et exhaussements du sol répondent à l'une des conditions suivantes : - ils sont directement liés aux travaux de constructions et installations autorisées sur le terrain d'assiette du projet (ex : fondation d'une extension, drainage agricole, etc.), - ils consistent en des travaux d'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, - ils sont nécessaires au bon fonctionnement d'une activité autorisée sur le terrain d'assiette (raccordement d'une construction, réalisation d'un assainissement, etc.),					

- Ils sont nécessaires à la réalisation d'un projet d'intérêt général,
 - Ils sont liés au fonctionnement des réseaux (canalisations...) et des ouvrages techniques liés à la distribution de l'énergie, du gaz, des télécommunications (y compris haut débit), à la gestion des eaux pluviales, etc.,
 - Ils sont nécessaires à la recherche archéologique.
 ** De plus, ils peuvent être autorisés s'ils sont nécessaires au bon fonctionnement de l'activité agricole (ex : réserves d'eau, bassins...).

Dans le **secteur Nxl**, sont autorisés les aménagements et installations liés au fonctionnement de l'activité existante à la date d'approbation du PLUi.

Dans le **sous-secteur Nxlc** uniquement, est autorisée une augmentation de l'emprise au sol de 200 m² maximum par rapport à celle existante à la date d'approbation du PLUi, sous la forme d'extensions ou de nouvelles constructions en une ou plusieurs fois à compter de la date d'approbation du PLUi. Les destinations autorisées sont les suivantes : l'hébergement hôtelier et touristique, les équipements d'intérêt collectif et services publics, la pratique du camping et toutes les occupations et utilisations du sol liées à une activité sportive, de loisirs ou culturelle.

En cas de démolition/reconstruction suite à un sinistre d'une construction existante sur la même emprise au sol, la surface de la nouvelle construction n'est pas décomptée de la limite.

Dans le sous-secteur Nx11 uniquement, est autorisée une augmentation de l'emprise au sol de 30% maximum par rapport à celle existante à la date d'approbation du PLUi, sous la forme d'extensions ou de nouvelles constructions en une ou plusieurs fois à compter de la date d'approbation du PLUi. Les destinations autorisées sont les suivantes : l'hébergement, l'hébergement hôtelier et touristique, la restauration, les équipements d'intérêt collectif et services publics et toutes les occupations et utilisations du sol liées à une activité sportive, de loisirs ou culturelle.

En cas de démolition/reconstruction suite à un sinistre d'une construction existante sur la même emprise au sol, la surface de la nouvelle construction n'est pas décomptée de la limite.

Dans le sous-secteur Nx12 uniquement, sont autorisés :

- > les équipements d'infrastructure compatibles avec la vocation de la zone et les équipements collectifs liés au fonctionnement de la zone dans la limite de 1000 m² d'emprise au sol, en une ou plusieurs fois à compter de la date d'approbation du PLUi,
- > les terrains de camping et de caravaning,
- > les aires de jeux et de sports, et les constructions et installations nécessaires à leur fonctionnement,
- > les habitations légères de loisirs.

Dans le sous-secteur Nx13, sont autorisés les constructions, installations et aménagements liés au fonctionnement de l'aérodrome dans la limite de 1000 m² d'emprise au sol, en une ou plusieurs fois à compter de la date d'approbation du PLUi.

Dans le sous-secteur Nx14, sont autorisés les aménagements et installations de loisirs et la pratique du camping (y compris les résidences mobiles).

Dans le sous-secteur Nxg, sont autorisées les logements et résidences mobiles constituant l'habitat des gens du voyage et les équipements d'intérêt collectif et services publics, dans la limite de 150 m² d'emprise au sol, en une ou plusieurs fois à compter de la date d'approbation du PLUi.

Dans le sous-secteur Nxy, sont autorisés les constructions, installations et aménagements nécessaires à l'évolution de l'activité économique existante, sous réserve qu'elles ne portent pas la surface totale bâtie (constructions existantes et créés) à plus de 30 % de la surface du secteur Nxy, excepté dans les STECAL de taille inférieure à 1 000 m² où un maximum de 50 m² d'emprise au sol est autorisé lorsque le cumul des surfaces bâties existantes à la date d'approbation du PLUi excède déjà 30% de l'emprise du STECAL, sous forme d'extension(s) en une ou plusieurs fois (toutes extensions cumulées), à compter de la date d'approbation du PLUi.

Les extensions et les annexes aux habitations sont autorisées sous les mêmes conditions que celles du secteur Nd.

Dans le sous-secteur Nxe, sont autorisées les constructions et installations d'intérêt collectif ou liées à des services publics, dans la limite d'une augmentation de 30% de l'emprise au sol par rapport à celle existante à la date d'approbation du PLUi, sous la forme d'extensions ou de nouvelles constructions. En l'absence de construction générant une emprise au sol à la date d'approbation du PLUi, elles sont autorisées dans la limite de 200 m² d'emprise au sol, en une ou plusieurs fois à compter de la date d'approbation du PLUi.

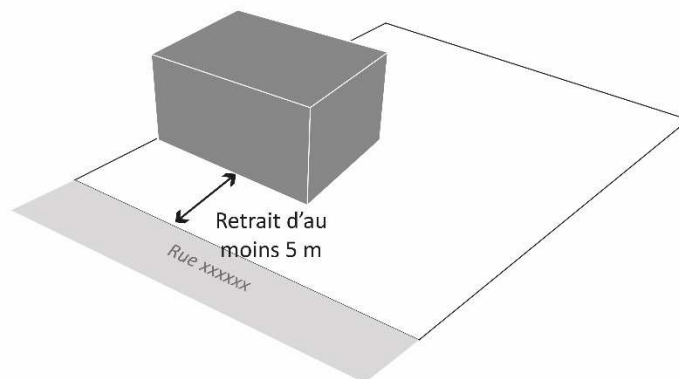
Dans le sous-secteur Nxj, sont autorisés les abris de jardin dans la limite de 10 m², par unité cultivée.

ARTICLE 2 : IMPLANTATION ET VOLUMETRIE

2.1 PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Lorsque la parcelle est bordée par plusieurs voies, les règles de cette section s'appliquent par rapport à au moins l'une de ces voies. Les voies qui ne servent pas de référence sont alors considérées comme des limites séparatives et régies par la section « PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES ».

Les constructions s'implantent avec un retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement.

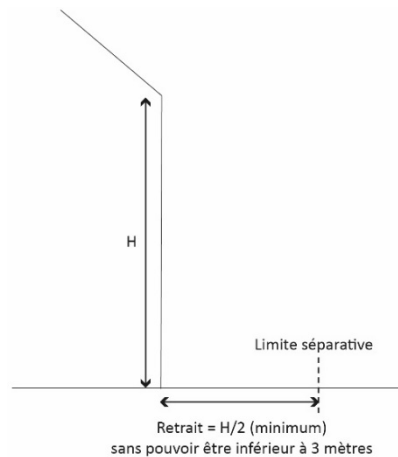


Une implantation différente peut être autorisée dans les cas suivants :

- > lorsque les travaux sont nécessaires au fonctionnement d'équipements d'intérêt collectif,
- > lorsqu'une construction existante est implantée avec un retrait moindre par rapport à la voie sur une parcelle contiguë. Dans ce cas, la nouvelle construction peut s'implanter dans le prolongement de la façade principale de la construction voisine existante,
- > dans le cas d'une extension d'une construction existante. Dans ce cas, la nouvelle construction peut s'implanter dans le prolongement de la façade sur rue existante.

2.2 PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans l'ensemble de la zone N à l'exception des secteurs Nx11, Nx12, Nx13, Nx14, Nxlc, Nxg, Nxy et Nxe, les constructions peuvent s'implanter en limites séparatives ou avec une marge latérale. Dans le cas d'une implantation avec une marge latérale par rapport aux limites séparatives, celle-ci doit être au moins égale à la moitié de la différence de hauteur calculée au point le plus proche de la limite parcellaire, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



Dans les secteurs Nx11, Nx12, Nx13, Nx14, Nxlc, Nxg, Nxy et Nxe, les constructions ne devront pas s'implanter à plus de 30 mètres d'une construction existante implantée dans le secteur.

Dans l'ensemble de la zone N, des règles d'implantation différentes peuvent être appliquées dans les cas suivants :

- > pour les annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol et les abris de jardins.
- > pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.3 PAR RAPPORT AUX AUTRES CONSTRUCTIONS IMPLANTEES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Les nouvelles annexes des habitations existantes, et les piscines, doivent être situées sur la même unité foncière que la construction principale et à moins de 20 mètres de cette dernière.

2.4 LA HAUTEUR

Dans l'ensemble de la zone N à l'exception des secteurs et sous-secteurs Nxlc, Nxy et Nxj, la hauteur maximale des constructions et installations ne doit pas excéder 9 mètres à l'égout du toit.

Dans le sous-secteur Nxlc, la hauteur maximale des constructions et installations ne doit pas excéder 7 mètres.

En Nxy, la hauteur maximale est limitée à celle de la construction principale existante dans le sous-secteur.

En Nxj, la hauteur maximale est limitée à 3 mètres.

Dans tous les cas, une hauteur supérieure pourra être acceptée en raison d'exigences fonctionnelles ou techniques.

En cas de forte déclivité, la hauteur est mesurée par rapport au point le plus haut de l'emprise de la construction.

Des règles de hauteur différentes peuvent s'appliquer :

- > afin d'assurer la cohérence architecturale de la zone règlementée : il est, par exemple, possible de dépasser la hauteur maximale autorisée pour s'aligner sur celle d'une construction voisine,
- > pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif à l'exception de celles liées à la production d'énergie renouvelable,
- > pour les aménagements destinés à limiter les risques et les nuisances.

La hauteur des constructions annexes ne doit pas dépasser 3,50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Les ouvrages techniques (les locaux techniques d'ascenseurs, etc.) ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée, tant qu'ils restent masqués par le volume de la construction.

2.5 OCCUPATION SUR LE TERRAIN

Uniquement dans le secteur Nxg, les constructions nouvelles devront justifier d'un minimum de 20% de surfaces perméables par rapport à la surface du terrain d'assiette de la construction. Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble, tout ou partie de ces espaces peuvent être mutualisés à l'échelle de l'opération. Les surfaces de toiture-terrasse végétalisées sont assimilées à des surfaces perméables.

Les annexes doivent être situées à moins de 20 mètres de la construction principale.

ARTICLE 3 : QUALITE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA REGLE

A travers la rédaction de cet article, la collectivité poursuit les objectifs suivants :

- préserver le patrimoine bâti ancien tout en accompagnant son évolution,
- anticiper l'inscription paysagère du bâti agricole.

3.1 GENERALITES

Les constructions, installations et extensions, par leur situation, leur volume, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne devront pas 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. L'architecture contemporaine sera recevable dès lors que son caractère innovant et sa bonne intégration dans le site sont justifiés pour toute nouvelle construction, installation et extension d'une construction existante.

Les nouvelles constructions devront notamment être conçues pour optimiser l'exposition de la construction et limiter les ombres portées sur les bâtiments voisins.

C'est la construction, ses annexes et extensions qui s'adapteront au relief du terrain, et non l'inverse.

Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle et respectent l'échelle des constructions environnantes.

L'aspect des extensions doit être justifié en vue d'une cohérence de l'aspect général de la construction ainsi que de la perception de l'espace public.

Pour la commune de Luant, il est recommandé de s'appuyer sur le Guide de la restauration et l'entretien de l'architecture rurale, ainsi qu'au Guide des couleurs du bâti du Parc naturel régional de la Brenne.

3.2 POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION (NOUVELLES ET EXTENSIONS)

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement cohérent de toutes les façades, y compris les façades arrière des constructions. Les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents sous réserve qu'ils s'harmonisent entre eux.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) ainsi que l'emploi en façade de matériaux hétéroclites ou disparates et tous matériaux de récupération non prévus à cet usage, et l'imitation de matériaux sont interdits.

Les pignons aveugles sont interdits pour toutes les constructions visibles depuis l'espace public.

Le rythme des ouvertures en façade sera justifié vis-à-vis de l'aspect général de la rue et de la destination de la construction.

La teinte des menuiseries des baies et des volets est unifiée sur une même façade. Les couleurs criardes sont interdites.

Les volets roulants (et coffrages) ne devront pas être installés en saillie de façade.

Les toitures des constructions nouvelles et des extensions doivent avoir une forme simple et s'intégrer dans l'environnement existant.

Les combles aménageables ne peuvent constituer au maximum qu'un étage.

Les panneaux photovoltaïques et les châssis de toit devront être intégrés à la couverture. Au sein du Site Patrimonial Remarquable * et sur les parties des toitures des bâtiments visibles depuis le domaine public, ils devront être encastrés au nu de la couverture.

() Les modalités d'encastrement et d'intégration des panneaux sont précisées dans le Règlement du SPR, en fonction de la situation et de la typologie du bâti.*

3.3 POUR LES BATIMENTS FAISANT L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION

En cas d'interventions sur des bâtiments repérés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination, les travaux devront tendre à une sauvegarde et mise en valeur des éléments architecturaux existants (détails architecturaux, couverture caractéristique, etc.) et respecter le type architectural caractérisant l'édifice.

Les teintes des façades doivent respecter les matériaux et la cohérence d'origine du bâtiment. Les façades seront traitées par des teintes similaires aux constructions voisines. Les couleurs criardes sont interdites.

A défaut de la conservation des matériaux de couverture d'origine, les toitures des constructions doivent s'accorder avec celles des constructions voisines (dans le choix du matériau notamment).

Les caractéristiques des nouvelles baies s'accordent avec celles des baies voisines. Les nouveaux percements ne doivent pas rompre la logique de composition et les rapports pleins/vides de la façade/de la toiture. Les menuiseries devront être choisies en cohérence avec les menuiseries existantes (couleur, proportions, aspect extérieur).

Les extensions s'inscrivent en cohérence avec la forme urbaine originelle (dans le prolongement d'un front bâti, d'une cour partagée, etc.).

3.4 POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE FORESTIER

L'adaptation des constructions au terrain naturel se fera de façon à ce qu'elles épousent au mieux la pente du terrain (en limitant le terrassement du terrain) sauf impossibilité technique motivée. Une implantation parallèle aux courbes de niveau minimisant remblais et déblais est privilégiée.

L'ensemble d'une même construction (façades et toitures) doit être traité avec le même soin et présenter une harmonie d'ensemble.

Les bâtiments forestiers devront :

- présenter une simplicité de volume et une unité de ton,
- utiliser des matériaux aux teintes plutôt sombres,
- diminuer les effets de brillance et les surfaces réfléchissantes en optant pour les toitures et les façades en matériaux sombres et mats. L'utilisation du bois est privilégiée.
- choisir des couleurs identiques ou similaires pour les façades et les éléments accessoires (gouttières, portes...).

3.5 CLOTURES

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

- en privilégiant l'harmonie des matériaux (2 matériaux maximum),
- en recherchant la simplicité des formes et structures,
- en tenant compte du bâti et du site environnant ainsi que des clôtures adjacentes,
- en intégrant les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres...

Sont interdits :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.),
- l'emploi de matériaux hétéroclites ou disparates et tous matériaux de récupération non prévus à cet usage.

Les murs existants en moellons de pays ou en pierres de taille seront conservés, restaurés. Des percements et des ouvertures sont possibles afin de mettre en valeur des séquences paysagères d'intérêt ou en cas de nécessité technique (création d'un accès, mise aux normes d'accessibilité-sécurité...). Leur surélévation est possible dans la limite d'une hauteur maximale de 2 mètres.

La construction de murs pleins est interdite sauf :

- si elle est justifiée par la nature du projet (ex : existence d'une contrainte technique, sécurisation du site du fait de la nature de l'activité, etc.),
- si elle constitue une reconstruction à l'identique,
- si elle constitue le prolongement d'une clôture existante.

En limite séparative avec une voie ou une emprise publique, la hauteur totale des clôtures ne devra pas excéder 1,80 mètre. Des dérogations seront possibles pour des raisons techniques ou de sécurité.

En cas d'édification de clôture sur la limite d'une unité foncière concernée par deux zonages différents (U et N par exemple), une harmonisation pourra être recherchée. La règle de la zone ou du secteur où le linéaire de clôture existant à prolonger ou à réaliser en limite de domaine public est majoritaire s'appliquera alors sur l'ensemble du linéaire.

En limite séparative avec un espace agricole ou naturel, les clôtures ne doivent pas gêner l'écoulement des eaux et le déplacement des espèces. En ce sens, le maillage des grillages devra être adapté. Les types de clôtures suivants sont autorisés :

- les haies arbustives composées de plusieurs essences locales, doublées ou non d'un grillage, de maille lâche pour permettre le passage de la petite faune,
- les grillages et clôtures de type agricole (lisses ajourées par exemple) sans doublage et de maille lâche pour permettre le passage de la petite faune, doublés ou non d'une haie arbustive,

La hauteur totale des clôtures de devra pas excéder 1,50 mètres. Une hauteur supérieure, sans pouvoir dépasser 1,80 mètres, pourra être autorisée si elle est justifiée au regard de la protection des plantations ou des régénérations naturelles contre les dégâts du gibier.

Les dispositions en matière de limitation de hauteur des clôtures ne s'appliquent pas aux éléments techniques, piliers et pilastres.

Des règles d'implantation et de hauteur différentes pour les clôtures sont admises pour les ouvrages RTE, ainsi que pour les opérateurs de télécommunication, les producteurs et les transporteurs d'énergie.

ARTICLE 4 : QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Les constructions et installations s'implantent de manière à ne pas altérer la fonctionnalité des espaces naturels.

Le stationnement de véhicules, le stockage de déchets, la gestion de l'assainissement et des eaux pluviales seront pensés de manière à réduire les risques de pollution.

Les constructions et installations limitent leur impact sur le déplacement des espèces et sur l'écoulement des eaux.

Les haies doivent être composées de plusieurs essences, choisies préférentiellement dans la liste figurant à l'**Annexe VI.2** du présent règlement.

Les espèces végétales dont la liste figure à l'**Annexe VI.3** ne sont pas recommandées.

L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives est interdite (**Annexe VI.4**).

ARTICLE 5 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Les places de stationnement ne peuvent être imperméabilisées, sauf en cas de mise en place d'un système de collecte et de traitement des eaux pluviales.

Les dimensions d'une aire de stationnement à destination des Personnes à Mobilité Réduite (PMR) figurent à l'**Annexe VI.5** du présent règlement.

ANNEXES

VI.1 DEFINITIONS

HABITATION	
Logement	Constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « Hébergement »
Hébergement	Constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	Constructions destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées à la vente de biens ou services.
Restauration	Constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
Commerce de gros	Constructions destinées à la présentation et à la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestations de services et accessoirement la présentation de biens.
Hébergement hôtelier et touristique	Constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial. Constructions démontables ou non destinées à délivrer des prestations hôtelières.
Cinéma	Construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographique accueillant une clientèle commerciale.
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbaines, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements

	collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
Salles d'art et de spectacles	Les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
Equipements sportifs	Equipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
Autres équipements recevant du public	Equipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	Constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
Entrepôt	Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
Bureau	Constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
Centre de congrès et d'exposition	Constructions destinées à l'évènementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole	Constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
Exploitation forestière	Constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL	
Les affouillements et exhaussements de sol	Il s'agit des affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m ² .
Les carrières	Cette destination comprend le site d'exploitation en lui-même mais également toutes les installations et constructions nécessaires à cette exploitation.

_ABRIS DE JARDIN

Construction destinée au stockage de matériel de jardinage, outils, machines, mobilier de jardin, etc., démontable ou non.

_ACCES

Il s'agit du point de passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

_ACROTERE

Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture terrasse, ou d'une toiture à faible pente.

_ALIGNEMENT

Il s'agit de la limite entre le terrain d'assiette du projet et les voies et emprises publiques ou privées.

_ANNEXE

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

L'annexe est nécessairement située sur la même unité foncière que la construction principale.

Les piscines sont également considérées comme des annexes.

Exemples : un garage ou un local vélo non accessible depuis la construction principale.

_ARBRE DE HAUTE TIGE

Toute espèce d'arbre ayant plus de 7 mètres de haut à l'état adulte.

_BATIMENT

Un bâtiment est une construction couverte et close.

_BANDE DE ROULEMENT

Surface de la chaussée réservée à la circulation des véhicules.

_CONSTRUCTION

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations, en tout type de matériau qui génère un espace utilisable par l'homme en sous-sol ou en surface.

_CONSTRUCTION EXISTANTE

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une construction, édifiée soit avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, soit conformément à l'autorisation requise et obtenue à cet effet, est considérée comme légalement construite.

Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante. Dès lors qu'un cinquième des murs du bâtiment et la moitié de sa toiture sont détruits, le bâtiment présente le caractère d'une ruine.

_CLOTURE

Tout aménagement de faible emprise au sol visant à délimiter une propriété, par l'édification d'une paroi opaque, l'installation de dispositifs à claire-voie, grillagés ou percés, ou la plantation d'essences végétales et intégrant ou non un portail.

_EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol correspond à la projection verticale au sol (murs compris) des constructions en élévation dont la hauteur par rapport au niveau du terrain naturel excède 0.60m, exception faite des éléments de modénature (rajouter exemples...) ou architecturaux (balcons, pergolas, pare-soleil, auvents, marquise, débords de toiture, oriels, constructions en porte à faux...) divisée par la surface de l'unité foncière.

_EXTENSION

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

_FAÇADE

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

_GABARIT

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

_HAUTEUR

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus bas situé à sa verticale et son point le plus haut. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain naturel existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique.

_LIMITES SEPARATIVES

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

_LOCAL ACCESSOIRE

Le local accessoire dépend, ou fait partie intégrante, d'une construction principale à laquelle il apporte une fonction complémentaire et indissociable. Il peut recouvrir des constructions de nature très variée et être affecté à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce, remise, logement pour le personnel, lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante...

Conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme, le local accessoire est réputé avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel il se rattache.

_LOGEMENT DE FONCTION

Construction à usage d'habitation, considérée comme un local accessoire et nécessaire à l'activité du site.

_OPERATION D'ENSEMBLE

L'expression « opération d'ensemble » ou « opération d'aménagement d'ensemble » est une condition pouvant être exigée en vue de l'ouverture à l'urbanisation d'une zone à urbaniser. L'aménagement « d'ensemble » signifie donc que l'urbanisation doit porter sur la totalité des terrains concernés pour en garantir la cohérence, mais ne fait pas référence à une procédure particulière.

_SURFACE DE PLANCHER

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

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur,
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs,
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre,
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres,
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets,
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune,
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

- Article R111-22 du Code de l'Urbanisme –

_VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION

La voie publique ou privée s'entend comme l'espace ouvert à la circulation, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

Les emprises publiques correspondent à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie, telles que les voies ferrées, et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques.

_VOIES EN IMPASSE

Une voie en impasse ne comporte qu'un seul et unique point d'entrée/sortie ouvert à la circulation des véhicules

_VOLUME PRINCIPAL

Le volume principal d'une ou de plusieurs constructions formant un ensemble architectural est celui qui est le plus important et qui, généralement, a le faitage le plus haut.

_VOLUME SECONDAIRE

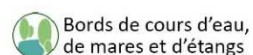
Toute construction attenante au volume principal et ayant des hauteurs sous gouttière et sous faîtage inférieures à celles du volume principal.

_UNITE FONCIERE OU TERRAIN D'ASSIETTE


















































Ensemble de parcelles contigües appartenant à un même propriétaire.

VI.2 LISTE DES ESSENCES VEGETALES PRECONISEES

Source : ORB Centre Val de Loire, Conservatoire botanique du Bassin parisien



Entité naturelle «Champagne berrichonne»		Rosier des champs			
Arbrisseaux et lianes		Saule cendré			
Chèvrefeuille des bois		Saule marsault			
Fragon petit-houx		Saule roux			
Lierre		Sureau noir			
Arbustes		Troène commun			
Aubépine à deux styles		Viorne lantane			
Aubépine à un style		Viorne obier			
Bourdaïne		Arbres			
Camérisier à balais		Alisier torminal			
Cerisier de Sainte-Lucie		Aune glutineux			
Cornouiller sanguin		Charme			
Epine-vinette		Chêne pédonculé			
Fusain d'europe		Chêne pubescent			
Genêt à balais		Chêne sessile			
Genévrier commun		Cormier			
Groseillier à maquereau		Érable champêtre			
Groseillier des Alpes		Frêne commun			
Groseillier rouge		Hêtre			
Néflier		Merisier			
Nerprun purgatif		Saule blanc			
Noisetier Coudrier		Tremble			
Prunellier					

Entité naturelle «Brenne»				
Arbrisseaux et lianes		Saule marsault		
		Saule roux		
Ajonc d'Europe		Sureau noir		
Ajonc nain		Troène commun		
Chevrouille des bois		Viorne lantane		
Fragon petit-houx		Viorne obier		
Lierre		Arbres		
Arbustes		Alisier torminal		
Aubépine à deux styles		Aulne glutineux		
Aubépine à un style		Bouleau verruqueux		
Bourdaie		Charme		
Bruyère à balais		Châtaigner		
Cornouiller sanguin		Chêne pédonculé		
Fusain d'Europe		Chêne pubescent		
Génet à balais		Chêne sessile		
Genevrier commun		Cormier		
Groseille rouge		Erable champêtre		
Houx		Frêne commun		
Néflier		Merisier		
Nerprun purgatif		Orme champêtre		
Noisetier coudrier		Saule blanc		
Prunellier		Tilleul à petite feuilles		
Rosier des champs		Tremble		
Saule cendré				

Dans l'entité naturelle de la Brenne, le hêtre est également une espèce préconisée. Source : Parc Naturel Régional de la Brenne.

VI.3 LISTE DES ESSENCES VEGETALES POTENTIELLEMENT ALLERGISANTES

Source : Réseau National de Surveillance Aérobiologique

Le potentiel allergisant peut être :

Faible ou négligeable : espèces pouvant être plantées en zones urbaines

Modéré : espèces ne pouvant être plantées qu'en petit nombres

Fort : espèces ne pouvant pas être plantées en zones urbaines.

Arbres		
Espèces	Famille	Potentiel allergisant
Érables*	Acéracées	Modéré
Aulnes*	Bétulacées	Fort
Bouleaux*		Fort
Charnes*		Fort
Charme-Houblon		Faible/Négligeable
Noisetiers*		Fort
Baccharis	Composées	Modéré
Cade	Cupressacées	Fort
Cyprès commun		Fort
Cyprès d'Arizona		Fort
Genévrier		Faible/Négligeable
Thuyas*		Faible/Négligeable
Robiniers*	Fabacées	Faible/Négligeable
Châtaigniers*	Fagacées	Faible/Négligeable
Hêtres*		Modéré
Chênes*		Modéré
Noyers*		Juglandacées
Mûrier à papier*	Moracées	Fort
Mûrier blanc*		Faible/Négligeable
Frênes*	Oléacées	Fort
Olivier		Fort
Troènes*		Modéré
Pins*	Pinacées	Faible/Négligeable
Platanes**	Platanacées	Modéré**
Peupliers*	Salicacées	Faible/Négligeable
Saules*		Modéré
If*	Taxacées	Faible/Négligeable
Cryptoméria du Japon	Taxodiacées	Fort
Tilleuls*	Tilliacées	Modéré
Ormes*	Ulmacées	Faible/Négligeable

*plusieurs espèces
 ** le pollen de platane est faiblement allergisant. Par contre, les micro-aiguilles contenus dans les bourres provenant de la dégradation des capitules femelles de l'année précédente sont très irritantes.

Herbacées spontanées		
Espèces	Familles	Potentiel allergisant
Chénopodes*	Chénopodiaceés	Modéré
Soude brûlée (Salsola kali)		Modéré
Ambrosies*	Composées	Fort
Armoises*		Fort
Marguerites*		Faible/Négligeable
Pissenlits*		Faible/Négligeable
Mercuriales*	Euphorbiacées	Modéré
Plantains*	Plantaginacées	Modéré
Graminées	Poacées	Fort
Oseilles* (Rumex)	Polygonacées	Modéré
Orties*	Urticacées	Faible/Négligeable
Pariétaires		Fort
*plusieurs espèces		

Graminées Ornementales		
Espèces	Familles	Potentiel allergisant
Baldingère	Poacées	Fort
Calamagrostis		Modéré
Canche sespiteuse		Fort
Elyme des sables		Modéré
Fétuques*		Fort
Fromental élevé		Fort
Queue de lièvre		Modéré
Stipe géante		Modéré
*nombreuses espèces		

VI.4 LISTE DES ESPECES VEGETALES INVASIVES

Source : Conservatoire Botanique National du Bassin parisien, DREAL Centre-Val de Loire, 2017

	Nom scientifique	Nom vernaculaire	Origine	Statut	
Principales	<i>Ambrosia artemisiifolia</i> L., 1753	Ambrosie à feuilles d'Armoise	Amérique du nord	Naturalisé	[P]
	<i>Cabomba caroliniana</i> A.Gray, 1848	Éventail de Caroline	Amérique centrale	Subspontané	[P]
	<i>Egeria densa</i> Planch., 1849	Égérie dense	Amérique du sud	Naturalisé	[P]
	<i>Heracleum mantegazzianum</i> Sommier & Levier, 1895	Berce du Caucase	Asie	Naturalisé	[P]
	<i>Hydrocotyle ranunculoides</i> L.f., 1782	Hydrocotyle fausse-renoncule	Amérique du nord	Naturalisé	[P]
	<i>Lagarosiphon major</i> (Ridl.) Moss, 1928	Grand lagarosiphon	Afrique	Naturalisé	[P]
	<i>Myriophyllum aquaticum</i> (Vell.) Verdc., 1973	Myriophylle du Brésil	Amérique du sud	Naturalisé	[P]
Secondaires	<i>Acer negundo</i> L., 1753	Érable négundo	Amérique du nord	Naturalisé	
	<i>Ailanthus altissima</i> (Mill.) Swingle, 1916	Allanthe glanduleux	Asie	Naturalisé	
	<i>Campylopus introflexus</i> (Hedw.) Brid.	Mousse cactus	Circum-Australe	Naturalisé	
	<i>Elodea nuttallii</i> (Planch.) H.St.John, 1920	Élodée de Nuttall	Amérique du nord	Naturalisé	
	<i>Impatiens glandulifera</i> Royle, 1833	Balsamine de l'Himalaya	Asie	Naturalisé	
	<i>Ludwigia grandiflora</i> (Michx.) Greuter & Burdet, 1987	Jussie à grandes fleurs	Amérique du sud	Naturalisé	
	<i>Ludwigia peploides</i> (Kunth) P.H.Raven, 1963	Jussie faux-pourpier	Amérique du sud	Naturalisé	
	<i>Parthenocissus inserta</i> (A.Kern.) Fritsch, 1922	Vigne vierge	Amérique du nord	Naturalisé	
	<i>Paspalum distichum</i> L., 1759 & <i>Paspalum paucispicatum</i> Vasey, 1893	Paspales invasifs	Asie	Naturalisé	
	<i>Prunus serotina</i> Ehrh., 1788	Censier tardif	Amérique du nord	Naturalisé	
	<i>Reynoutria japonica</i> Houtt., 1777	Renouée du Japon	Asie	Naturalisé	
	<i>Reynoutria sachalinensis</i> (F.Schmidt) Nakai, 1922	Renouée de Sackaline	Asie	Naturalisé	
	<i>Reynoutria x bohemica</i> Chrtek & Chrtkova, 1983	Renouée de Bohême	Hybride européen	Naturalisé	
	<i>Robinia pseudoacacia</i> L., 1753	Robinier faux-acacia	Amérique du nord	Naturalisé	
	<i>Solidago canadensis</i> L., 1753	Solidage du Canada	Amérique du nord	Naturalisé	
<i>Solidago gigantea</i> Aiton, 1789	Solidage géant	Amérique du nord	Naturalisé		
<i>Symphytotrichum</i> spp. Nees, 1832	Asters invasifs	Amérique du nord	Naturalisé		
Liste d'observation	<i>Azolla filiculoides</i> Lam., 1783	Azolle fausse-fougère	Amérique	Naturalisé	
	<i>Artemisia verlotiorum</i> Lamotte, 1877	Armoise des Frères Vertot	Asie	Naturalisé	
	<i>Berberis aquifolium</i> Pursh, 1814	Faux Houx	Amérique du nord	Naturalisé	
	<i>Elodea canadensis</i> Michx., 1803	Élodée du Canada	Amérique du nord	Naturalisé	
	<i>Galega officinalis</i> L., 1753	Sainfoin d'Espagne	Europe	Naturalisé	
	<i>Glyceria striata</i> (Lam.) Hitchc., 1928	Glycérie striée	Amérique du nord	Naturalisé	
	<i>Lemna minuta</i> Kunth, 1816	Lentille minuscule	Amérique	Naturalisé	
	<i>Phytolacca americana</i> L., 1753	Phytolaque d'Amérique	Amérique du nord	Naturalisé	
	<i>Sagittaria latifolia</i> Willd., 1805	Sagittaire à larges feuilles	Amérique du nord	Naturalisé	
Liste d'alerte	<i>Asclepias syriaca</i> L., 1753	Herbe aux perruches	Amérique du nord	Subspontané	[P]
	<i>Cortaderia selloana</i> (Schult. & Schult.f.) Asch. & Graebn	Herbe de la pampa	Amérique du sud	Subspontané	[P]
	<i>Helianthus</i> spp. L., 1753	Hélianthus invasifs	Amérique du nord	Subspontané	[P]
	<i>Myriophyllum heterophyllum</i> Michx.	Myriophylle hétérophylle	Amérique du nord	Absent	[P]
	<i>Perocarya fraxinifolia</i> (Poir.) Spach, 1834	Noyer du Caucase	Asie	Cultivée	[P]
	<i>Rubrivena polystachya</i> (C.F.W.Meissn.) M.Král, 1985	Renouée à épis nombreux	Asie	Subspontané	[P]

[P] : l'espèce concernée est considérée comme prioritaire en termes d'actions d'éradication au niveau de la région. Ce type d'évaluation est à réaliser en fonction des contextes locaux, notamment émergence sur un bassin.

VI.5 LES PLACES DE STATIONNEMENT DES AUTOMOBILES RESERVEES AUX PMR

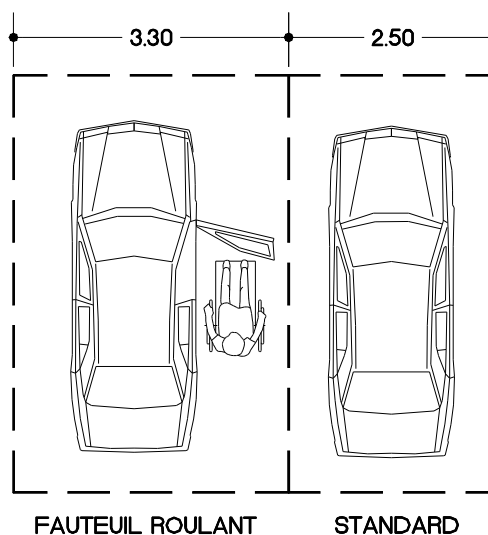
INSTALLATIONS NEUVES OUVERTES AU PUBLIC

Un emplacement de stationnement est réputé aménagé lorsqu'il comporte une bande d'accès latérale :

- d'une largeur de 0.80m,
- libre de tout obstacle,
- protégée de la circulation,
- sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3.30 mètres.

Les emplacements réservés sont signalisés.

Le nombre de places est de 1 par tranche de 50 places, ou fraction de 50 places.



INSTALLATIONS EXISTANTES OUVERTES AU PUBLIC

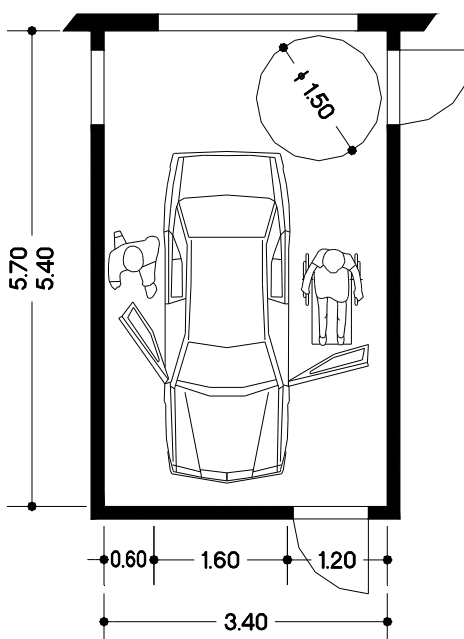
Le nombre de places à aménager sur le parc existant doit être déterminé en fonction de la ou des installations qu'il dessert, sans qu'un ratio fixe soit applicable.

BATIMENTS D'HABITATION COLLECTIFS NEUFS

Le pourcentage minimum des places de stationnement d'automobile destinées aux habitants et aux visiteurs, qui doivent être accessibles aux personnes handicapées, est fixé à 5%.

Ces places de stationnement à l'intérieur, sont dites adaptables, si après des travaux simples, elles peuvent satisfaire aux exigences suivantes :

La bande d'accès latérale prévue à côté des places de stationnement d'automobile aménagées, doit avoir une largeur d'au moins 0.80m sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3,30 mètres.



VI.6 L'ASPECT EXTERIEUR DES BATIMENTS AGRICOLES

Source des données : Charte Départementale concernant l'insertion paysagère des bâtiments agricoles.

Pour bien s'intégrer dans le paysage et ne pas contraster avec leur environnement, le suivi des orientations suivantes lors de la construction, extension ou réfection d'un bâtiment agricole est recommandé :

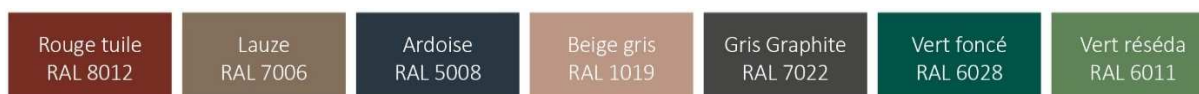
- présenter une enveloppe de bâtiments aussi homogène que possible, une simplicité de volume et une unité de ton, afin de réduire l'impact volumétrique dans le paysage,
- utiliser des matériaux aux teintes plutôt sombres, pour ne pas apparaître comme un objet isolé contrastant ou se détachant dans son environnement,
- diminuer les effets de brillance et les surfaces réfléchissantes en optant pour des toitures et des façades en matériaux plutôt sombres et mats, en recommandant notamment l'utilisation du bois,
- choisir des 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.

Pour les matériaux de bardage et de couverture, un choix de couleurs variées et adaptées aux situations et permettant une intégration dans le site, est à privilégier, ainsi :

> Pour les toitures, sont recommandées l'ardoise, la tuile (de préférence de teinte vieillie), le bac acier, dans les couleurs suivantes :



> Pour les façades sont ainsi recommandées le bois peint ou lasuré, le bac acier, dans les couleurs suivantes :



Dans le cas de façades en bois, la toiture sera forcément d'un ton différent : le gris foncé ou le noir conviendrait.

Pour les bâtiments agricoles les soubassements seront bardés à l'identique des façades. Les soubassements inférieurs à deux mètres de haut pourront rester en parpaings bruts rejointoyés. S'ils sont revêtus d'enduit, celui-ci sera au moins aussi foncé que les tons recommandés pour les façades.

Les accessoires majeurs, tels que les silos, ou les équipements annexes seront traités de la même façon que les bâtiments qu'ils accompagnent, les couleurs recommandées étant identiques à celles autorisées pour les façades.

Dans le cas d'extensions 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 (vieillies) existantes.

_POUR LES CONSTRUCTIONS BOIS sont privilégiées les façades en bardage bois, à lames horizontales, verticales ou obliques ou en bois massif de section rectangulaire uniquement. Il n'est pas conseillé de bois saillants aux angles. Les toitures utiliseront les matériaux traditionnels régionaux (sauf procédés de construction écologiquement performants), sans débord excessif et les ouvertures seront situées majoritairement en façade.