

# COMMUNAUTE DE COMMUNES DU CHATILLONNAIS-EN-BERRY

Département de l'Indre

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME  
INTERCOMMUNAL

4.11

REGLEMENT



Communauté de Communes  
du Châtillonnais-en-Berry  
1, rue Maurice Davaillon  
36700 CHATILLON-SUR-  
INDRE

JANVIER 2025

Le Président  
Gérard NICAUD

## SOMMAIRE

TITRE I. DISPOSITIONS GENERALES .....	3
TITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....	7
TITRE III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER .....	33
TITRE IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES .....	41
TITRE V. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES .....	61
TITRE VI. EMBLEMES RESERVES .....	91
TITRE VII. ELEMENTS A PRESERVER AU TITRE DU PATRIMOINE PAYSAGER .....	95
LEXIQUE NATIONAL D'URBANISME .....	105
ANNEXES .....	113
Schéma Directeur Routier Départemental .....	
Charte départementale des bâtiments agricoles .....	
Recommandations d'essences locales .....	

# **TITRE I**

## **DISPOSITIONS GENERALES**

Document de travail 01 2025

## 1. PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont rappelés à titre d'information les articles du règlement national d'urbanisme concernant la localisation et desserte des constructions, aménagements, installations et travaux, **qui demeurent applicables sur le territoire communal** (version du code de l'urbanisme à la date d'entrée en vigueur du plan local d'urbanisme intercommunal) :

### Article R.111-2

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.

### Article R.111-4

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.

### Article R.111-25

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.

### Article R.111-26

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.

### Article R.111-27

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.

## 2. ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L.152-3 du code de l'urbanisme).

## 3. AUTRES DEROGATIONS

Les articles L.152-4 à L.152-6-4 du code de l'urbanisme offrent des possibilités de dérogation à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme intercommunal. Sont rappelés à titre d'information certains de ces articles (version du code de l'urbanisme à la date d'entrée en vigueur du plan local d'urbanisme intercommunal) :

### Article L.152-4

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

1° La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;

2° La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;

3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant. L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.

#### Article L.152-5

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;

2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;

3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

4° L'installation d'ombrières dotées de procédés de production d'énergies renouvelables situées sur des aires de stationnement.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Le présent article n'est pas applicable :

a) Aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques en application du titre II du livre VI du code du patrimoine ;

b) Aux immeubles protégés au titre des abords en application de l'article L.621-30 du même code ;

c) Aux immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable mentionné à l'article L.631-1 dudit code ;

d) Aux immeubles protégés en application de l'article L.151-19 du présent code.

#### Article L.152-5-1

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à la hauteur et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser l'installation de dispositifs de végétalisation des façades et des toitures en zones urbaines et à urbaniser.

#### Article L.152-5-2

En tenant compte de la nature du projet et de la zone d'implantation, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou prendre la décision sur une déclaration préalable peut autoriser les constructions faisant preuve d'exemplarité environnementale à déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à la hauteur, afin d'éviter d'introduire une limitation du nombre d'étages par rapport à un autre type de construction. Un décret en Conseil d'Etat définit les exigences auxquelles doit satisfaire une telle construction.

### **4. BATIMENTS DETRUIITS OU DEMOLIS DEPUIS MOINS DE 10 ANS**

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée, ceci même si les règles d'urbanisme imposées par le plan local d'urbanisme ne sont pas respectées, dès lors qu'il a été régulièrement édifié et qu'il n'est pas concerné par une servitude d'utilité publique rendant le terrain inconstructible.

### **5. RESTAURATION D'UN BATIMENT DONT IL RESTE L'ESSENTIEL DES MURS PORTEURS**

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 du code de l'urbanisme, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

### **6. NIVELLEMENT**

Les constructions seront implantées au plus près du terrain naturel, sans terrassements inutiles.

## 7. FACADES ET TOITURES DU BATI ANCIEN TRADITIONNEL DE TERROIR

Le bâti ancien traditionnel comprend les constructions anciennes édifiées jusqu'à la première moitié du 20<sup>ième</sup> siècle, qui mettent en œuvre les matériaux et techniques traditionnels :

- Ardoise ou tuile en toiture, avec des souches de cheminée en brique ;
- Lucarnes (meunières, pignons...) ;
- Pierre calcaire en moellons recouverts d'enduits clairs à grisés, ou pierre calcaire de taille ;
- Brique et pierre calcaire de taille pour les encadrements des ouvertures et chainages.

Pour ces bâtiments, en toutes zones :

- Les baies et lucarnes des habitations seront de forme plus haute que large ;
- Les chainages, corniches, coyaux, lucarnes, encadrements des baies en pierre et en brique apparentes, seront conservés ;
- Les toitures seront en ardoise ou en tuile de pays ou couvertes par leurs substituts d'aspect équivalent ;
- La réalisation d'un enduit traditionnel à la chaux sera exécutée au nu des pierres d'encadrement et des chaines d'angle, en ne présentant aucune surépaisseur par rapport aux ouvrages en pierre de taille ou en brique, sauf pour la réalisation d'une isolation par l'extérieur.

## 8. FACADES ET CLOTURES

L'emploi à nu, en extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, est interdit.

## 9. CHEMINS DU PLAN DEPARTEMENTAL DES ITINERAIRES DE PROMENADE ET DE RANDONNEE

Les chemins du plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée (PDIPR) doivent être préservés. En cas de suppression ponctuelle, une solution de substitution doit être trouvée.

## 10. ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

## 11. APPLICATION DE LA REGLEMENTION

Dans le cas d'un lotissement 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, chaque lot ou terrain divisé est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme intercommunal.

## 12. REGLEMENT ET ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Le règlement est complété par des orientations d'aménagement et de programmation qui s'appliquent dans un rapport de compatibilité.

## 13. REGLEMENT ECRIT ET GRAPHIQUE

Les documents graphiques ont valeur réglementaire. Des dispositions graphiques portées sur les règlements graphiques 4.1.1 à 4.10.2 complètent le présent règlement écrit.

Les dispositions propres à d'autres réglementations dont la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) et le règlement sanitaire départemental (RSD) demeurent applicables sur le territoire communal.

**TITRE II**

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES  
URBAINES**

Document de travail 01 2025

Commune	U : urbaine							
	Uac	Ua	Ub	Uc	Uj	Up	Uy	Uyc
Arpheuilles		•		•			•	
Châtillon-sur-Indre	•		•	•	•	•	•	•
Cléré-du-Bois		•			•		•	
Clion-sur-Indre		•	•	•	•	•	•	
Fléré-la-Rivière		•	•		•	•	•	
Murs		•	•					
Palluau-sur-Indre		•	•			•	•	
Saint-Cyran-du-Jambot		•		•	•	•		
Saint-Médard								
Le Tranger		•	•					

<b>Uac</b>	Centre ancien à l'intérieur de l'enceinte urbaine historique de Châtillon-sur-Indre
<b>Ua</b>	Centre ancien dense des autres bourgs
<b>Ub</b>	Quartier ou petit ensemble urbain aux constructions majoritairement anciennes en périphérie des centres-bourgs
<b>Uc</b>	Quartier ou petit ensemble urbain résidentiel, majoritairement construit depuis le 20 <sup>ème</sup> siècle
<b>Uj</b>	Secteur de jardins en zone urbaine
<b>Up</b>	Secteur destiné aux équipements publics ou d'intérêt public structurants
<b>Uy</b>	Secteur destiné aux activités économiques
<b>Uyc</b>	Secteur destiné aux activités économiques à vocation commerciale

# ZONE Ua

Ce règlement s'applique à la zone Ua couvrant les centres anciens des bourgs. Elle comprend un secteur Uac couvrant l'intérieur de l'enceinte urbaine historique de Châtillon-sur-Indre.

## Ua 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### Article Ua 1.1. DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS :

Destinations des constructions	Sous-destinations des constructions	Interdit	Autorisé	Conditions
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole	x		-
	Exploitation forestière	x		-
<b>Habitation</b>	Logement		x	-
	Hébergement		x	-
<b>Commerce et activité de service</b>	Artisanat et commerce de détail		x	Voir règlement Article Ua 1.3.
	Restauration		x	-
	Commerce de gros		x	Voir règlement Article Ua 1.3.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		x	-
	Hôtels		x	-
	Autres hébergements touristiques		x	Voir règlement Article Ua 1.2.
	Cinéma		x	-
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées		x	-
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées		x	-
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		x	-
	Salles d'art et de spectacles		x	-
	Equipements sportifs		x	-
	Lieux de culte		x	-
	Autres équipements recevant du public		x	-
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	Industrie		x	Voir règlement Article Ua 1.3.
	Entrepôt	x		-
	Bureau		x	-
	Centre de congrès et d'exposition		x	-
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		x	-

## Article Ua 1.2. USAGES ET AFFECTATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Le stationnement des caravanes isolées soumis à autorisation ;
- Les terrains aménagés pour le stationnement des caravanes ;
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.

## Article Ua 1.3. LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

### 1.3.1. Commerces et activités de services

Sont également autorisées pour l'artisanat et le commerce de détail :

- Les installations classées, à la condition qu'elles soient un service de proximité rendu à la population et compatibles avec le voisinage.

Est autorisé pour le commerce de gros :

- Les activités dont la desserte est sans risque pour la circulation générale.

### 1.3.2. Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

Sont uniquement autorisées pour l'industrie :

- Les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie, compatibles avec le voisinage ;
- Les extensions et nouvelles constructions des activités existantes à la date d'entrée en vigueur du plan local d'urbanisme intercommunal, compatibles avec le voisinage.

### 1.3.3. Toutes constructions autorisées

Dans les secteurs identifiés par le plan de zonage en tant que « Secteur urbain/périurbain où les constructions sont règlementées par le plan de prévention du risque d'inondation ou doivent respecter des dispositions règlementaires particulières du PLUi », les constructions sont autorisées :

- Pour les terrains concernés, dans le respect du plan de prévention du risque d'inondation ;
- Pour les autres terrains, si elles sont édifiées à 0,20 mètre minimum au-dessus du terrain naturel, sans sous-sol.

## Article Ua 1.4. MIXITE FONCTIONNELLE

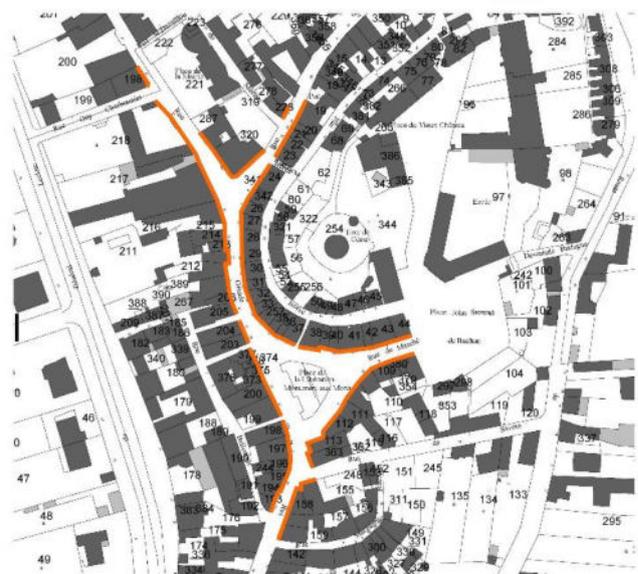
### 1.4.1. Préservation des commerces

#### Secteur Uac

L'aspect menuisé des vitrines commerciales existantes à la date d'entrée en vigueur du plan local d'urbanisme intercommunal doit être conservé, le long des sections de rues identifiées par le plan de zonage dans le centre-ville de Châtillon-sur-Indre en tant que rue à règlement particulier, conformément à la figure ci-contre :

- Place de la Libération ;
- Rue Grande ;
- Rue du Nord ;
- Rue du Marché.

Châtillon-sur-Indre : section de rue avec conservation imposée de l'aspect menuisier des vitrines commerciales existantes



### Article Ua 2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

L'implantation des constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains n'est pas règlementée.

#### Zone Ua

Un bâtiment doit être implanté à l'alignement ou avec un recul maximum de 10 mètres de la façade par rapport à la voie ou à la limite avec l'emplacement réservé. Néanmoins une implantation différente des bâtiments peut être admise pour :

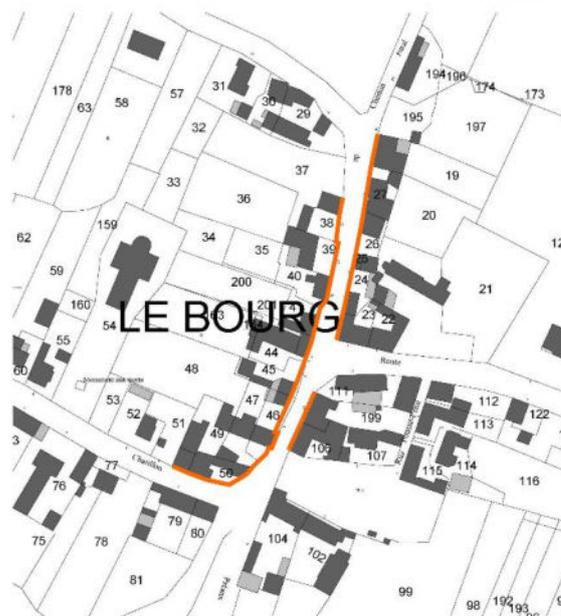
- Les bâtiments publics recevant du public qui pourront être implantés en retrait ;
- La façade arrière d'une construction dont la façade principale est implantée à l'alignement ou avec un recul maximum de 10 mètres de la façade, sur une autre voie ;
- L'extension ou la reconstruction d'un bâtiment existant ;
- Une construction en second rang ;
- La construction d'annexes.

En cas d'implantation d'un bâtiment en recul, un mur de clôture d'aspect traditionnel devra assurer l'alignement.

Les alignements existants de bâtiments doivent être conservés le long des sections de rues identifiées par le plan de zonage dans le centre-bourg du Tranger en tant que rue à règlement particulier, conformément à la figure ci-contre :

- Route de Préaux ;
- Route de Châtillon

Le Tranger : section de rue avec conservation imposée des alignements existants de bâtiments, le long des voies



#### Secteur Uac

Un bâtiment doit être implanté au moins partiellement à l'alignement de la voie ou de la limite avec l'emplacement réservé. Néanmoins une implantation différente des bâtiments peut être admise pour :

- Les bâtiments publics recevant du public qui pourront être implantés en retrait ;
- La façade arrière d'une construction dont la façade principale est implantée à l'alignement sur une autre voie ;
- L'extension ou la reconstruction d'un bâtiment existant ;
- Une construction en second rang ;
- La construction d'annexes.

En cas d'implantation partielle d'un bâtiment à l'alignement, un mur de clôture d'aspect traditionnel devra compléter l'alignement.

Les murs traditionnels existants le long des voies sont à conserver pour assurer la continuité de la rue, sauf en cas de création d'un nouveau bâtiment à l'alignement de la voie, à l'emplacement de ce mur.

### 2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains n'est pas règlementée.

#### **Zone Ua**

Un bâtiment doit être implanté :

- Soit en limite séparative ;
- Soit en recul de 2 mètres minimum de la limite séparative.

#### **Secteur Uac**

Les implantations des bâtiments existants en limite séparative à la date d'entrée en vigueur du plan local d'urbanisme intercommunal sont à conserver à l'occasion de travaux de reconstruction ou de réhabilitation.

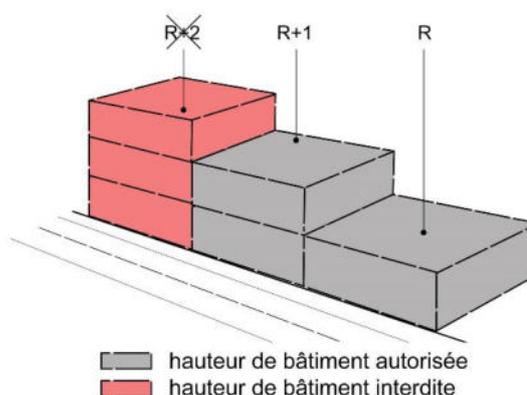
### 2.1.3. Hauteur des constructions

La hauteur des équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas limitée.

#### **Zone Ua**

La hauteur maximale des bâtiments est limitée à 2 niveaux à l'égout du toit (R+1+C) (figure ci-contre - valeur d'illustration). Toutefois, dans les secteurs présentant une unité d'aspect et de formes urbaines, il pourra être imposé que la hauteur des bâtiments à construire s'harmonise avec la hauteur moyenne des constructions avoisinantes.

Zone Ua

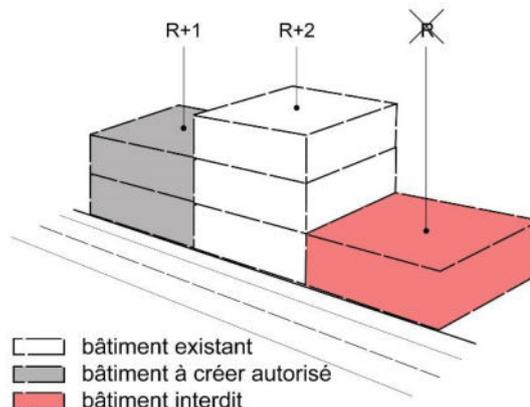


#### **Secteur Uac**

La hauteur maximale des bâtiments est limitée à 3 niveaux à l'égout du toit (R+2+C).

La hauteur des bâtiments à construire doit s'harmoniser avec la hauteur des bâtiments existants situés sur les parcelles mitoyennes, sans excéder 1 niveau de différence avec le bâtiment le plus haut (figure ci-contre - valeur d'illustration).

Secteur Uac



## **Article Ua 2.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### 2.2.1. Caractéristiques des toitures

Pour les toitures traditionnelles avec pentes, la pente des toits ne sera pas inférieure à 45° et le faîtage sera orienté conformément à la dominante du bâti environnant. Pour les extensions inférieures à 20 m<sup>2</sup> ainsi que pour les bâtiments annexes, les bâtiments nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics, et les bâtiments d'activité, des pentes inférieures sont autorisées.

Les matériaux d'aspects suivants sont interdits pour les habitations : tôle ondulée, plaque de fibrociment non teinte, matériaux de couverture à pose losangée.

### **En outre en secteur Uac**

Les toits plats sont interdits.

Les tuiles de rive à rabat sont interdites pour les toitures en petites tuiles plates de pays.

#### 2.2.2. Caractéristiques des façades

Pour les façades existantes réalisées en tout ou partie en pierre de taille traditionnelle apparente, les travaux de réhabilitation devront soit employer la pierre traditionnelle avec un traitement identique, soit mettre en œuvre un enduit permettant de conserver un aspect identique et avec des joints dans le même rythme.

L'isolation par l'extérieur d'un bâtiment implanté à l'alignement doit s'intégrer par son ton et son aspect dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Les enduits des murs de construction doivent être de ton clair proche de la pierre traditionnelle.

Les appareillages de détail particuliers de pierre ou de brique ne doivent pas être recouverts par un enduit.

#### 2.2.3. Caractéristiques des éléments techniques

Les panneaux solaires seront de teinte sombre, y compris les cadres et accroches sur la toiture. Ils seront implantés en regroupement sur les toitures principales, en respectant la symétrie des ouvertures en façade, ou sur les annexes. En outre, les panneaux solaires visibles de la voie publique sont autorisés uniquement s'ils ne portent pas préjudice à l'architecture de l'immeuble.

Les pompes à chaleur et climatiseurs seront non visibles de l'espace public. En cas d'impossibilité, ils feront l'objet d'un aménagement d'intégration.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux (antennes, lignes électriques...) doivent être dissimulés soit dans l'épaisseur ou la composition de la façade, soit dans la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

#### 2.2.4. Caractéristiques des menuiseries

Pour les fenêtres visibles depuis l'espace public, les volets roulants peuvent être admis sous réserve que des lambrequins soient posés pour dissimuler leurs coffres.

#### 2.2.5. Dispositions complémentaires pour les caractéristiques architecturales des façades et toitures du bâti ancien traditionnel

Voir Dispositions générales du présent règlement de plan local d'urbanisme intercommunal, page 6.

#### 2.2.6. Architecture contemporaine

Des volumes, des couleurs, des aspects ou des types de matériaux différents de ceux prescrits pourront être mis en œuvre dans le cadre d'opérations ponctuelles et sur justification d'une démarche architecturale ou d'innovation environnementale intégrant la prise en compte du bâti et des espaces naturels environnants.

Cette disposition ne s'applique pas en réhabilitation seule pour un bâtiment ancien traditionnel. Elle s'applique pour la construction neuve et pour la partie en extension d'un bâtiment ancien traditionnel.

### 2.2.7. Caractéristiques des clôtures sur rue

Les murs traditionnels existants sont à préserver, sauf emprise nécessaire pour la création d'un accès. Le rehaussement d'un mur en pierre ne doit présenter aucune différence d'aspect et d'épaisseur avec le mur préexistant.

Les hauteurs des murs s'harmoniseront avec celles des murs environnants.

Les clôtures seront constituées d'un mur en pierre de pays ou en maçonnerie enduite, l'enduit étant traité de manière semblable à celui du bâtiment principal. Le mur sera surmonté d'un couronnement ou d'une grille dont les barreaux seront d'orientation verticale.

### **Zone Ua**

Des grillages sont aussi autorisés s'ils sont doublés de haies vives. Les végétaux seront composés d'essences mélangées et à dominante locale. Une liste indicative d'essences locales est jointe en annexe au présent document.

### 2.2.8. Caractéristiques des clôtures en limite séparative

Les hauteurs des murs seront limitées à 2 mètres, sauf en cas de prolongement d'un mur existant d'une hauteur supérieure.

### 2.2.9. Caractéristiques de toutes clôtures

Quelles que soient les dispositions des articles 2.2.7 et 2.2.8, les clôtures ne doivent pas empêcher l'écoulement de l'eau dans les secteurs identifiés par le plan de zonage en tant que « Secteur urbain/périurbain où les constructions sont réglementées par le plan de prévention du risque d'inondation ou doivent respecter des dispositions réglementaires particulières du PLUi ».

## **Article Ua 2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### 2.3.1. Gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Les eaux pluviales issues des constructions et des revêtements des accès doivent être prioritairement résorbées sur la parcelle, sauf impossibilité technique.

### 2.3.2. Espaces libres et plantations

### **Zone Ua**

Des haies, alignements d'arbres et espaces verts sont identifiés au plan comme éléments de paysage à préserver conformément aux articles L.151-19 et L.151.23 du code de l'urbanisme.

## **Ua 3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### **Article Ua 3.1. DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### 3.1.1. Réseaux publics d'électricité

Les réseaux d'électricité et de télécommunication seront réalisés en souterrain ou en câbles torsadés scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.

# ZONE Ub

Ce règlement s'applique à la zone Ub couvrant les quartiers ou petits ensembles urbains aux constructions majoritairement anciennes en périphérie des centres-bourgs.

## Ub 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### Article Ub 1.1. DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS :

Destinations des constructions	Sous-destinations des constructions	Interdit	Autorisé	Conditions
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole	x		-
	Exploitation forestière	x		-
<b>Habitation</b>	Logement		x	-
	Hébergement		x	-
<b>Commerce et activité de service</b>	Artisanat et commerce de détail		x	Voir règlement Article Ub 1.3.
	Restauration		x	-
	Commerce de gros		x	Voir règlement Article Ub 1.3.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		x	-
	Hôtels		x	-
	Autres hébergements touristiques		x	Voir règlement Article Ub 1.2.
	Cinéma		x	-
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées		x	-
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées		x	-
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		x	-
	Salles d'art et de spectacles		x	-
	Equipements sportifs		x	-
	Lieux de culte		x	-
	Autres équipements recevant du public		x	-
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	Industrie		x	Voir règlement Article Ub 1.3.
	Entrepôt	x		-
	Bureau		x	-
	Centre de congrès et d'exposition		x	-
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		x	-

## **Article Ub 1.2. USAGES ET AFFECTATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- Le stationnement des caravanes isolées soumis à autorisation ;
- Les terrains aménagés pour le stationnement des caravanes ;
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.

## **Article Ub 1.3. LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES**

### 1.3.1. Commerces et activités de services

Sont également autorisées pour l'artisanat et le commerce de détail :

- Les installations classées, à la condition qu'elles soient un service de proximité rendu à la population et compatibles avec le voisinage ;
- Les extensions et nouvelles constructions des activités existantes à la date d'entrée en vigueur du plan local d'urbanisme intercommunal, compatibles avec le voisinage.

Est autorisé pour le commerce de gros :

- Les activités dont la desserte est sans risque pour la circulation générale.

### 1.3.2. Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

Sont uniquement autorisées pour l'industrie :

- Les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie, compatibles avec le voisinage ;
- Les extensions et nouvelles constructions des activités existantes à la date d'entrée en vigueur du plan local d'urbanisme intercommunal, compatibles avec le voisinage.

### 1.3.3. Toutes constructions autorisées

Dans les secteurs identifiés par le plan de zonage en tant que « Secteur urbain/périurbain où les constructions sont réglementées par le plan de prévention du risque d'inondation ou doivent respecter des dispositions réglementaires particulières du PLUi », les constructions sont autorisées :

- Pour les terrains concernés, dans le respect du plan de prévention du risque d'inondation ;
- Pour les autres terrains, si elles sont édifiées à 0,20 mètre minimum au-dessus du terrain naturel, sans sous-sol.

## **Ub 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **Article Ub 2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

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

Un bâtiment doit être implanté par rapport à la voie ou à la limite avec l'emplacement réservé :

- Soit à l'alignement ;
- Soit avec un recul maximum de 10 mètres, mesuré à la façade.

Une implantation différente des bâtiments peut être admise pour :

- L'extension ou la reconstruction d'un bâtiment existant ;
- Une construction en second rang ;
- La construction d'annexes ;
- Les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.

#### 2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Un bâtiment doit être implanté :

- Soit en limite séparative ;
- Soit en recul de 2 mètres minimum de la limite séparative.

L'implantation des constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains n'est pas règlementée.

### 2.1.3. Hauteur des constructions

La hauteur maximale des bâtiments à destination d'habitation est limitée à 3 niveaux à l'égout du toit (R+2+C).

Pour les bâtiments destinés aux activités, la hauteur maximale mesurée à partir du terrain naturel avant terrassements jusqu'à l'égout du toit, ne pourra pas excéder 10 mètres.

La hauteur des équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas limitée.

## **Article Ub 2.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### 2.2.1. Caractéristiques des toitures

Pour les toitures traditionnelles avec pentes, la pente des toits ne sera pas inférieure à 35° et le faîtage sera orienté conformément à la dominante du bâti environnant. Pour les extensions inférieures à 20 m<sup>2</sup> ainsi que pour les bâtiments annexes, les bâtiments nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics, et les bâtiments d'activité, des pentes inférieures sont autorisées.

Les matériaux d'aspects suivants sont interdits pour les habitations : tôle ondulée, plaque de fibrociment non teinte, matériaux de couverture à pose losangée.

### 2.2.2. Caractéristiques des façades

Pour les façades existantes réalisées en tout ou partie en pierre de taille traditionnelle apparente, les travaux de réhabilitation devront soit employer la pierre traditionnelle avec un traitement identique, soit mettre en œuvre un enduit permettant de conserver un aspect identique et avec des joints dans le même rythme.

L'isolation par l'extérieur d'un bâtiment implanté à l'alignement doit s'intégrer par son ton et son aspect dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Les enduits des murs de construction doivent être de ton clair proche de la pierre traditionnelle.

Les appareillages de détail particuliers de pierre ou de brique ne doivent pas être recouverts par un enduit.

### 2.2.3. Caractéristiques des éléments techniques

Les panneaux solaires seront de teinte sombre, y compris les cadres et accroches sur la toiture. Ils seront implantés en regroupement sur les toitures principales, en respectant la symétrie des ouvertures en façade, ou sur les annexes. En outre, les panneaux solaires visibles de la voie publique sont autorisés uniquement s'ils ne portent pas préjudice à l'architecture de l'immeuble.

Les pompes à chaleur et climatiseurs seront non visibles de l'espace public. En cas d'impossibilité, ils feront l'objet d'un aménagement d'intégration.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux (antennes, lignes électriques...) doivent être dissimulés soit dans l'épaisseur ou la composition de la façade, soit dans la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

### 2.2.4. Caractéristiques des menuiseries

Pour les fenêtres visibles depuis l'espace public, les volets roulants peuvent être admis sous réserve que des lambrequins soient posés pour dissimuler leurs coffres.

### 2.2.5. Dispositions complémentaires pour les caractéristiques architecturales des façades et toitures du bâti ancien traditionnel

Voir Dispositions générales du présent règlement de plan local d'urbanisme intercommunal, page 6.

### 2.2.6. Architecture contemporaine

Des volumes, des couleurs, des aspects ou des types de matériaux différents de ceux prescrits pourront être mis en œuvre dans le cadre d'opérations ponctuelles et sur justification d'une démarche architecturale ou d'innovation environnementale intégrant la prise en compte du bâti et des espaces naturels environnants.

Cette disposition ne s'applique pas en réhabilitation seule pour un bâtiment ancien traditionnel. Elle s'applique pour la construction neuve et pour la partie en extension d'un bâtiment ancien traditionnel.

### 2.2.7. Caractéristiques des clôtures sur rue

Les murs traditionnels existants sont à préserver, sauf emprise nécessaire pour la création d'un accès. Le rehaussement d'un mur en pierre ne doit présenter aucune différence d'aspect et d'épaisseur avec le mur préexistant.

Les hauteurs des murs s'harmoniseront avec celles des murs environnants.

Les clôtures seront constituées :

- Soit d'un mur en pierre de pays ou en maçonnerie enduite, éventuellement surmonté d'un dispositif à claire-voie, l'enduit étant traité de manière semblable à celui du bâtiment principal ;
- Soit d'une haie vive doublée ou non d'un grillage. Les végétaux seront composés d'essences mélangées et à dominante locale. Une liste indicative d'essences locales est jointe en annexe au présent document.

### 2.2.8. Caractéristiques des clôtures en limite séparative

Les hauteurs des murs seront limitées à 2 mètres, sauf en cas de prolongement d'un mur existant d'une hauteur supérieure.

### 2.2.9. Caractéristiques de toutes clôtures

En limite avec une zone agricole ou naturelle, sauf parc urbain ou parc paysagé enclos avec un mur, la clôture sera constituée d'une haie à dominante d'essences locales et mélangées, éventuellement doublée d'un grillage de couleur foncée. Une liste indicative d'essences locales est jointe en annexe au présent document.

Quelles que soient les dispositions des articles suivants 2.2.7 et 2.2.8, les clôtures ne doivent pas empêcher l'écoulement de l'eau dans les secteurs identifiés par le plan de zonage en tant que « Secteur urbain/périurbain où les constructions sont réglementées par le plan de prévention du risque d'inondation ou doivent respecter des dispositions réglementaires particulières du PLUi ».

## **Article Ub 2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### 2.3.1. Gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Les eaux pluviales issues des constructions et des revêtements des accès doivent être prioritairement résorbées sur la parcelle, sauf impossibilité technique.

### 2.3.2. Espaces libres et plantations

Les surfaces libres de toute construction, de stationnement et d'accès doivent être plantées ou rester perméables.

Un accompagnement végétal d'essences à dominante locale est à créer autour des dépôts de matériaux et stockages à l'air libre visibles depuis l'espace public, pour faire écran. Une liste indicative d'essences locales est jointe en annexe au présent document.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour deux emplacements.

Des haies, alignements d'arbres et espaces verts sont identifiés au plan comme éléments de paysage à préserver conformément aux articles L.151-19 et L.151.23 du code de l'urbanisme.

## Ub 3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### Article Ub 3.1. DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 3.1.1. Réseaux publics d'électricité

Les réseaux d'électricité et de télécommunication seront réalisés en souterrain ou en câbles torsadés scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.

Document de travail 01 2025

# ZONE Uc

Ce règlement s'applique à la zone Uc couvrant les quartiers ou petits ensembles urbains résidentiels, majoritairement construits depuis le 20<sup>ème</sup> siècle.

## Uc 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### Article Uc 1.1. DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS :

Destinations des constructions	Sous-destinations des constructions	Interdit	Autorisé	Conditions
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole	x		-
	Exploitation forestière	x		-
<b>Habitation</b>	Logement		x	-
	Hébergement		x	-
<b>Commerce et activité de service</b>	Artisanat et commerce de détail		x	Voir règlement Article Uc 1.3.
	Restauration		x	-
	Commerce de gros		x	Voir règlement Article Uc 1.3.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		x	-
	Hôtels		x	-
	Autres hébergements touristiques		x	Voir règlement Article Uc 1.2.
	Cinéma		x	-
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées		x	-
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées		x	-
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		x	-
	Salles d'art et de spectacles		x	-
	Equipements sportifs		x	-
	Lieux de culte		x	-
	Autres équipements recevant du public		x	-
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	Industrie		x	Voir règlement Article Uc 1.3.
	Entrepôt	x		-
	Bureau		x	-
	Centre de congrès et d'exposition		x	-
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		x	-

## **Article Uc 1.2. USAGES ET AFFECTATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- Le stationnement des caravanes isolées soumis à autorisation ;
- Les terrains aménagés pour le stationnement des caravanes ;
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.

## **Article Uc 1.3. LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES**

### 1.3.1. Commerces et activités de services

Sont également autorisées pour l'artisanat et le commerce de détail :

- Les installations classées, à la condition qu'elles soient un service de proximité rendu à la population et compatibles avec le voisinage ;
- Les extensions et nouvelles constructions des activités existantes à la date d'entrée en vigueur du plan local d'urbanisme intercommunal, compatibles avec le voisinage.

Est autorisé pour le commerce de gros :

- Les activités dont la desserte est sans risque pour la circulation générale.

### 1.3.2. Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

Sont uniquement autorisées pour l'industrie :

- Les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie, compatibles avec le voisinage ;
- Les extensions et nouvelles constructions des activités existantes à la date d'entrée en vigueur du plan local d'urbanisme intercommunal, compatibles avec le voisinage.

### 1.3.3. Toutes constructions autorisées

Dans les secteurs identifiés par le plan de zonage en tant que « Secteur urbain/périurbain où les constructions sont réglementées par le plan de prévention du risque d'inondation ou doivent respecter des dispositions réglementaires particulières du PLUi », les constructions sont autorisées :

- Pour les terrains concernés, dans le respect du plan de prévention du risque d'inondation ;
- Pour les autres terrains, si elles sont édifiées à 0,20 mètre minimum au-dessus du terrain naturel, sans sous-sol.

## **Uc 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **Article Uc 2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

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

Un bâtiment doit être implanté par rapport à la voie ou à la limite avec l'emplacement réservé :

- Soit à l'alignement ;
- Soit avec un recul maximum de 15 mètres, mesuré à la façade.

Une implantation différente des bâtiments peut être admise pour :

- L'extension ou la reconstruction d'un bâtiment existant ;
- Une construction en second rang ;
- La construction d'annexes ;
- Les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.

#### 2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Un bâtiment doit être implanté :

- Soit en limite séparative ;
- Soit en recul de 2 mètres minimum de la limite séparative.

L'implantation des constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains n'est pas règlementée.

### 2.1.3. Hauteur des constructions

La hauteur maximale des bâtiments à destination d'habitation est limitée à 4 niveaux à l'égout du toit (R+3+C).

Pour les bâtiments destinés aux activités, la hauteur maximale mesurée à partir du terrain naturel avant terrassements jusqu'à l'égout du toit, ne pourra pas excéder 10 mètres.

La hauteur des équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas limitée.

## **Article Uc 2.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### 2.2.1. Caractéristiques des toitures

Pour les toitures traditionnelles avec pentes, la pente des toits ne sera pas inférieure à 35° et le faîtage sera orienté conformément à la dominante du bâti environnant. Pour les extensions inférieures à 20 m<sup>2</sup> ainsi que pour les bâtiments annexes, les bâtiments nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics, et les bâtiments d'activité, des pentes inférieures sont autorisées.

Les toits plats sont autorisés.

### 2.2.2. Caractéristiques des façades

L'isolation par l'extérieur d'un bâtiment implanté à l'alignement doit s'intégrer par son ton et son aspect dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

### 2.2.3. Caractéristiques des éléments techniques

Les panneaux solaires seront de teinte sombre, y compris les cadres et accroches sur la toiture. Ils seront implantés en regroupement sur les toitures principales, en respectant la symétrie des ouvertures en façade, ou sur les annexes. En outre, les panneaux solaires visibles de la voie publique sont autorisés uniquement s'ils ne portent pas préjudice à l'architecture de l'immeuble.

Les pompes à chaleur et climatiseurs seront non visibles de l'espace public. En cas d'impossibilité, ils feront l'objet d'un aménagement d'intégration.

### 2.2.4. Architecture contemporaine

Des volumes, des couleurs, des aspects ou des types de matériaux différents de ceux prescrits pourront être mis en œuvre dans le cadre d'opérations ponctuelles et sur justification d'une démarche architecturale ou d'innovation environnementale intégrant la prise en compte du bâti et des espaces naturels environnants.

### 2.2.5. Caractéristiques des clôtures sur rue

Les hauteurs des murs s'harmoniseront avec celles des murs environnants.

Lorsque les clôtures sont constituées d'une haie vive, elles doivent être composées d'essences mélangées et à dominante locale. Une liste indicative d'essences locales est jointe en annexe au présent document.

### 2.2.6. Caractéristiques des clôtures en limite séparative

Les hauteurs des murs seront limitées à 2 mètres, sauf en cas de prolongement d'un mur existant d'une hauteur supérieure.

### 2.2.7. Caractéristiques de toutes clôtures

En limite avec une zone agricole ou naturelle, sauf parc urbain ou parc paysagé enclos avec un mur, la clôture sera constituée d'une haie à dominante d'essences locales et mélangées, éventuellement doublée d'un grillage de couleur foncée. Une liste indicative d'essences locales est jointe en annexe au présent document.

Quelles que soient les dispositions des articles suivants 2.2.5 et 2.2.6, les clôtures ne doivent pas empêcher l'écoulement de l'eau dans les secteurs identifiés par le plan de zonage en tant que « Secteur urbain/périurbain où les constructions sont règlementées par la plan de prévention du risque d'inondation ou doivent respecter des dispositions règlementaires particulières du PLUi ».

## **Article Uc 2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### 2.3.1. Gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Les eaux pluviales issues des constructions et des revêtements des accès doivent être prioritairement résorbées sur la parcelle, sauf impossibilité technique.

### 2.3.2. Espaces libres et plantations

Les surfaces libres de toute construction, de stationnement et d'accès doivent être plantées ou rester perméables.

Un accompagnement végétal d'essences à dominante locale est à créer autour des dépôts de matériaux et stockages à l'air libre visibles depuis l'espace public, pour faire écran. Une liste indicative d'essences locales est jointe en annexe au présent document.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour deux emplacements.

Des haies, alignements d'arbres et espaces verts sont identifiés au plan comme éléments de paysage à préserver conformément aux articles L.151-19 et L.151.23 du code de l'urbanisme.

## **Uc 3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### **Article Uc 3.1. DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### 3.1.1. Réseaux publics d'électricité

Les réseaux d'électricité et de télécommunication seront réalisés en souterrain ou en câbles torsadés scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.

# ZONE Uj

Ce règlement s'applique à la zone Uj couvrant des secteurs de jardins en zone urbaine.

## Uj 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### Article Uj 1.1. DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS :

Destinations des constructions	Sous-destinations des constructions	Interdit	Autorisé	Conditions
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole	x		-
	Exploitation forestière	x		-
<b>Habitation</b>	Logement		x	Voir règlement Article Uj 1.2.
	Hébergement	x		-
<b>Commerce et activité de service</b>	Artisanat et commerce de détail	x		-
	Restauration	x		-
	Commerce de gros	x		-
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	x		-
	Hôtels	x		-
	Autres hébergements touristiques	x		-
	Cinéma	x		-
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	x		-
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	x		-
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	x		-
	Salles d'art et de spectacles	x		-
	Equipements sportifs	x		-
	Lieux de culte	x		-
	Autres équipements recevant du public		x	Voir règlement Article Uj 1.2.
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	Industrie	x		-
	Entrepôt	x		-
	Bureau	x		-
	Centre de congrès et d'exposition	x		-
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	x		-

## **Article Uj 1.2. LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES**

### 1.2.1. Habitation

Sont uniquement autorisées pour le logement :

- Les extensions et les annexes des habitations existantes.

### 1.2.2. Equipements d'intérêt collectif et services publics

Sont uniquement autorisés pour les autres équipements recevant du public :

- Les équipements nécessaires au jardinage et à un jardin de type pédagogique, conservatoire...

## **Uj 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **Article Uj 2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### 2.1.1. Hauteur des constructions

La hauteur maximale des habitations est limitée à 2 niveaux à l'égout du toit (R+1+C).

La hauteur des bâtiments devra contribuer à leur bonne intégration dans le paysage environnant.

### **Article Uj 2.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

#### 2.2.1. Caractéristiques des façades

La façade d'une habitation doit s'intégrer par son ton et son aspect dans le paysage environnant.

Les façades des équipements nécessaires au jardinage et à un jardin conservatoire seront en bardage bois ou de couleur foncée.

#### 2.2.2. Caractéristiques des clôtures

Les clôtures seront constituées d'une haie vive doublée ou non d'un grillage de couleur foncée. Les végétaux seront composés d'essences mélangées et à dominante locale. Une liste indicative d'essences locales est jointe en annexe au présent document.

### **Article Uj 2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

#### 2.3.1. Espaces libres et plantations

Un accompagnement végétal d'essences à dominante locale est à créer autour des dépôts de matériaux et stockages à l'air libre visibles depuis l'espace public, pour faire écran. Une liste indicative d'essences locales est jointe en annexe au présent document.

# ZONE Up

Ce règlement s'applique à la zone Up couvrant des secteurs destinés aux équipements publics ou d'intérêt public structurants.

## Up 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### Article Up 1.1. DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS :

Destinations des constructions	Sous-destinations des constructions	Interdit	Autorisé	Conditions
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole	x		-
	Exploitation forestière	x		-
<b>Habitation</b>	Logement		x	Voir règlement Article Up 1.2.
	Hébergement		x	-
<b>Commerce et activité de service</b>	Artisanat et commerce de détail	x		-
	Restauration	x		-
	Commerce de gros	x		-
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	x		-
	Hôtels	x		-
	Autres hébergements touristiques	x		-
	Cinéma		x	-
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées		x	-
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées		x	-
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		x	-
	Salles d'art et de spectacles		x	-
	Equipements sportifs		x	-
	Lieux de culte		x	-
	Autres équipements recevant du public		x	Voir règlement Article Up 1.2.
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	Industrie	x		-
	Entrepôt	x		-
	Bureau	x		-
	Centre de congrès et d'exposition		x	-
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	x		-

## **Article Up 1.2. LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES**

### 1.2.1. Logement

Est uniquement autorisée pour le logement :

- L'habitation des personnes dont la présence permanente est indispensable pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services.

### 1.2.2. Equipements d'intérêt collectif et services publics

Sont uniquement autorisés pour les autres équipements recevant du public :

- Les équipements nécessaires aux activités de loisirs et de fêtes, à l'accueil des associations et pour tenir des réunions publiques.

### 1.2.3. Toutes constructions autorisées

Dans les secteurs identifiés par le plan de zonage en tant que « Secteur urbain/périurbain où les constructions sont réglementées par la plan de prévention du risque d'inondation ou doivent respecter des dispositions réglementaires particulières du PLUi », les constructions sont autorisées :

- Pour les terrains concernés, dans le respect du plan de prévention du risque d'inondation ;
- Pour les autres terrains, si elles sont édifiées à 0,20 mètre minimum au-dessus du terrain naturel, sans sous-sol.

## **Up 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **Article Up 2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

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

Un bâtiment doit être implanté avec un recul minimum de 5 mètres des berges d'un cours d'eau.

#### 2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Un bâtiment doit être implanté avec un recul minimum de 5 mètres en limite avec une unité foncière occupée ou pouvant être destinée à une habitation.

L'implantation des constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains n'est pas réglementée.

#### 2.1.3. Hauteur des constructions

La hauteur maximale des bâtiments à destination d'hébergement est limitée à 4 niveaux à l'égout du toit (R+3+C).

La hauteur des autres bâtiments autorisés devra contribuer à leur bonne intégration dans le paysage environnant.

### **Article Up 2.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

#### 2.2.1. Caractéristiques des toitures

Les couvertures à pente seront de couleurs aux tonalités ardoises ou rouges vieilles.

#### 2.2.2. Caractéristiques des façades

Les teintes seront limitées à trois sur un même bâtiment.

### 2.2.3. Caractéristiques des éléments techniques

Les panneaux solaires seront de teinte sombre, y compris les cadres et accroches sur la toiture. Ils seront implantés en regroupement sur les toitures principales, en respectant la symétrie des ouvertures en façade, ou sur les annexes. En outre, les panneaux solaires visibles de la voie publique sont autorisés uniquement s'ils ne portent pas préjudice à l'architecture de l'immeuble.

Les pompes à chaleur et climatiseurs seront non visibles de l'espace public. En cas d'impossibilité, ils feront l'objet d'un aménagement d'intégration.

### 2.2.4. Caractéristiques des clôtures

Lorsque les clôtures sont constituées d'une haie vive, elles doivent être composées d'essences mélangées et à dominante locale. Une liste indicative d'essences locales est jointe en annexe au présent document.

En limite avec une zone agricole ou naturelle, sauf parc urbain ou parc paysagé enclos avec un mur, la clôture sera constituée d'une haie à dominante d'essences locales et mélangées, éventuellement doublée d'un grillage de couleur foncée. Une liste indicative d'essences locales est jointe en annexe au présent document.

Les clôtures ne doivent pas empêcher l'écoulement de l'eau dans les secteurs identifiés par le plan de zonage en tant que « Secteur urbain/périurbain où les constructions sont règlementées par la plan de prévention du risque d'inondation ou doivent respecter des dispositions réglementaires particulières du PLUi ».

## **Article Up 2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### 2.3.1. Gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Les eaux pluviales issues des constructions et des revêtements des accès doivent être prioritairement résorbées sur la parcelle, sauf impossibilité technique.

### 2.3.2. Espaces libres et plantations

Les surfaces libres de toute construction, de stationnement et d'accès doivent être plantées ou rester perméables.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour deux emplacements.

Des haies sont identifiées au plan comme éléments de paysage à préserver conformément à l'article L.151.23 du code de l'urbanisme.

## **Up 3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### **Article Up 3.1. DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### 3.1.1. Réseaux publics d'électricité

Les réseaux d'électricité et de télécommunication seront réalisés en souterrain ou en câbles torsadés scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.

# ZONE Uy

Ce règlement s'applique à la zone Uy couvrant des secteurs destinés aux activités économiques. Elle comprend un secteur Uyc couvrant des activités économiques à vocation commerciale dominante à Châtillon-sur-Indre.

## Uy 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### Article Uy 1.1. DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS :

Destinations des constructions	Sous-destinations des constructions	Interdit	Autorisé	Conditions
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole	x		-
	Exploitation forestière	x		-
<b>Habitation</b>	Logement		x	Voir règlement Article Uy 1.2.
	Hébergement	x		-
<b>Commerce et activité de service</b>	Artisanat et commerce de détail		x	Voir règlement Article Uy 1.2.
	Restauration		x	
	Commerce de gros		x	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		x	
	Hôtels		x	
	Autres hébergements touristiques	x		-
	Cinéma	x		-
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées		x	-
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées		x	-
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	x		-
	Salles d'art et de spectacles	x		-
	Equipements sportifs	x		-
	Lieux de culte	x		-
	Autres équipements recevant du public	x		-
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	Industrie		x	Voir règlement Article Uy 1.2.
	Entrepôt		x	
	Bureau		x	
	Centre de congrès et d'exposition	x		-
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	x		-

## Article Uy 1.2. LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

### 1.2.1. Logement

Est uniquement autorisée pour le logement :

- L'habitation des personnes dont la présence permanente est indispensable pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services.

### 1.2.2. Commerce et activité de services

#### Zone Uy

Sont interdites :

- Les constructions destinées au commerce de détail rendant un service de proximité à la population.

#### Secteur Uyc

Sont interdites :

- Les activités créant des nuisances incompatibles avec le caractère commercial du secteur.

### 1.2.3. Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

#### Secteur Uyc

Sont interdites :

- Les activités créant des nuisances incompatibles avec le caractère commercial du secteur.

## Uy 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### Article Uy 2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

Un bâtiment doit être implanté par rapport à la voie ou à la limite avec l'emplacement réservé :

- Soit à l'alignement ;
- Soit en recul de 3 mètres minimum.

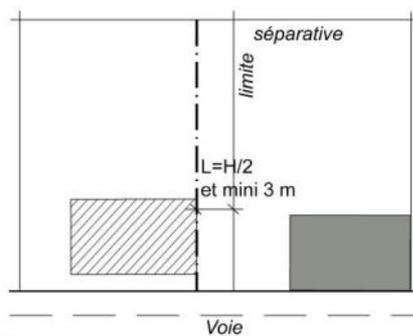
L'implantation des constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains n'est pas règlementée.

#### 2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Un bâtiment doit être implanté :

- Soit en limite séparative ;
- Soit en recul de 2 mètres minimum de la limite séparative.

En limite avec une unité foncière occupée ou pouvant être destinée à une habitation, un bâtiment doit être implanté à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur à l'égout du toit mesurée par rapport au terrain naturel, sans que cette distance puisse être inférieure à 3 mètres (figure ci-contre - valeur d'illustration).



- habitation existante
- ▨ bâtiment d'activité à créer
- · — recul de la construction à créer par rapport à une limite séparative
- L : distance de recul par rapport à une limite séparative
- H : hauteur mesurée à l'égout du toit

Un bâtiment doit être implanté en recul de 5 mètres minimum de la limite avec une zone agricole ou naturelle.

L'implantation des constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains n'est pas règlementée.

### 2.1.3. Hauteur des constructions

La hauteur des bâtiments autorisés devra contribuer à leur bonne intégration dans le paysage environnant.

## **Article Uy 2.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### 2.2.1. Caractéristiques des toitures

Les couvertures à pente seront de couleurs aux tonalités ardoises ou rouges vieilles.

### 2.2.2. Caractéristiques des façades

Les teintes seront limitées à trois sur un même bâtiment. Elles seront foncées et mates.

### 2.2.3. Caractéristiques des clôtures

Lorsque les clôtures sont constituées d'une haie vive, elles doivent être composées d'essences mélangées et à dominante locale. Une liste indicative d'essences locales est jointe en annexe au présent document.

En limite avec une zone agricole ou naturelle, la clôture sera constituée d'une haie à dominante d'essences locales et mélangées, éventuellement doublée d'un grillage de couleur foncée. Une liste indicative d'essences locales est jointe en annexe au présent document.

## **Article Uy 2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### 2.3.1. Gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Les eaux pluviales issues des constructions et des revêtements des accès doivent être prioritairement résorbées sur la parcelle, sauf impossibilité technique.

### 2.3.2. Espaces libres et plantations

Les surfaces libres de toute construction, de stationnement et d'accès doivent être plantées ou rester perméables.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour deux emplacements.

Un accompagnement végétal d'essences à dominante locale est à créer autour des dépôts de matériaux et stockages à l'air libre visibles depuis l'espace public, pour faire écran. Une liste indicative d'essences locales est jointe en annexe au présent document.

Des haies et alignements d'arbres sont identifiés au plan comme éléments de paysage à préserver conformément à l'article L.151.23 du code de l'urbanisme.

## **Uy 3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### **Article Uy 3.1. DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### 3.1.1. Réseaux publics d'électricité

Les réseaux d'électricité et de télécommunication seront réalisés en souterrain ou en câbles torsadés scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.

Document de travail 01 2025

## **TITRE III**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

Document de travail 01 2025

Commune	AU : à urbaniser	
	1AUh	1AUy
Arpheuilles	●	
Châtillon-sur-Indre	●	●
Cléré-du-Bois		
Clion-sur-Indre	●	
Fléré-la-Rivière	●	
Murs		
Palluau-sur-Indre	●	
Saint-Cyran-du-Jambot		
Saint-Médard		
Le Tranger		

<b>1AUh</b>	Urbanisation future à dominante résidentielle
<b>1AUy</b>	Urbanisation future pour les activités économiques

# ZONE 1AUh

Ce règlement s'applique à la zone 1AUh couvrant les secteurs d'urbanisation future à dominante résidentielle.

## 1AUh 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### Article 1AUh 1.1. DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS :

Destinations des constructions	Sous-destinations des constructions	Interdit	Autorisé	Conditions
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole	x		-
	Exploitation forestière	x		-
<b>Habitation</b>	Logement		x	Voir règlement Article 1AUh 1.2.
	Hébergement		x	
<b>Commerce et activité de service</b>	Artisanat et commerce de détail		x	Voir règlement Article 1AUh 1.2.
	Restauration		x	
	Commerce de gros	x		-
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		x	Voir règlement Article 1AUh 1.2.
	Hôtels		x	
	Autres hébergements touristiques	x		-
	Cinéma		x	Voir règlement Article 1AUh 1.2.
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	x		-
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	x		-
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	x		-
	Salles d'art et de spectacles	x		-
	Equipements sportifs	x		-
	Lieux de culte	x		-
	Autres équipements recevant du public	x		-
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	Industrie	x		-
	Entrepôt	x		-
	Bureau	x		-
	Centre de congrès et d'exposition	x		-
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	x		-

## **Article 1AUh 1.2. LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES**

### 1.2.1. Conditions d'ouverture à l'urbanisation

Les constructions, activités et affectations du sol sont autorisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble à dominante d'habitation couvrant une surface d'au moins 3 500 m<sup>2</sup>, sauf opération terminale de zone et zone 1AUh de Fléré-la-Rivière située le long de Cléré-du-Bois.

## **1AUh 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **Article 1AUh 2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

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

Un bâtiment doit être implanté par rapport à la voie ou à la limite avec l'emplacement réservé :

- Soit à l'alignement ;
- Soit avec un recul maximum de 15 mètres, mesuré à la façade.

Une implantation différente des bâtiments peut être admise pour :

- Une construction en second rang ;
- La construction d'annexes ;
- Les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.

#### 2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Un bâtiment doit être implanté :

- Soit en limite séparative ;
- Soit en recul de 2 mètres minimum de la limite séparative.

L'implantation des constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains n'est pas règlementée.

#### 2.1.3. Hauteur des constructions

La hauteur maximale des bâtiments à destination d'habitation est limitée à 4 niveaux à l'égout du toit (R+3+C).

### **Article 1AUh 2.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

#### 2.2.1. Caractéristiques des toitures

Pour les toitures traditionnelles avec pentes, la pente des toits ne sera pas inférieure à 35° et le faîtage sera orienté conformément à la dominante du bâti environnant. Pour les extensions inférieures à 20 m<sup>2</sup> ainsi que pour les bâtiments annexes, les bâtiments nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics, et les bâtiments d'activité, des pentes inférieures sont autorisées.

Les toits plats sont autorisés.

#### 2.2.2. Caractéristiques des façades

L'isolation par l'extérieur d'un bâtiment implanté à l'alignement doit s'intégrer par son ton et son aspect dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

### 2.2.3. Caractéristiques des éléments techniques

Les panneaux solaires seront de teinte sombre, y compris les cadres et accroches sur la toiture. Ils seront implantés en regroupement sur les toitures principales, en respectant la symétrie des ouvertures en façade, ou sur les annexes. En outre, les panneaux solaires visibles de la voie publique sont autorisés uniquement s'ils ne portent pas préjudice à l'architecture de l'immeuble.

Les pompes à chaleur et climatiseurs seront non visibles de l'espace public. En cas d'impossibilité, ils feront l'objet d'un aménagement d'intégration.

### 2.2.4. Architecture contemporaine

Des volumes, des couleurs, des aspects ou des types de matériaux différents de ceux prescrits pourront être mis en œuvre dans le cadre d'opérations ponctuelles et sur justification d'une démarche architecturale ou d'innovation environnementale intégrant la prise en compte du bâti et des espaces naturels environnants.

### 2.2.5. Caractéristiques des clôtures sur rue

Les hauteurs des murs s'harmoniseront avec celles des murs environnants.

Lorsque les clôtures sont constituées d'une haie vive, elles doivent être composées d'essences mélangées et à dominante locale. Une liste indicative d'essences locales est jointe en annexe au présent document.

### 2.2.6. Caractéristiques des clôtures en limite séparative

Les hauteurs des murs seront limitées à 2 mètres.

### 2.2.7. Caractéristiques de toutes clôtures

En limite avec une zone agricole ou naturelle, la clôture sera constituée d'une haie à dominante d'essences locales et mélangées, éventuellement doublée d'un grillage de couleur foncée. Une liste indicative d'essences locales est jointe en annexe au présent document.

## **Article 1AUh 2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### 2.3.1. Gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Les eaux pluviales issues des constructions et des revêtements des accès doivent être prioritairement résorbées sur la parcelle, sauf impossibilité technique.

### 2.3.2. Espaces libres et plantations

Les surfaces libres de toute construction, de stationnement et d'accès doivent être plantées ou rester perméables.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour deux emplacements.

Des haies sont identifiées au plan comme éléments de paysage à préserver conformément à l'article L.151.23 du code de l'urbanisme.

## **1AUh 3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### **Article 1AUh 3.1. DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### 3.1.1. Réseaux publics d'électricité

Les réseaux d'électricité et de télécommunication seront réalisés en souterrain ou en câbles torsadés scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.

# ZONE 1AUy

Ce règlement s'applique à la zone 1AUy couvrant les secteurs d'urbanisation future à vocation d'activités.

## 1AUy 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### Article 1AUy 1.1. DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS :

Destinations des constructions	Sous-destinations des constructions	Interdit	Autorisé	Conditions
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole	x		-
	Exploitation forestière	x		-
<b>Habitation</b>	Logement		x	Voir règlement Article 1AUy 1.2.
	Hébergement	x		-
<b>Commerce et activité de service</b>	Artisanat et commerce de détail		x	Voir règlement Article 1AUy 1.2.
	Restauration		x	-
	Commerce de gros		x	-
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		x	-
	Hôtels		x	-
	Autres hébergements touristiques	x		-
	Cinéma	x		-
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées		x	-
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées		x	-
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	x		-
	Salles d'art et de spectacles	x		-
	Equipements sportifs	x		-
	Lieux de culte	x		-
	Autres équipements recevant du public	x		-
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	Industrie		x	-
	Entrepôt		x	-
	Bureau		x	-
	Centre de congrès et d'exposition	x		-
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	x		-

## Article 1AUy 1.2. LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

### 1.2.1. Conditions d'ouverture à l'urbanisation

Les constructions et affectations du sol sont autorisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble couvrant une surface d'au moins 3 500 m<sup>2</sup>, sauf opération terminale de zone.

### 1.2.2. Logement

Est uniquement autorisée pour le logement :

- L'habitation des personnes dont la présence permanente est indispensable pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services.

### 1.2.3. Commerce et activité de services

Sont interdites :

- Les constructions destinées au commerce de détail rendant un service de proximité à la population.

## 1AUy 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### Article 1AUy 2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

Un bâtiment doit être implanté par rapport à la voie ou à la limite avec l'emplacement réservé :

- Soit à l'alignement ;
- Soit en recul de 3 mètres minimum.

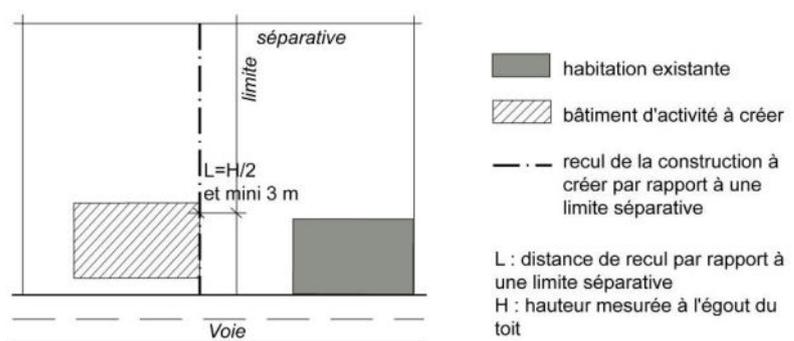
L'implantation des constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains n'est pas réglementée.

#### 2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Un bâtiment doit être implanté :

- Soit en limite séparative ;
- Soit en recul de 2 mètres minimum de la limite séparative.

En limite avec une unité foncière occupée ou pouvant être destinée à une habitation, un bâtiment doit être implanté à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur à l'égout du toit mesurée par rapport au terrain naturel, sans que cette distance puisse être inférieure à 3 mètres (figure ci-contre - valeur d'illustration).



Un bâtiment doit être implanté en recul de 5 mètres minimum de la limite avec une zone agricole ou naturelle.

L'implantation des constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains n'est pas règlementée.

### 2.1.3. Hauteur des constructions

La hauteur des bâtiments autorisés devra contribuer à leur bonne intégration dans le paysage environnant.

## **Article 1AUy 2.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### 2.2.1. Caractéristiques des toitures

Les couvertures à pente seront de couleurs aux tonalités ardoises ou rouges vieilles.

### 2.2.2. Caractéristiques des façades

Les teintes seront limitées à trois sur un même bâtiment. Elles seront foncées et mates.

### 2.2.3. Caractéristiques des clôtures

Lorsque les clôtures sont constituées d'une haie vive, elles doivent être composées d'essences mélangées et à dominante locale. Une liste indicative d'essences locales est jointe en annexe au présent document.

En limite avec une zone agricole ou naturelle, la clôture sera constituée d'une haie à dominante d'essences locales et mélangées, éventuellement doublée d'un grillage de couleur foncée. Une liste indicative d'essences locales est jointe en annexe au présent document.

## **Article 1AUy 2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### 2.3.1. Gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Les eaux pluviales issues des constructions et des revêtements des accès doivent être prioritairement résorbées sur la parcelle, sauf impossibilité technique.

### 2.3.2. Espaces libres et plantations

Les surfaces libres de toute construction, de stationnement et d'accès doivent être plantées ou rester perméables.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour deux emplacements.

Un accompagnement végétal d'essences à dominante locale est à créer autour des dépôts de matériaux et stockages à l'air libre visibles depuis l'espace public, pour faire écran. Une liste indicative d'essences locales est jointe en annexe au présent document.

## **1AUy 3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### **Article 1AUy 3.1. DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### 3.1.1. Réseaux publics d'électricité

Les réseaux d'électricité et de télécommunication seront réalisés en souterrain ou en câbles torsadés scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.

## **TITRE IV**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRIcoles**

Document de travail OT 2025

Commune	A : Agricole				
	A	Ah	Am	Ap	Ay
Arpheuilles	●	●	●		
Châtillon-sur-Indre	●	●		●	●
Cléré-du-Bois	●	●		●	●
Clion-sur-Indre	●	●	●	●	
Fléré-la-Rivière	●	●	●	●	●
Murs	●		●		
Palluau-sur-Indre	●	●		●	
Saint-Cyran-du-Jambot	●				
Saint-Médard	●	●			
Le Tranger	●	●	●		

<b>A</b>	Zone agricole
<b>Ah</b>	Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées à dominante d'habitat
<b>Am</b>	Secteur agricole péri urbain où des bâtiments agricoles compatibles avec la proximité de l'habitat peuvent s'installer, dont des activités de maraichage
<b>Ap</b>	Secteur agricole à forte valeur paysagère à protéger
<b>Ay</b>	Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées pour des activités isolées non agricoles

# ZONE A

Ce règlement s'applique à la zone agricole A.

## A 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### Article A 1.1. DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS :

Destinations des constructions	Sous-destinations des constructions	Interdit	Autorisé	Conditions
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole		x	Voir règlement - Article A 1.2.
	Exploitation forestière		x	Voir règlement - Article A 1.2.
<b>Habitation</b>	Logement		x	Voir règlement - Article A 1.2.
	Hébergement	x		-
<b>Commerce et activité de service</b>	Artisanat et commerce de détail	x		-
	Restauration	x		-
	Commerce de gros	x		-
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	x		-
	Hôtels	x		-
	Autres hébergements touristiques		x	Voir règlement - Article A 1.2.
	Cinéma	x		-
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées		x	Voir règlement - Article A 1.2.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées		x	Voir règlement - Article A 1.2.
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'actions sociales	x		-
	Salles d'art et de spectacles	x		-
	Equipements sportifs	x		-
	Autres équipements recevant du public	x		-
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	Industrie		x	Voir règlement - Article A 1.2.
	Entrepôt		x	Voir règlement - Article A 1.2.
	Bureau	x		-
	Centre de congrès et d'exposition	x		-

## **Article A 1.2. LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES**

### 1.2.1. Exploitation agricole et forestière

Sont autorisés pour l'exploitation agricole :

- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Les bâtiments et installations nécessaires à la production d'énergies renouvelables dans le prolongement de l'acte de production.

Sont autorisées pour l'exploitation forestière :

- Les constructions et installations situées dans l'environnement des bois exploités pour l'activité forestière.

### 1.2.2. Habitation

Sont autorisés :

- Les habitations liées à une exploitation agricole, nécessaires au fonctionnement de l'exploitation et exigeant une présence permanente, et leurs annexes ;
- L'extension des habitations existantes non liées à l'agriculture, permettant de répondre aux besoins des habitants ou à l'accessibilité des logements ;
- Les annexes aux habitations existantes non liées à l'agriculture, permettant de répondre aux besoins des habitants ;
- Le changement de destination des constructions existantes identifiées par le règlement graphique, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

### 1.2.3. Commerce et activité de services

Est autorisé pour les autres hébergements touristiques :

- Le changement de destination des constructions existantes identifiées par le règlement graphique, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Dans le cas d'une exploitation agricole, l'activité d'hébergement touristique doit rester complémentaire et accessoire à l'activité agricole.

### 1.2.4. Equipements d'intérêt collectif et services publics

Sont autorisés pour les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées, et pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées :

- Les bâtiments et installations liés ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- Les bâtiments et installations nécessaires aux énergies renouvelables, hors parc éolien, et sous réserve qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

### 1.2.5. Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

Est autorisé pour l'industrie :

- Le changement de destination des constructions existantes identifiées par le règlement graphique, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et uniquement pour les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie compatibles avec le voisinage.

Est autorisé pour l'entrepôt :

- Le changement de destination des constructions existantes identifiées par le règlement graphique, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et uniquement pour les constructions à destination d'entrepôt compatibles avec le voisinage.

### 1.2.6. Toutes constructions autorisées

Dans les secteurs identifiés par le plan de zonage en tant que « Secteur urbain/périurbain où les constructions sont réglementées par la plan de prévention du risque d'inondation ou doivent respecter des dispositions réglementaires particulières du PLUi », les constructions sont autorisées :

- Pour les terrains concernés, dans le respect du plan de prévention du risque d'inondation ;
- Pour les autres terrains, si elles sont édifiées à 0,20 mètre minimum au-dessus du terrain naturel, sans sous-sol.

### Article A 2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

Un bâtiment doit être implanté avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à une voie départementale.

Une implantation différente des bâtiments peut être admise pour :

- Les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.

Néanmoins, en-dehors des espaces urbanisés situés le long de la route départementale 943, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la route. Cette disposition 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 ;
- Aux infrastructures de production d'énergie solaire, photovoltaïque ou thermique ;
- A l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

#### 2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Un bâtiment doit être implanté :

- En recul de 10 mètres minimum par rapport aux berges des cours d'eau et des étangs ;
- Ce recul sera porté à 35 mètres dans le cas de bâtiments agricoles.

Une implantation différente des bâtiments peut être admise pour :

- Les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.

#### 2.1.3. Implantation des constructions sur une même propriété

La création de nouvelles annexes aux habitations existantes est autorisée, lorsque ces annexes sont situées en totalité dans un périmètre de moins de 30 mètres autour du bâtiment d'habitation.

#### 2.1.4. Emprise au sol des constructions

L'extension des constructions à usage d'habitation est autorisée dans la limite de 50 % de l'emprise au sol existante, avec un maximum de 75 m<sup>2</sup>, calculée en référence à l'emprise au sol à la date d'entrée en vigueur du plan local d'urbanisme intercommunal.

La création de nouvelles annexes aux habitations existantes est autorisée dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par unité foncière, hors piscine, calculée en référence à l'emprise au sol à la date d'entrée en vigueur du plan local d'urbanisme intercommunal.

#### 2.1.5. Hauteur des constructions

Bâtiments non agricoles :

- La hauteur à l'égout du toit d'un nouveau bâtiment ne peut pas excéder la hauteur à l'égout du toit des bâtiments situés sur l'unité foncière.

La hauteur des constructions agricoles et des constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas limitée.

## **Article A 2.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### 2.2.1. Caractéristiques des toitures

Bâtiments non agricoles :

- Pour les toitures traditionnelles avec pentes, la pente des toits ne sera pas inférieure à 35° et le faîtage sera orienté conformément à la dominante du bâti environnant. Pour les extensions inférieures à 20 m<sup>2</sup> ainsi que pour les bâtiments annexes, les bâtiments nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics, et les bâtiments d'activité, des pentes inférieures sont autorisées ;
- Les matériaux d'aspects suivants sont interdits pour les habitations : tôle ondulée, plaque de fibrociment non teinte, matériaux de couverture à pose losangée.

Bâtiments agricoles :

- Les toitures seront d'une seule couleur foncée et mate, sauf les systèmes de production d'énergies renouvelables.

### 2.2.2. Caractéristiques des façades

Bâtiments non agricoles :

- Pour les façades existantes réalisées en tout ou partie en pierre de taille traditionnelle apparente, les travaux de réhabilitation devront soit employer la pierre traditionnelle avec un traitement identique, soit mettre en œuvre un enduit permettant de conserver un aspect identique et avec des joints dans le même rythme ;
- L'isolation par l'extérieur d'un bâtiment implanté à l'alignement doit s'intégrer par son ton et son aspect dans le bâti existant et dans le milieu environnant ;
- Les enduits des murs de construction doivent être de ton clair proche de la pierre traditionnelle ;
- Les appareillages de détail particuliers de pierre ou de brique ne doivent pas être recouverts par un enduit.

Bâtiments agricoles :

- Les bardages seront d'une seule couleur foncée et mate ;
- Pour les bâtiments ouverts, la structure porteuse sera peinte dans une couleur sombre et mate.

### 2.2.3. Caractéristiques des éléments techniques

Bâtiments non agricoles :

- Les panneaux solaires seront de teinte sombre, y compris les cadres et accroches sur la toiture. Ils seront implantés en regroupement sur les toitures principales, en respectant la symétrie des ouvertures en façade, ou sur les annexes. En outre, les panneaux solaires visibles de la voie publique sont autorisés uniquement s'ils ne portent pas préjudice à l'architecture de l'immeuble ;
- Les pompes à chaleur et climatiseurs seront non visibles de l'espace public. En cas d'impossibilité, ils feront l'objet d'un aménagement d'intégration ;
- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux (antennes, lignes électriques...) doivent être dissimulés soit dans l'épaisseur ou la composition de la façade, soit dans la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

### 2.2.4. Caractéristiques des menuiseries

Bâtiments non agricoles :

- Pour les fenêtres visibles depuis l'espace public, les volets roulants peuvent être admis sous réserve que des lambrequins soient posés pour dissimuler leurs coffres.

### 2.2.5. Dispositions complémentaires pour les caractéristiques architecturales des façades et toitures du bâti ancien traditionnel

Voir Dispositions générales du présent règlement de plan local d'urbanisme intercommunal, page 6.

### 2.2.6. Architecture contemporaine

Des volumes, des couleurs, des aspects ou des types de matériaux différents de ceux prescrits pourront être mis en œuvre dans le cadre d'opérations ponctuelles et sur justification d'une démarche architecturale ou d'innovation environnementale intégrant la prise en compte du bâti et des espaces naturels environnants.

Cette disposition ne s'applique pas en réhabilitation seule pour un bâtiment ancien traditionnel. Elle s'applique pour la construction neuve et pour la partie en extension d'un bâtiment ancien traditionnel.

#### 2.2.7. Caractéristiques des clôtures sur rue

Bâtiments non agricoles :

- Les murs traditionnels existants sont à préserver, sauf emprise nécessaire pour la création d'un accès. Le rehaussement d'un mur en pierre ne doit présenter aucune différence d'aspect et d'épaisseur avec le mur préexistant ;
- Les hauteurs des murs s'harmoniseront avec celles des murs environnants ;
- Les clôtures seront constituées :
  - Soit d'un mur en pierre de pays ou en maçonnerie enduite, éventuellement surmonté d'un dispositif à claire-voie, l'enduit étant traité de manière semblable à celui du bâtiment principal ;
  - Soit d'une haie vive doublée ou non d'un grillage. Les végétaux seront composés d'essences mélangées et à dominante locale. Une liste indicative d'essences locales est jointe en annexe au présent document

#### 2.2.8. Caractéristiques des clôtures en limite séparative

Bâtiments non agricoles :

- Les hauteurs des murs seront limitées à 2 mètres, sauf en cas de prolongement d'un mur existant d'une hauteur supérieure.

#### 2.2.9. Caractéristiques des clôtures en limite avec un terrain agricole ou une zone naturelle

Bâtiments non agricoles :

- La clôture sera constituée d'une haie à dominante d'essences locales et mélangées, éventuellement doublée d'un grillage de couleur foncée, sauf parc paysagé enclos avec un mur. Une liste indicative d'essences locales est jointe en annexe au présent document.

#### 2.2.10. Caractéristiques de toutes clôtures

Quelles que soient les dispositions des articles suivants 2.2.7 à 2.2.9, les clôtures ne doivent pas empêcher l'écoulement de l'eau dans les secteurs identifiés par le plan de zonage en tant que « Secteur urbain/périurbain où les constructions sont réglementées par le plan de prévention du risque d'inondation ou doivent respecter des dispositions réglementaires particulières du PLUi ».

### **Article A 2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

#### 2.3.1. Gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Bâtiments non agricoles :

- Les eaux pluviales issues des constructions et des revêtements des accès doivent être prioritairement résorbées sur la parcelle, sauf impossibilité technique.

#### 2.3.2. Espaces libres et plantations

Bâtiments non agricoles :

- Les surfaces libres de toute construction, de stationnement et d'accès doivent être plantées ou rester perméables.

Tous bâtiments :

- Un accompagnement végétal d'essences à dominante locale est à créer autour des dépôts de matériaux et stockages à l'air libre visibles depuis l'espace public, pour faire écran. Une liste indicative d'essences locales est jointe en annexe au présent document.

Des bois, haies, alignements d'arbres et espaces verts sont identifiés au plan comme éléments de paysage à préserver conformément aux articles L.151-19 et L.151.23 du code de l'urbanisme.

# SECTEUR Ah

Ce règlement s'applique au secteur de taille et de capacité d'accueil limitées Ah, à dominante d'habitat.

## Ah 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### Article Ah 1.1. DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS :

Destinations des constructions	Sous-destinations des constructions	Interdit	Autorisé	Conditions
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole	x		-
	Exploitation forestière	x		-
<b>Habitation</b>	Logement		x	-
	Hébergement	x		-
<b>Commerce et activité de service</b>	Artisanat et commerce de détail	x		-
	Restauration		x	-
	Commerce de gros	x		-
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		x	-
	Hôtels	x		-
	Autres hébergements touristiques		x	Voir règlement Article Ah 1.2.
	Cinéma	x		-
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	x		-
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	x		Voir règlement Article Ah 1.3.
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	x		-
	Salles d'art et de spectacles	x		-
	Equipements sportifs	x		-
	Lieux de culte	x		-
	Autres équipements recevant du public	x		-
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	Industrie		x	Voir règlement Article Ah 1.3.
	Entrepôt	x		-
	Bureau	x		-
	Centre de congrès et d'exposition	x		-
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	x		-

## **Article Ah 1.2. USAGES ET AFFECTATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- Le stationnement des caravanes isolées soumis à autorisation ;
- Les terrains aménagés pour le stationnement des caravanes ;
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.

## **Article Ah 1.3. LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES**

### 1.3.1. Equipements d'intérêt collectif et services publics

Sont autorisés :

- Les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.

### 1.3.2. Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

Sont uniquement autorisées pour l'industrie :

- Les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie, compatibles avec le voisinage.

### 1.3.3. Toutes constructions autorisées

Dans les secteurs identifiés par le plan de zonage en tant que « Secteur urbain/périurbain où les constructions sont règlementées par le plan de prévention du risque d'inondation ou doivent respecter des dispositions règlementaires particulières du PLUi », les constructions sont autorisées :

- Pour les terrains concernés, dans le respect du plan de prévention du risque d'inondation ;
- Pour les autres terrains, si elles sont édifiées à 0,20 mètre minimum au-dessus du terrain naturel, sans sous-sol.

## **Ah 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **Article Ah 2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

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

Un bâtiment doit être implanté avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à une voie ou une emprise publique.

Une implantation différente des bâtiments peut être admise pour :

- Les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.

#### 2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Un bâtiment doit être implanté :

- Soit en limite séparative ;
- Soit en recul de 2 mètres minimum de la limite séparative.

Une implantation différente des bâtiments peut être admise pour :

- Les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.

#### 2.1.3. Emprise au sol des constructions

La construction sur une unité foncière non bâtie est autorisée dans la limite d'une emprise au sol de 35 % de l'unité foncière.

#### 2.1.4. Hauteur des constructions

La hauteur maximale des bâtiments à destination d'habitation est limitée à 2 niveaux à l'égout du toit (R+1+C).

Pour les bâtiments destinés aux activités, la hauteur maximale mesurée à partir du terrain naturel avant terrassements jusqu'à l'égout du toit, ne pourra pas excéder 8 mètres.

La hauteur des équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas limitée.

## **Article Ah 2.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### 2.2.1. Caractéristiques des toitures

Pour les toitures traditionnelles avec pentes, la pente des toits ne sera pas inférieure à 35° et le faîtage sera orienté conformément à la dominante du bâti environnant. Pour les extensions inférieures à 20 m<sup>2</sup> ainsi que pour les bâtiments annexes, les bâtiments nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics, et les bâtiments d'activité, des pentes inférieures sont autorisées.

Les matériaux d'aspects suivants sont interdits pour les habitations : tôle ondulée, plaque de fibrociment non teinte, matériaux de couverture à pose losangée.

### 2.2.2. Caractéristiques des façades

Pour les façades existantes réalisées en tout ou partie en pierre de taille traditionnelle apparente, les travaux de réhabilitation devront soit employer la pierre traditionnelle avec un traitement identique, soit mettre en œuvre un enduit permettant de conserver un aspect identique et avec des joints dans le même rythme.

L'isolation par l'extérieur d'un bâtiment implanté à l'alignement doit s'intégrer par son ton et son aspect dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Les enduits des murs de construction doivent être de ton clair proche de la pierre traditionnelle.

Les appareillages de détail particuliers de pierre ou de brique ne doivent pas être recouverts par un enduit.

### 2.2.3. Caractéristiques des éléments techniques

Les panneaux solaires seront de teinte sombre, y compris les cadres et accroches sur la toiture. Ils seront implantés en regroupement sur les toitures principales, en respectant la symétrie des ouvertures en façade, ou sur les annexes. En outre, les panneaux solaires visibles de la voie publique sont autorisés uniquement s'ils ne portent pas préjudice à l'architecture de l'immeuble.

Les pompes à chaleur et climatiseurs seront non visibles de l'espace public. En cas d'impossibilité, ils feront l'objet d'un aménagement d'intégration.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux (antennes, lignes électriques...) doivent être dissimulés soit dans l'épaisseur ou la composition de la façade, soit dans la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

### 2.2.4. Caractéristiques des menuiseries

Pour les fenêtres visibles depuis l'espace public, les volets roulants peuvent être admis sous réserve que des lambrequins soient posés pour dissimuler leurs coffres.

### 2.2.5. Dispositions complémentaires pour les caractéristiques architecturales des façades et toitures du bâti ancien traditionnel

Voir Dispositions générales du présent règlement de plan local d'urbanisme intercommunal, page 6.

### 2.2.6. Architecture contemporaine

Des volumes, des couleurs, des aspects ou des types de matériaux différents de ceux prescrits pourront être mis en œuvre dans le cadre d'opérations ponctuelles et sur justification d'une démarche architecturale ou d'innovation environnementale intégrant la prise en compte du bâti et des espaces naturels environnants.

Cette disposition ne s'applique pas en réhabilitation seule pour un bâtiment ancien traditionnel. Elle s'applique pour la construction neuve et pour la partie en extension d'un bâtiment ancien traditionnel.

### 2.2.7. Caractéristiques des clôtures sur rue

Les murs traditionnels existants sont à préserver, sauf emprise nécessaire pour la création d'un accès. Le rehaussement d'un mur en pierre ne doit présenter aucune différence d'aspect et d'épaisseur avec le mur préexistant.

Les hauteurs des murs s'harmoniseront avec celles des murs environnants.

Les clôtures seront constituées :

- Soit d'un mur en pierre de pays ou en maçonnerie enduite, éventuellement surmonté d'un dispositif à claire-voie, l'enduit étant traité de manière semblable à celui du bâtiment principal ;
- Soit d'une haie vive doublée ou non d'un grillage. Les végétaux seront composés d'essences mélangées et à dominante locale. Une liste indicative d'essences locales est jointe en annexe au présent document

### 2.2.8. Caractéristiques des clôtures en limite séparative

Les hauteurs des murs seront limitées à 2 mètres, sauf en cas de prolongement d'un mur existant d'une hauteur supérieure.

### 2.2.9. Caractéristiques de toutes clôtures

En limite avec une zone agricole ou naturelle, sauf parc urbain ou parc paysagé enclos avec un mur, la clôture sera constituée d'une haie à dominante d'essences locales et mélangées, éventuellement doublée d'un grillage de couleur foncée. Une liste indicative d'essences locales est jointe en annexe au présent document.

Quelles que soient les dispositions des articles suivants 2.2.7 et 2.2.8, les clôtures ne doivent pas empêcher l'écoulement de l'eau dans les secteurs identifiés par le plan de zonage en tant que « Secteur urbain/périurbain où les constructions sont réglementées par le plan de prévention du risque d'inondation ou doivent respecter des dispositions réglementaires particulières du PLUi ».

## **Article Ah 2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### 2.3.1. Gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Les eaux pluviales issues des constructions et des revêtements des accès doivent être prioritairement résorbées sur la parcelle, sauf impossibilité technique.

### 2.3.2. Espaces libres et plantations

Les surfaces libres de toute construction, de stationnement et d'accès doivent être plantées ou rester perméables.

Un accompagnement végétal d'essences à dominante locale est à créer autour des dépôts de matériaux et stockages à l'air libre visibles depuis l'espace public, pour faire écran. Une liste indicative d'essences locales est jointe en annexe au présent document.

Des bois et haies sont identifiés au plan comme éléments de paysage à préserver conformément à l'article L.151.23 du code de l'urbanisme.

## **Ah 3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### **Article Ah 3.1. DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### 3.1.1. Réseau public d'eau potable

Pour tout bâtiment nécessitant d'être alimenté, le raccordement au réseau public est obligatoire lorsqu'il est présent au droit de l'unité foncière.

# SECTEURS Am et Ap

Ce règlement s'applique aux secteurs agricoles :

- Am : secteur agricole périurbain où des bâtiments agricoles compatibles avec la proximité de l'habitat peuvent s'installer, dont des activités de maraîchage ;
- Ap : secteur agricole à forte valeur paysagère à protéger.

## Am et Ap 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### Article Am et Ap 1.1. DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS :

#### 1.1.1. Secteur Am

Destinations des constructions	Sous-destinations des constructions	Interdit	Autorisé	Conditions
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole		x	Voir règlement Article Am 1.2.
	Exploitation forestière	x		-
<b>Habitation</b>	Logement		x	Voir règlement Article Am 1.2.
	Hébergement	x		-
<b>Commerce et activité de service</b>	Artisanat et commerce de détail	x		-
	Restauration		x	Voir règlement Article Am 1.2.
	Commerce de gros	x		-
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		x	Voir règlement Article Am 1.2.
	Hôtels	x		-
	Autres hébergements touristiques		x	Voir règlement Article Am 1.2.
	Cinéma	x		-
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	x		-
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées		x	Voir règlement Article Am 1.2.
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	x		-
	Salles d'art et de spectacles	x		-
	Equipements sportifs		x	Voir règlement Article Am 1.2.
	Lieux de culte	x		-
	Autres équipements recevant du public	x		-
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	Industrie		x	Voir règlement Article Am 1.2.
	Entrepôt	x		-
	Bureau	x		-
	Centre de congrès et d'exposition	x		-
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	x		-

1.1.2. Secteur Ap

Destinations des constructions	Sous-destinations des constructions	Interdit	Autorisé	Conditions
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole	x		-
	Exploitation forestière	x		-
<b>Habitation</b>	Logement		x	Voir règlement Article Ap 1.2.
	Hébergement	x		-
<b>Commerce et activité de service</b>	Artisanat et commerce de détail	x		-
	Restauration	x		-
	Commerce de gros	x		-
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	x		-
	Hôtels	x		-
	Autres hébergements touristiques		x	Voir règlement Article Ap 1.2.
	Cinéma	x		-
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	x		-
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées		x	Voir règlement Article Ap 1.2.
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	x		-
	Salles d'art et de spectacles	x		-
	Equipements sportifs	x		-
	Lieux de culte	x		-
	Autres équipements recevant du public	x		-
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	Industrie	x		-
	Entrepôt	x		-
	Bureau	x		-
	Centre de congrès et d'exposition	x		-
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	x		-

## **Article Am et Ap 1.2. LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES**

### 1.2.1. Exploitation agricole et forestière

En secteur Am sont autorisés :

- Les locaux d'exploitation pour l'entreposage du matériel agricole ;
- Les bâtiments utilisés pour la vente directe de productions agricoles ;
- Les bâtiments et équipements des activités de maraichage, de production de matériaux biosourcés et d'activités équestres ;
- Les bâtiments et installations nécessaires à la production d'énergies renouvelables dans le prolongement de l'acte de production agricole.

### 1.2.2. Habitation

En secteurs Am et Ap sont autorisées :

- L'extension des habitations existantes non liées à l'agriculture, permettant de répondre aux besoins des habitants ou à l'accessibilité des logements ;
- Les annexes aux habitations existantes non liées à l'agriculture, permettant de répondre aux besoins des habitants.

### 1.2.3. Commerce et activité de service

En secteur Am sont autorisés :

- La restauration, les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, dans les bâtiments existants à la date d'entrée en vigueur du plan local d'urbanisme intercommunal.

En secteurs Am et Ap sont autorisés :

- Les autres hébergements touristiques, dans les bâtiments existants à la date d'entrée en vigueur du plan local d'urbanisme intercommunal.

### 1.2.4. Equipements d'intérêt collectif et services publics

En secteur Am sont autorisés :

- Les bâtiments et équipements pour les équipements sportifs et de loisirs existants à la date d'entrée en vigueur du plan local d'urbanisme intercommunal ;
- Les équipements légers de loisirs et tourisme (aires de jeux, jardins familiaux, abris et objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public...)
- Les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.

En secteur Ap sont autorisés :

- Les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, dans la mesure où ces constructions sont intégrées et en harmonie avec le site.

### 1.2.5. Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

En secteur Am sont uniquement autorisées pour l'industrie :

- Les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie, compatibles avec le voisinage, dans les bâtiments existants à la date d'entrée en vigueur du plan local d'urbanisme intercommunal.

## **Am et Ap 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **Article Am et Ap 2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

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

Un bâtiment doit être implanté avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à une voie départementale.

Une implantation différente des bâtiments peut être admise pour :

- Les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.

### 2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Un bâtiment doit être implanté :

- Soit en limite séparative ;
- Soit en recul de 2 mètres minimum de la limite séparative.

Une implantation différente des bâtiments peut être admise pour :

- Les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.

### 2.1.3. Implantation des constructions sur une même propriété

La création de nouvelles annexes aux habitations existantes est autorisée, lorsque ces annexes sont situées en totalité dans un périmètre de moins de 30 mètres autour du bâtiment d'habitation.

### 2.1.4. Emprise au sol des constructions

L'extension des constructions à usage d'habitation est autorisée dans la limite de 50 % de l'emprise au sol existante, avec un maximum de 75 m<sup>2</sup>, calculée en référence à l'emprise au sol à la date d'entrée en vigueur du plan local d'urbanisme intercommunal.

La création de nouvelles annexes aux habitations existantes est autorisée dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par unité foncière, hors piscine, calculée en référence à l'emprise au sol à la date d'entrée en vigueur du plan local d'urbanisme intercommunal.

### 2.1.5. Hauteur des constructions

La hauteur maximale des bâtiments à destination d'habitation est limitée à 2 niveaux à l'égout du toit (R+1+C).

Pour les bâtiments destinés aux activités, la hauteur maximale mesurée à partir du terrain naturel avant terrassements jusqu'à l'égout du toit, ne pourra pas excéder 8 mètres.

La hauteur des équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas limitée.

## **Article Am et Ap 2.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### 2.2.1. Caractéristiques des toitures

Bâtiments non agricoles :

- Pour les toitures traditionnelles avec pentes, la pente des toits ne sera pas inférieure à 35° et le faitage sera orienté conformément à la dominante du bâti environnant. Pour les extensions inférieures à 20 m<sup>2</sup> ainsi que pour les bâtiments annexes, les bâtiments nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics, et les bâtiments d'activité, des pentes inférieures sont autorisées ;
- Les matériaux d'aspects suivants sont interdits pour les habitations : tôle ondulée, plaque de fibrociment non teinte, matériaux de couverture à pose losangée.

Bâtiments agricoles :

- Les toitures seront d'une seule couleur foncée et mate, sauf les systèmes de production d'énergies renouvelables.

### 2.2.2. Caractéristiques des façades

Bâtiments non agricoles :

- Pour les façades existantes réalisées en tout ou partie en pierre de taille traditionnelle apparente, les travaux de réhabilitation devront soit employer la pierre traditionnelle avec un traitement identique, soit mettre en œuvre un enduit permettant de conserver un aspect identique et avec des joints dans le même rythme ;
- L'isolation par l'extérieur d'un bâtiment implanté à l'alignement doit s'intégrer par son ton et son aspect dans le bâti existant et dans le milieu environnant ;
- Les enduits des murs de construction doivent être de ton clair proche de la pierre traditionnelle ;
- Les appareillages de détail particuliers de pierre ou de brique ne doivent pas être recouverts par un enduit.

Bâtiments agricoles :

- Les bardages seront d'une seule couleur foncée et mate ;
- Pour les bâtiments ouverts, la structure porteuse sera peinte dans une couleur sombre et mate.

### 2.2.3. Caractéristiques des éléments techniques

Bâtiments non agricoles :

- Les panneaux solaires seront de teinte sombre, y compris les cadres et accroches sur la toiture. Ils seront implantés en regroupement sur les toitures principales, en respectant la symétrie des ouvertures en façade, ou sur les annexes. En outre, les panneaux solaires visibles de la voie publique sont autorisés uniquement s'ils ne portent pas préjudice à l'architecture de l'immeuble ;
- Les pompes à chaleur et climatiseurs seront non visibles de l'espace public. En cas d'impossibilité, ils feront l'objet d'un aménagement d'intégration ;
- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux (antennes, lignes électriques...) doivent être dissimulés soit dans l'épaisseur ou la composition de la façade, soit dans la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

### 2.2.4. Caractéristiques des menuiseries

Bâtiments non agricoles :

- Pour les fenêtres visibles depuis l'espace public, les volets roulants peuvent être admis sous réserve que des lambrequins soient posés pour dissimuler leurs coffres.

### 2.2.5. Dispositions complémentaires pour les caractéristiques architecturales des façades et toitures du bâti ancien traditionnel

Voir Dispositions générales du présent règlement de plan local d'urbanisme intercommunal, page 6.

### 2.2.6. Architecture contemporaine

Des volumes, des couleurs, des aspects ou des types de matériaux différents de ceux prescrits pourront être mis en œuvre dans le cadre d'opérations ponctuelles et sur justification d'une démarche architecturale ou d'innovation environnementale intégrant la prise en compte du bâti et des espaces naturels environnants.

Cette disposition ne s'applique pas en réhabilitation seule pour un bâtiment ancien traditionnel. Elle s'applique pour la construction neuve et pour la partie en extension d'un bâtiment ancien traditionnel.

### 2.2.7. Caractéristiques des clôtures sur rue

Les murs traditionnels existants sont à préserver, sauf emprise nécessaire pour la création d'un accès. Le rehaussement d'un mur en pierre ne doit présenter aucune différence d'aspect et d'épaisseur avec le mur préexistant.

Les hauteurs des murs s'harmoniseront avec celles des murs environnants.

Les clôtures seront constituées :

- Soit d'un mur en pierre de pays ou en maçonnerie enduite, éventuellement surmonté d'un dispositif à claire-voie, l'enduit étant traité de manière semblable à celui du bâtiment principal ;
- Soit d'une haie vive doublée ou non d'un grillage. Les végétaux seront composés d'essences mélangées et à dominante locale. Une liste indicative d'essences locales est jointe en annexe au présent document

### 2.2.8. Caractéristiques des clôtures en limite séparative

Les hauteurs des murs seront limitées à 2 mètres, sauf en cas de prolongement d'un mur existant d'une hauteur supérieure.

### 2.2.9. Caractéristiques des clôtures en limite avec un terrain agricole ou une zone naturelle

Bâtiments non agricoles :

- La clôture sera constituée d'une haie à dominante d'essences locales et mélangées, éventuellement doublée d'un grillage de couleur foncée, sauf parc paysagé enclos avec un mur. Une liste indicative d'essences locales est jointe en annexe au présent document.

## **Article Am et Ap 2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### 2.3.1. Gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Bâtiments non agricoles :

- Les eaux pluviales issues des constructions et des revêtements des accès doivent être prioritairement résorbées sur la parcelle, sauf impossibilité technique.

### 2.3.2. Espaces libres et plantations

Bâtiments non agricoles :

- Les surfaces libres de toute construction, de stationnement et d'accès doivent être plantées ou rester perméables.

Tous bâtiments :

- Un accompagnement végétal d'essences à dominante locale est à créer autour des dépôts de matériaux et stockages à l'air libre visibles depuis l'espace public, pour faire écran. Une liste indicative d'essences locales est jointe en annexe au présent document.

Des bois, haies et alignements d'arbres sont identifiés au plan comme éléments de paysage à préserver conformément aux articles L.151-19 et L.151.23 du code de l'urbanisme.

Document de travail 01 2025

# SECTEUR Ay

Ce règlement s'applique au secteur de taille et de capacité d'accueil limitées Ay, pour des activités isolées non agricoles.

## Ay 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### Article Ay 1.1. DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS :

Destinations des constructions	Sous-destinations des constructions	Interdit	Autorisé	Conditions
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole	x		-
	Exploitation forestière	x		-
<b>Habitation</b>	Logement	x		-
	Hébergement	x		-
<b>Commerce et activité de service</b>	Artisanat et commerce de détail	x		-
	Restauration	x		-
	Commerce de gros		x	Voir règlement Article Ay 1.2.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	x		-
	Hôtels	x		-
	Autres hébergements touristiques	x		-
	Cinéma	x		-
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	x		-
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées		x	Voir règlement Article Ay 1.2.
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	x		-
	Salles d'art et de spectacles	x		-
	Equipements sportifs	x		-
	Lieux de culte	x		-
	Autres équipements recevant du public	x		-
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	Industrie	x		-
	Entrepôt	x		-
	Bureau	x		-
	Centre de congrès et d'exposition	x		-
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	x		-

## **Article Ay 1.2. LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES**

### 1.2.1. Commerce et activité de service

Sont autorisées :

- Les constructions et installations destinées aux activités existantes à la date d'entrée en vigueur du plan local d'urbanisme intercommunal.

### 1.2.2. Equipements d'intérêt collectif et services publics

Sont autorisées :

- Les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.

## **Ay 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **Article Ay 2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

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

Un bâtiment doit être implanté avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à une voie ou une emprise publique.

Une implantation différente des bâtiments peut être admise pour :

- Les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.

#### 2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Un bâtiment doit être implanté avec un recul minimum de 2 mètres de la limite séparative.

Une implantation différente des bâtiments peut être admise pour :

- Les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.

#### 2.1.3 Emprise des constructions

Les extensions et créations des constructions sont autorisées dans la limite de 100 % de l'emprise au sol existante, calculée en référence à l'emprise au sol à la date d'entrée en vigueur du plan local d'urbanisme intercommunal.

#### 2.1.4. Hauteur des constructions

La hauteur à l'égout du toit d'une extension ou d'une nouvelle construction ne peut pas excéder la hauteur à l'égout du toit des constructions situées sur l'unité foncière.

La hauteur des constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains n'est pas limitée.

### **Article Ay 2.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

#### 2.2.1. Caractéristiques des toitures

Les couvertures à pente seront de couleurs aux tonalités ardoises ou rouges vieilles.

#### 2.2.2. Caractéristiques des façades

Les teintes seront limitées à trois sur un même bâtiment. Elles seront foncées et mates.

### 2.2.3. Caractéristiques des clôtures

Les clôtures seront constituées d'une haie à dominante d'essences locales et mélangées, éventuellement doublée d'un grillage de couleur foncée. Une liste indicative d'essences locales est jointe en annexe au présent document.

## **Article Ay 2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### 2.3.1. Gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Les eaux pluviales issues des constructions et des revêtements des accès doivent être prioritairement résorbées sur la parcelle, sauf impossibilité technique.

### 2.3.2. Espaces libres et plantations

Un accompagnement végétal d'essences à dominante locale est à créer autour des dépôts de matériaux et stockages à l'air libre visibles depuis l'espace public, pour faire écran. Une liste indicative d'essences locales est jointe en annexe au présent document.

## **Ay 3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### **Article Ay 3.1. DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### 3.1.1. Réseau public d'eau potable

Pour tout bâtiment nécessitant d'être alimenté, le raccordement au réseau public est obligatoire.

Document de travail 01 2025

## **TITRE V**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

Document de travail 01 2025

Commune	N : Naturelle et forestière										
	N	Nd	Nf	Nh	Nj	Nlh	Nlm	Nln	Nt	Nv	Ny
Arpheuilles			●							●	
Châtillon-sur-Indre	●	●	●	●	●	●	●		●	●	●
Cléré-du-Bois			●					●	●	●	
Clion-sur-Indre	●		●		●		●			●	
Fléré-la-Rivière	●		●		●	●		●	●	●	
Murs			●						●	●	
Palluau-sur-Indre	●		●	●		●			●	●	
Saint-Cyran-du-Jambot	●		●		●					●	
Saint-Médard			●	●		●				●	
Le Tranger	●	●	●							●	

<b>N</b>	Zone naturelle de la vallée de l'Indre recouvrant le site Natura 2000 Vallée de l'Indre
<b>Nd</b>	Secteur de l'Ecopôle du Porteau
<b>Nf</b>	Secteur forestier couvert par un plan simple de gestion
<b>Nh</b>	Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées à dominante d'habitat
<b>Nj</b>	Secteur de jardins en zone naturelle
<b>Nlh</b>	Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées pour les hébergements de loisirs et de tourisme
<b>Nlm</b>	Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées pour le sport motorisé de loisirs
<b>Nln</b>	Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées pour les sports et activités de loisirs liés à la nature
<b>Nt</b>	Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées pour des activités touristiques, culturelles et évènementielles
<b>Nv</b>	Zone naturelle des vallées affluentes de la rivière Indre ou à autres bassins versants
<b>Ny</b>	Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées pour des activités isolées non naturelles ou forestières

# ZONE N ET SECTEUR Nv

Ce règlement s'applique :

- A la zone naturelle N recouvrant le site Natura 2000 de la vallée de l'Indre ;
- Au secteur naturel Nv recouvrant les vallées affluentes de la rivière Indre ou à d'autres bassins versants.

## N et Nv 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### Article N et Nv 1.1. DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS :

#### 1.1.1. Zone N

Destinations des constructions	Sous-destinations des constructions	Interdit	Autorisé	Conditions
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole	x		-
	Exploitation forestière	x		-
<b>Habitation</b>	Logement		x	Voir règlement - Article N 1.2.
	Hébergement	x		-
<b>Commerce et activité de service</b>	Artisanat et commerce de détail	x		-
	Restauration	x		-
	Commerce de gros	x		-
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	x		-
	Hôtels	x		-
	Autres hébergements touristiques		x	Voir règlement - Article N 1.2.
	Cinéma	x		-
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	x		-
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées		x	Voir règlement - Article N 1.2.
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'actions sociales	x		-
	Salles d'art et de spectacles	x		-
	Equipements sportifs	x		-
	Autres équipements recevant du public	x		-
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	Industrie	x		-
	Entrepôt	x		-
	Bureau	x		-
	Centre de congrès et d'exposition	x		-

1.1.2. Secteur Nv

Destinations des constructions	Sous-destinations des constructions	Interdit	Autorisé	Conditions
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole	x		-
	Exploitation forestière	x		-
<b>Habitation</b>	Logement		x	Voir règlement - Article Nv 1.2.
	Hébergement	x		-
<b>Commerce et activité de service</b>	Artisanat et commerce de détail	x		-
	Restauration	x		-
	Commerce de gros	x		-
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	x		-
	Hôtels	x		-
	Autres hébergements touristiques		x	Voir règlement - Article Nv 1.2.
	Cinéma	x		-
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	x		-
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées		x	Voir règlement - Article Nv 1.2.
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'actions sociales	x		-
	Salles d'art et de spectacles	x		-
	Equipements sportifs	x		-
	Autres équipements recevant du public	x		-
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	Industrie	x		-
	Entrepôt	x		-
	Bureau	x		-
	Centre de congrès et d'exposition	x		-

## **Article N et Nv 1.2. LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES**

### 1.2.1. Habitation

Sont autorisés :

- L'extension des habitations existantes non liées à l'agriculture, permettant de répondre aux besoins des habitants ou à l'accessibilité des logements ;
- Les annexes aux habitations existantes non liées à l'agriculture, permettant de répondre aux besoins des habitants ;
- Le changement de destination des constructions existantes identifiées par le règlement graphique, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

### 1.2.2. Commerce et activité de services

Est autorisé pour les autres hébergements touristiques :

- Le changement de destination des constructions existantes identifiées par le règlement graphique, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

### 1.2.3. Equipements d'intérêt collectif et services publics

En zone N et en secteur Nv sont autorisés pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées :

- Les bâtiments et installations, liés ou nécessaires aux infrastructures routières et à la gestion du risque d'inondation.

En secteur Nv sont en outre autorisés pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées :

- Les bâtiments et installations liés à des services publics dont les stations d'épuration.

### 1.2.4. Toutes constructions autorisées

Les constructions sont autorisées sous la réserve de respecter les dispositions du plan de prévention du risque d'inondation.

## **N et Nv 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **Article N et Nv 2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

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

Un bâtiment doit être implanté avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à une voie départementale.

Une implantation différente des bâtiments peut être admise pour :

- Les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.

#### 2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Un bâtiment doit être implanté en recul de 10 mètres minimum par rapport aux berges des cours d'eau et des étangs.

Une implantation différente des bâtiments peut être admise pour :

- Les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.

#### 2.1.3. Implantation des constructions sur une même propriété

La création de nouvelles annexes aux habitations existantes est autorisée, lorsque ces annexes sont situées en totalité dans un périmètre de moins de 30 mètres autour du bâtiment d'habitation.

#### 2.1.4. Emprise au sol des constructions

En zone N :

- L'extension des constructions à usage d'habitation est autorisée dans la limite de 25 % de l'emprise au sol existante, avec un maximum de 35 m<sup>2</sup>, calculée en référence à l'emprise au sol à la date d'entrée en vigueur du plan local d'urbanisme intercommunal ;
- La création de nouvelles annexes aux habitations existantes est autorisée dans la limite de 25 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par unité foncière, hors piscine, calculée en référence à l'emprise au sol à la date d'entrée en vigueur du plan local d'urbanisme intercommunal.

En secteur Nv :

- L'extension des constructions à usage d'habitation est autorisée dans la limite de 50 % de l'emprise au sol existante, avec un maximum de 75 m<sup>2</sup>, calculée en référence à l'emprise au sol à la date d'entrée en vigueur du plan local d'urbanisme intercommunal ;
- La création de nouvelles annexes aux habitations existantes est autorisée dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par unité foncière, hors piscine, calculée en référence à l'emprise au sol à la date d'entrée en vigueur du plan local d'urbanisme intercommunal.

Les emprises au sol du présent article sont autorisées sous la réserve de respecter les dispositions du plan de prévention du risque d'inondation.

#### 2.1.5. Hauteur des constructions

La hauteur à l'égout du toit d'une extension ou d'un nouveau bâtiment ne peut pas excéder la hauteur à l'égout du toit des bâtiments situés sur l'unité foncière.

La hauteur des constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas limitée.

### **Article N et Nv 2.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

#### 2.2.1. Caractéristiques des toitures

Pour les toitures traditionnelles avec pentes, la pente des toits ne sera pas inférieure à 35° et le faîtage sera orienté conformément à la dominante du bâti environnant. Pour les extensions inférieures à 20 m<sup>2</sup> ainsi que pour les bâtiments annexes, les bâtiments nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics, et les bâtiments d'activité, des pentes inférieures sont autorisées.

Les matériaux d'aspects suivants sont interdits pour les habitations : tôle ondulée, plaque de fibrociment non teinte, matériaux de couverture à pose losangée.

#### 2.2.2. Caractéristiques des façades

Pour les façades existantes réalisées en tout ou partie en pierre de taille traditionnelle apparente, les travaux de réhabilitation devront soit employer la pierre traditionnelle avec un traitement identique, soit mettre en œuvre un enduit permettant de conserver un aspect identique et avec des joints dans le même rythme.

L'isolation par l'extérieur d'un bâtiment implanté à l'alignement doit s'intégrer par son ton et son aspect dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Les enduits des murs de construction doivent être de ton clair proche de la pierre traditionnelle.

Les appareillages de détail particuliers de pierre ou de brique ne doivent pas être recouverts par un enduit.

### 2.2.3. Caractéristiques des éléments techniques

Les panneaux solaires seront de teinte sombre, y compris les cadres et accroches sur la toiture. Ils seront implantés en regroupement sur les toitures principales, en respectant la symétrie des ouvertures en façade, ou sur les annexes. En outre, les panneaux solaires visibles de la voie publique sont autorisés uniquement s'ils ne portent pas préjudice à l'architecture de l'immeuble.

Les pompes à chaleur et climatiseurs seront non visibles de l'espace public. En cas d'impossibilité, ils feront l'objet d'un aménagement d'intégration.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux (antennes, lignes électriques...) doivent être dissimulés soit dans l'épaisseur ou la composition de la façade, soit dans la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

### 2.2.4. Caractéristiques des menuiseries

Pour les fenêtres visibles depuis l'espace public, les volets roulants peuvent être admis sous réserve que des lambrequins soient posés pour dissimuler leurs coffres.

### 2.2.5. Dispositions complémentaires pour les caractéristiques architecturales des façades et toitures du bâti ancien traditionnel

Voir Dispositions générales du présent règlement de plan local d'urbanisme intercommunal, page 6.

### 2.2.6. Architecture contemporaine

Des volumes, des couleurs, des aspects ou des types de matériaux différents de ceux prescrits pourront être mis en œuvre dans le cadre d'opérations ponctuelles et sur justification d'une démarche architecturale ou d'innovation environnementale intégrant la prise en compte du bâti et des espaces naturels environnants.

Cette disposition ne s'applique pas en réhabilitation seule pour un bâtiment ancien traditionnel. Elle s'applique pour la construction neuve et pour la partie en extension d'un bâtiment ancien traditionnel.

### 2.2.7. Caractéristiques des clôtures

Les clôtures ne doivent pas empêcher l'écoulement de l'eau dans les secteurs réglementées par le plan de prévention du risque d'inondation.

## **Article N et Nv 2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### 2.3.1. Gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Les eaux pluviales issues des constructions et des revêtements des accès doivent être prioritairement résorbées sur la parcelle, sauf impossibilité technique.

### 2.3.2. Espaces libres et plantations

Les surfaces libres de toute construction, de stationnement et d'accès doivent être plantées ou rester perméables.

En zone N :

- Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions aux articles L.113.1 et L.113-2 du code de l'urbanisme ;
- Des haies sont identifiées au plan comme éléments de paysage à préserver conformément à l'article L.151.23 du code de l'urbanisme.

En secteur Nv :

- Des bois et haies sont identifiés au plan comme éléments de paysage à préserver conformément à l'article L.151.23 du code de l'urbanisme.

# SECTEUR Nd

Ce règlement s'applique à la déchetterie, au centre de stockage des déchets ultimes et à des équipements complémentaires destinés à la réalisation de l'Ecopôle du Porteau sur les communes de Châtillon-sur-Indre et Le Tranger.

## Nd 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### Article Nd 1.1. DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS :

Destinations des constructions	Sous-destinations des constructions	Interdit	Autorisé	Conditions
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole	x		-
	Exploitation forestière	x		-
<b>Habitation</b>	Logement	x		-
	Hébergement	x		-
<b>Commerce et activité de service</b>	Artisanat et commerce de détail	x		-
	Restauration	x		-
	Commerce de gros	x		-
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	x		-
	Hôtels	x		-
	Autres hébergements touristiques	x		-
	Cinéma	x		-
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	x		-
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées		x	Voir règlement Article Nd 1.2.
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	x		-
	Salles d'art et de spectacles	x		-
	Equipements sportifs	x		-
	Lieux de culte	x		-
	Autres équipements recevant du public	x		-
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	Industrie	x		-
	Entrepôt	x		-
	Bureau	x		-
	Centre de congrès et d'exposition	x		-
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	x		-

## **Article Nd 1.2. USAGES ET AFFECTATIONS DU SOL INTERDITES**

### 1.2.1. Equipements d'intérêt collectif et services publics

Sont autorisés pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées :

- L'activité liée à la déchetterie (stockage avant traitement), au tri/conditionnement des déchets, au traitement des déchets, ainsi que leurs bâtiments et équipements connexes.
- Les équipements et les installations nécessaires aux énergies renouvelables ainsi que leurs bâtiments et équipements connexes ;
- Des aménagements et équipements liés à la mise en valeur de l'environnement ;
- La réalisation d'une ressourcerie.

## **Nd 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **Article Nd 2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

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

Un bâtiment doit être implanté avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à une voie ou une emprise publique.

Une implantation différente des bâtiments peut être admise pour :

- Les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.

### **Article Nd 2.2. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

#### 2.2.1. Gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Les eaux pluviales issues des constructions et des revêtements des accès doivent être prioritairement résorbées sur la parcelle, sauf impossibilité technique.

#### 2.2.2. Espaces libres et plantations

Afin de garantir une meilleure insertion dans le paysage environnant, la construction des équipements et installations autorisées doit être accompagnée d'aménagements paysagers notamment en périphérie des opérations concernées. Les constructions et équipements devront être en recul suffisant pour assurer la préservation des bois et aménagements paysagers.

Des bois et haies sont identifiés au plan comme éléments de paysage à préserver conformément à l'article L.151.23 du code de l'urbanisme.

# SECTEUR Nf

Ce règlement s'applique au secteur naturel Nf correspondant au secteur forestier couvert par un plan simple de gestion.

## Nf 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### Article Nf 1.1. DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS :

Destinations des constructions	Sous-destinations des constructions	Interdit	Autorisé	Conditions
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole	x		-
	Exploitation forestière		x	Voir règlement - Article Nf 1.2.
<b>Habitation</b>	Logement	x		-
	Hébergement	x		-
<b>Commerce et activité de service</b>	Artisanat et commerce de détail	x		-
	Restauration	x		-
	Commerce de gros	x		-
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	x		-
	Hôtels	x		-
	Autres hébergements touristiques	x		-
	Cinéma	x		-
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	x		-
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	x		-
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'actions sociales	x		-
	Salles d'art et de spectacles	x		-
	Equipements sportifs	x		-
	Autres équipements recevant du public	x		-
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	Industrie	x		-
	Entrepôt	x		-
	Bureau	x		-
	Centre de congrès et d'exposition	x		-

## **Article Nf 1.2. LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES**

### 1.2.1. Exploitation agricole et forestière

Sont autorisés pour l'exploitation forestière :

- Les constructions, entrepôts et équipements nécessaires à l'exploitation forestière, sauf dans les secteurs couverts par le site Natura 2000 de la vallée de l'Indre où ils sont interdits.

Les constructions sont autorisées sous la réserve de respecter les dispositions du plan de prévention du risque d'inondation.

## **Nf 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **Article Nf 2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

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

Un bâtiment doit être implanté avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à une voie départementale.

Une implantation différente des bâtiments peut être admise pour :

- Les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.

#### 2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Un bâtiment doit être implanté en recul de 10 mètres minimum par rapport aux berges des cours d'eau et des étangs.

### **Article Nf 2.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

#### 2.2.1. Caractéristiques des toitures

Les toitures seront d'une seule couleur foncée et mate, sauf les systèmes de production d'énergies renouvelables.

#### 2.2.2. Caractéristiques des façades

Les bardages seront d'une seule couleur foncée et mate. Pour les bâtiments ouverts, la structure porteuse sera peinte dans une couleur sombre et mate.

#### 2.2.3. Caractéristiques des clôtures

Les clôtures ne doivent pas empêcher l'écoulement de l'eau dans les secteurs règlementées par le plan de prévention du risque d'inondation.

### **Article Nf 2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

#### 2.3.1. Gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Les eaux pluviales issues des constructions et des revêtements des accès doivent être prioritairement résorbées sur la parcelle, sauf impossibilité technique.

# SECTEUR Nh

Ce règlement s'applique au secteur de taille et de capacité d'accueil limitées Nh, à dominante d'habitat.

## Nh 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### Article Nh 1.1. DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS :

Destinations des constructions	Sous-destinations des constructions	Interdit	Autorisé	Conditions
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole	x		-
	Exploitation forestière	x		-
<b>Habitation</b>	Logement		x	-
	Hébergement	x		-
<b>Commerce et activité de service</b>	Artisanat et commerce de détail	x		-
	Restauration		x	-
	Commerce de gros	x		-
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		x	-
	Hôtels	x		-
	Autres hébergements touristiques		x	Voir règlement Article Nh 1.2.
	Cinéma	x		-
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	x		-
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	x		Voir règlement Article Nh 1.3.
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	x		-
	Salles d'art et de spectacles	x		-
	Equipements sportifs	x		-
	Lieux de culte	x		-
	Autres équipements recevant du public	x		-
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	Industrie		x	Voir règlement Article Nh 1.3.
	Entrepôt	x		-
	Bureau	x		-
	Centre de congrès et d'exposition	x		-
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	x		-

## **Article Nh 1.2. USAGES ET AFFECTATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- Le stationnement des caravanes isolées soumis à autorisation ;
- Les terrains aménagés pour le stationnement des caravanes ;
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.

## **Article Nh 1.3. LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES**

### 1.3.1. Equipements d'intérêt collectif et services publics

Sont autorisés :

- Les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.

### 1.3.2. Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

Sont uniquement autorisées pour l'industrie :

- Les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie, compatibles avec le voisinage.

## **Nh 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **Article Nh 2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

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

Un bâtiment doit être implanté avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à une voie ou une emprise publique.

Une implantation différente des bâtiments peut être admise pour :

- Les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.

#### 2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Un bâtiment doit être implanté :

- Soit en limite séparative ;
- Soit en recul de 2 mètres minimum de la limite séparative.

Une implantation différente des bâtiments peut être admise pour :

- Les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.

#### 2.1.3. Emprise au sol des constructions

La construction sur une unité foncière non bâtie est autorisée dans la limite d'une emprise au sol de 35 % de l'unité foncière.

#### 2.1.4. Hauteur des constructions

La hauteur maximale des bâtiments à destination d'habitation est limitée à 2 niveaux à l'égout du toit (R+1+C).

Pour les bâtiments destinés aux activités, la hauteur maximale mesurée à partir du terrain naturel avant terrassements jusqu'à l'égout du toit, ne pourra pas excéder 8 mètres.

La hauteur des équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas limitée.

## **Article Nh 2.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### 2.2.1. Caractéristiques des toitures

Pour les toitures traditionnelles avec pentes, la pente des toits ne sera pas inférieure à 35° et le faîtage sera orienté conformément à la dominante du bâti environnant. Pour les extensions inférieures à 20 m<sup>2</sup> ainsi que pour les bâtiments annexes, les bâtiments nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics, et les bâtiments d'activité, des pentes inférieures sont autorisées.

Les matériaux d'aspects suivants sont interdits pour les habitations : tôle ondulée, plaque de fibrociment non teinte, matériaux de couverture à pose losangée.

### 2.2.2. Caractéristiques des façades

Pour les façades existantes réalisées en tout ou partie en pierre de taille traditionnelle apparente, les travaux de réhabilitation devront soit employer la pierre traditionnelle avec un traitement identique, soit mettre en œuvre un enduit permettant de conserver un aspect identique et avec des joints dans le même rythme.

L'isolation par l'extérieur d'un bâtiment implanté à l'alignement doit s'intégrer par son ton et son aspect dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Les enduits des murs de construction doivent être de ton clair proche de la pierre traditionnelle.

Les appareillages de détail particuliers de pierre ou de brique ne doivent pas être recouverts par un enduit.

### 2.2.3. Caractéristiques des éléments techniques

Les panneaux solaires seront de teinte sombre, y compris les cadres et accroches sur la toiture. Ils seront implantés en regroupement sur les toitures principales, en respectant la symétrie des ouvertures en façade, ou sur les annexes. En outre, les panneaux solaires visibles de la voie publique sont autorisés uniquement s'ils ne portent pas préjudice à l'architecture de l'immeuble.

Les pompes à chaleur et climatiseurs seront non visibles de l'espace public. En cas d'impossibilité, ils feront l'objet d'un aménagement d'intégration.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux (antennes, lignes électriques...) doivent être dissimulés soit dans l'épaisseur ou la composition de la façade, soit dans la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

### 2.2.4. Caractéristiques des menuiseries

Pour les fenêtres visibles depuis l'espace public, les volets roulants peuvent être admis sous réserve que des lambrequins soient posés pour dissimuler leurs coffres.

### 2.2.5. Dispositions complémentaires pour les caractéristiques architecturales des façades et toitures du bâti ancien traditionnel

Voir Dispositions générales du présent règlement de plan local d'urbanisme intercommunal, page 6.

### 2.2.6. Architecture contemporaine

Des volumes, des couleurs, des aspects ou des types de matériaux différents de ceux prescrits pourront être mis en œuvre dans le cadre d'opérations ponctuelles et sur justification d'une démarche architecturale ou d'innovation environnementale intégrant la prise en compte du bâti et des espaces naturels environnants.

Cette disposition ne s'applique pas en réhabilitation seule pour un bâtiment ancien traditionnel. Elle s'applique pour la construction neuve et pour la partie en extension d'un bâtiment ancien traditionnel.

### 2.2.7. Caractéristiques des clôtures sur rue

Les murs traditionnels existants sont à préserver, sauf emprise nécessaire pour la création d'un accès. Le rehaussement d'un mur en pierre ne doit présenter aucune différence d'aspect et d'épaisseur avec le mur préexistant.

Les hauteurs des murs s'harmoniseront avec celles des murs environnants.

Les clôtures seront constituées :

- Soit d'un mur en pierre de pays ou en maçonnerie enduite, éventuellement surmonté d'un dispositif à claire-voie, l'enduit étant traité de manière semblable à celui du bâtiment principal ;
- Soit d'une haie vive doublée ou non d'un grillage. Les végétaux seront composés d'essences mélangées et à dominante locale. Une liste indicative d'essences locales est jointe en annexe au présent document

### 2.2.8. Caractéristiques des clôtures en limite séparative

Les hauteurs des murs seront limitées à 2 mètres, sauf en cas de prolongement d'un mur existant d'une hauteur supérieure.

### 2.2.9. Caractéristiques de toutes clôtures

En limite avec une zone agricole ou naturelle, sauf parc urbain ou parc paysagé enclos avec un mur, la clôture sera constituée d'une haie à dominante d'essences locales et mélangées, éventuellement doublée d'un grillage de couleur foncée. Une liste indicative d'essences locales est jointe en annexe au présent document.

## **Article Nh 2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### 2.3.1. Gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Les eaux pluviales issues des constructions et des revêtements des accès doivent être prioritairement résorbées sur la parcelle, sauf impossibilité technique.

### 2.3.2. Espaces libres et plantations

Les surfaces libres de toute construction, de stationnement et d'accès doivent être plantées ou rester perméables.

Un accompagnement végétal d'essences à dominante locale est à créer autour des dépôts de matériaux et stockages à l'air libre visibles depuis l'espace public, pour faire écran. Une liste indicative d'essences locales est jointe en annexe au présent document.

## **Nh 3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### **Article Nh 3.1. DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### 3.1.1. Réseau public d'eau potable

Pour tout bâtiment nécessitant d'être alimenté, le raccordement au réseau public est obligatoire lorsqu'il est présent au droit de l'unité foncière.

# SECTEUR Nj

Ce règlement s'applique au secteur Nj couvrant des secteurs de jardins en zone naturelle.

## Nj 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### Article Nj 1.1. DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS :

Destinations des constructions	Sous-destinations des constructions	Interdit	Autorisé	Conditions
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole	x		-
	Exploitation forestière	x		-
<b>Habitation</b>	Logement		x	Voir règlement Article Nj 1.2.
	Hébergement	x		-
<b>Commerce et activité de service</b>	Artisanat et commerce de détail	x		-
	Restauration	x		-
	Commerce de gros	x		-
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	x		-
	Hôtels	x		-
	Autres hébergements touristiques	x		-
	Cinéma	x		-
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	x		-
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	x		-
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	x		-
	Salles d'art et de spectacles	x		-
	Equipements sportifs	x		-
	Lieux de culte	x		-
	Autres équipements recevant du public	x		-
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	Industrie	x		-
	Entrepôt	x		-
	Bureau	x		-
	Centre de congrès et d'exposition	x		-
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	x		-

## **Article Nj 1.2. LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES**

### 1.2.1. Habitation

Sont uniquement autorisées :

- Les annexes des habitations, limitées à 20 m<sup>2</sup> par unité foncière.

## **Nj 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **Article Nj 2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### 2.1.1. Hauteur des constructions

La hauteur des bâtiments sera limitée à 4 mètres à l'égout du toit et elle devra contribuer à leur bonne intégration dans le paysage environnant.

### **Article Nj 2.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

#### 2.2.1. Caractéristiques des façades

Les façades des annexes des habitations seront en bardage bois ou de couleur foncée. Elles doivent s'intégrer par leur ton et leur aspect dans le paysage environnant.

#### 2.2.2. Caractéristiques des clôtures

Les clôtures seront constituées d'une haie vive doublée ou non d'un grillage de couleur foncée. Les végétaux seront composés d'essences mélangées et à dominante locale. Une liste indicative d'essences locales est jointe en annexe au présent document.

### **Article Nj 2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

#### 2.3.1. Espaces libres et plantations

Un accompagnement végétal d'essences à dominante locale est à créer autour des dépôts de matériaux et stockages à l'air libre visibles depuis l'espace public, pour faire écran. Une liste indicative d'essences locales est jointe en annexe au présent document.

# SECTEURS Nlh et Nt

Ce règlement s'applique aux secteurs naturels :

- Nlh : secteur de taille et de capacité d'accueil limitées pour les hébergements de loisirs et de tourisme ;
- Nt : secteur de taille et de capacité d'accueil limitées pour des activités touristiques, culturelles et événementielles.

## Nlh et Nt 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### Article Nlh et Nt 1.1. DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS :

#### 1.1.1. Secteur Nlh

Destinations des constructions	Sous-destinations des constructions	Interdit	Autorisé	Conditions
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole	x		-
	Exploitation forestière	x		-
<b>Habitation</b>	Logement		x	Voir règlement Article Nlh 1.2.
	Hébergement	x		-
<b>Commerce et activité de service</b>	Artisanat et commerce de détail	x		-
	Restauration	x		-
	Commerce de gros	x		-
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	x		-
	Hôtels	x		-
	Autres hébergements touristiques		x	Voir règlement Article Nlh 1.2.
	Cinéma	x		-
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	x		-
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	x		-
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	x		-
	Salles d'art et de spectacles	x		-
	Equipements sportifs		x	Voir règlement Article Nlh 1.2.
	Lieux de culte	x		-
	Autres équipements recevant du public	x		-
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	Industrie	x		-
	Entrepôt	x		-
	Bureau	x		-
	Centre de congrès et d'exposition	x		-
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	x		-

1.1.2. Secteur Nt

Destinations des constructions	Sous-destinations des constructions	Interdit	Autorisé	Conditions
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole	x		-
	Exploitation forestière	x		-
<b>Habitation</b>	Logement		x	Voir règlement Article Nt 1.2.
	Hébergement	x		-
<b>Commerce et activité de service</b>	Artisanat et commerce de détail	x		-
	Restauration	x		-
	Commerce de gros	x		-
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	x		-
	Hôtels	x		-
	Autres hébergements touristiques		x	Voir règlement Article Nt 1.2.
	Cinéma	x		-
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	x		-
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	x		-
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	x		-
	Salles d'art et de spectacles		x	Voir règlement Article Nt 1.2.
	Equipements sportifs		x	Voir règlement Article Nt 1.2.
	Lieux de culte	x		-
	Autres équipements recevant du public	x		-
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	Industrie	x		-
	Entrepôt	x		-
	Bureau	x		-
	Centre de congrès et d'exposition	x		-
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	x		-

## **Article Nlh et Nt 1.2. LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES**

### 1.2.1. Habitation

En secteurs Nlh et Nt est autorisée :

- L'habitation des personnes dont la présence permanente est indispensable pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements.

Font exception à cette règle les secteurs suivants :

- Le secteur Nlh préalablement non bâti uniquement destiné à de l'hébergement insolite au sud de la Closerie à Fléré-la-Rivière ;
- Les secteurs Nt destinés à des équipements touristiques sans habitation dans le parc du château de Palluau-sur-Indre et dans l'aire de l'étang communal du bourg de Fléré-la-Rivière.

### 1.2.2. Commerce et activité de service

En secteur Nlh sont autorisés pour les autres hébergements touristiques :

- Les bâtiments nécessaires aux campings et aux autres catégories d'hébergements touristiques dont les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances et les hébergements insolites ;
- Les hébergements touristiques dans un parc résidentiel de loisirs doivent être exploités sous le régime hôtelier.

En secteur Nt sont autorisés :

- Les hôtels et les autres hébergements touristiques participant à la mise en valeur du patrimoine naturel et bâti, soit parce qu'ils s'installent dans les bâtiments anciens existants soit parce qu'ils s'intègrent harmonieusement avec ces bâtiments et leur environnement, à l'exception du secteur Nt destiné à des équipements touristiques sans hébergement du parc du château de Palluau-sur-Indre.

### 1.2.3. Equipements d'intérêt collectif et services publics

En secteurs Nlh et Nt sont autorisés :

- Les équipements de loisirs associées à l'activité touristique ;
- Les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.

En secteur Nt sont autorisés :

- Les salles d'art et de spectacle associées à l'activité touristique ;
- Les équipements pour les activités événementielles.

### 1.2.4. Toutes constructions autorisées

Dans les secteurs identifiés par le plan de zonage en tant que « Secteur urbain/périurbain où les constructions sont réglementées par la plan de prévention du risque d'inondation ou doivent respecter des dispositions réglementaires particulières du PLUi », les constructions sont autorisées :

- Pour les terrains concernés, dans le respect du plan de prévention du risque d'inondation ;
- Pour les autres terrains, si elles sont édifiées à 0,20 mètre minimum au-dessus du terrain naturel, sans sous-sol.

## **Nlh et Nt 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **Article Nlh et Nt 2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

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

Un bâtiment doit être implanté avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à une voie départementale.

Une implantation différente des bâtiments peut être admise pour :

- Les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.

### 2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Un bâtiment doit être implanté :

- Soit en limite séparative ;
- Soit en recul de 2 mètres minimum de la limite séparative.

En outre dans le secteur Nt de la Forge, les constructions et aménagements doivent être en retrait de 5 mètres minimum des berges d'un cours d'eau.

Une implantation différente des bâtiments peut être admise pour :

- Les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.

### 2.1.3. Emprise au sol des constructions

En secteur Nlh :

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes sont autorisées dans la limite de 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par secteur Nlh, calculée à compter de la date d'entrée en vigueur du plan local d'urbanisme intercommunal ;
- Les autres constructions, hors hébergements touristiques mobiles, sont autorisées dans la limite de 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par secteur Nlh, calculée à compter de la date d'entrée en vigueur du plan local d'urbanisme intercommunal ;
- Pour le secteur Nlh de la Closerie à Fléré-la-Rivière, la création de nouvelles constructions est autorisée dans la limite de 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

En secteur Nt :

- La création de nouvelles constructions et l'extension des constructions existantes mesurées dans leur ensemble, sont autorisées dans la limite de 35 % de l'emprise au sol existante dans les secteurs préalablement bâtis, calculée en référence à l'emprise au sol à la date d'entrée en vigueur du plan local d'urbanisme intercommunal. Les parkings aux revêtements perméables ne sont pas pris en compte dans ce calcul ;
- Par exception, pour le secteur Nt du parc du château de Palluau-sur-Indre, la création de nouvelles constructions est autorisée dans la limite de 500 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

### 2.1.4. Hauteur des constructions

En secteur Nlh :

- La hauteur maximale des bâtiments est limitée à 1 niveau (R) à l'égout du toit.

En secteur Nt :

- La hauteur des bâtiments en extension ou à créer ne doit pas dépasser la hauteur du bâtiment le plus haut à la date d'entrée en vigueur du plan local d'urbanisme intercommunal ;
- Pour le secteur Nt du parc du château de Palluau-sur-Indre, la hauteur d'un bâtiment devra être inférieure à la hauteur du château situé en zone Ua, et cette hauteur devra participer à son intégration dans le paysage naturel et le bâti environnant.

## **Article Nlh et Nt 2.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### 2.2.1. Aspect général

Tout nouvel équipement ou nouvelle construction doit s'intégrer dans son environnement naturel et urbain par ses formes et ses couleurs.

### 2.2.2. Caractéristiques des clôtures sur rue

Les murs traditionnels existants sont à préserver. Le rehaussement d'un mur en pierre ne doit présenter aucune différence d'aspect et d'épaisseur avec le mur préexistant.

Les hauteurs des murs s'harmoniseront avec celles des murs environnants.

Les clôtures seront constituées :

- Soit d'un mur en pierre de pays ou en maçonnerie enduite, éventuellement surmonté d'un dispositif à claire-voie, l'enduit étant traité de manière semblable à celui du bâtiment principal ;
- Soit d'une haie vive doublée ou non d'un grillage de couleur foncée. Les végétaux seront composés d'essences mélangées et à dominante locale. Une liste indicative d'essences locales est jointe en annexe au présent document

Cependant dans le secteur Nt de la Forge, la clôture le long du cours d'eau sera obligatoirement constituée d'une haie végétale d'essences variées à dominante locale.

Quelles que soient les dispositions du présent article, les clôtures ne doivent pas empêcher l'écoulement de l'eau dans les secteurs identifiés par le plan de zonage en tant que « Secteur urbain/périurbain où les constructions sont règlementées par le plan de prévention du risque d'inondation ou doivent respecter des dispositions réglementaires particulières du PLUi ».

## **Article Nih et Nt 2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### 2.3.1. Gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Les eaux pluviales issues des constructions et des revêtements des accès doivent être prioritairement résorbées sur la parcelle, sauf impossibilité technique.

En outre dans le secteur Nt de la Forge, les eaux pluviales de ruissellement devront être au maximum collectées pour infiltration avant rejet dans un exutoire naturel, ou être infiltrées naturellement dans des bandes vertes tampons avec le cours d'eau.

### 2.3.2. Espaces libres et plantations

Les surfaces libres de toute construction, de stationnement et d'accès doivent être plantées ou rester perméables.

La végétation devra contribuer à l'intégration des bâtiments dans leur environnement naturel.

En outre dans le secteur Nt de la Forge, la bande de retrait des constructions et aménagements de 5 mètres minimum par rapport aux berges d'un cours d'eau, doit être enherbée et plantée par de la végétation de divers développements et d'essences variées locales. Tout déboisement sera compensé par la plantation proportionnelle d'espèces locales et diversifiées. Les parkings devront être arborés.

Des haies sont identifiées au plan comme éléments de paysage à préserver conformément à l'article L.151.23 du code de l'urbanisme.

## **Nih et Nt 3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### **Article Nih et Nt 3.1. DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### 3.1.1. Réseau public d'eau potable et d'assainissement

Pour tout bâtiment nécessitant d'être alimenté en eau potable ou raccordé à un assainissement, le raccordement au réseau public est obligatoire lorsqu'il est présent au droit de l'unité foncière.

# SECTEURS NIm et NIn

Ce règlement s'applique aux secteurs naturels :

- NIm : secteur de taille et de capacité d'accueil limitées pour le sport motorisé de loisirs ;
- NIn : secteur de taille et de capacité d'accueil limitées pour les sports et activités de loisirs liées à la nature.

## NIm et NIn 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### Article NIm et NIn 1.1. DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS :

#### 1.1.1. Secteur NIm

Destinations des constructions	Sous-destinations des constructions	Interdit	Autorisé	Conditions
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole	x		-
	Exploitation forestière	x		-
<b>Habitation</b>	Logement	x		
	Hébergement	x		-
<b>Commerce et activité de service</b>	Artisanat et commerce de détail	x		-
	Restauration	x		-
	Commerce de gros	x		-
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	x		-
	Hôtels	x		-
	Autres hébergements touristiques	x		
	Cinéma	x		-
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	x		-
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	x		-
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	x		-
	Salles d'art et de spectacles	x		-
	Equipements sportifs		x	Voir règlement Article NIm 1.2.
	Lieux de culte	x		-
	Autres équipements recevant du public	x		-
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	Industrie	x		-
	Entrepôt	x		-
	Bureau	x		-
	Centre de congrès et d'exposition	x		-
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	x		-

1.1.2. Secteur Nln

Destinations des constructions	Sous-destinations des constructions	Interdit	Autorisé	Conditions
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole	x		-
	Exploitation forestière	x		-
<b>Habitation</b>	Logement	x		-
	Hébergement	x		-
<b>Commerce et activité de service</b>	Artisanat et commerce de détail	x		-
	Restauration	x		-
	Commerce de gros	x		-
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	x		-
	Hôtels	x		-
	Autres hébergements touristiques	x		-
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Cinéma	x		-
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	x		-
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	x		-
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	x		-
	Salles d'art et de spectacles	x		-
	Equipements sportifs		x	Voir règlement Article Nln 1.2.
	Lieux de culte	x		-
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	Autres équipements recevant du public	x		-
	Industrie	x		-
	Entrepôt	x		-
	Bureau	x		-
	Centre de congrès et d'exposition	x		-
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	x		-

## **Article N1m et N1n 1.2. LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES**

### 1.2.1. Equipements d'intérêt collectif et services publics

En secteur N1m sont autorisés :

- Les équipements de loisirs nécessaires à l'activité de karting et les activités complémentaires telles qu'un club-house.

En secteur N1n sont autorisés :

- Les équipements nécessaires au parcours de disc-golf de la Closerie à Fléré-la-Rivière ;
- Les équipements légers de loisirs du parc du bourg de Cléré-du-Bois (aires de jeux, abris et objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public...).

En secteur N1m et N1n sont autorisés :

- Les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.

## **N1m et N1n 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **Article N1m et N1n 2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

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

En secteur N1m, un bâtiment doit être implanté avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à une voie ou une emprise publique.

Une implantation différente des bâtiments peut être admise pour :

- Les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.

#### 2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En secteur N1m, un bâtiment doit être implanté :

- Soit en limite séparative ;
- Soit en recul de 2 mètres minimum de la limite séparative.

Une implantation différente des bâtiments peut être admise pour :

- Les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.

#### 2.1.3. Emprise au sol des constructions

Dans le secteur N1m, la création de nouvelles constructions et l'extension des constructions existantes mesurées dans leur ensemble, sont autorisées dans la limite de 35 % de l'emprise au sol existante, calculée en référence à l'emprise au sol à la date d'entrée en vigueur du plan local d'urbanisme intercommunal. Les parkings aux revêtements perméables ne sont pas pris en compte dans ce calcul.

Dans le secteur N1n de la Closerie à Fléré-la-Rivière, l'emprise au sol des équipements nécessaires à l'activité de disc-golf est limitée aux besoins pour la pratique du parcours (teepad, paniers...).

Dans le secteur N1n du parc du bourg de Cléré-du-Bois, l'emprise au sol est limitée aux besoins pour les équipements légers de loisirs (jeux pour enfants...).

#### 2.1.4. Hauteur des constructions

Dans le secteur N1m, la hauteur des bâtiments en extension ou à créer ne doit pas dépasser la hauteur du bâtiment le plus haut à la date d'entrée en vigueur du plan local d'urbanisme intercommunal.

Dans le secteur N1n, la hauteur est limitée à la hauteur des équipements nécessaires pour la pratique du parcours de disc-golf de la Closerie à Fléré-la-Rivière, et des équipements légers de loisirs dans le parc du bourg de Cléré-du-Bois.

## **Article Nlm et Nln 2.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### 2.2.1. Aspect général

Dans le secteur Nlm, tout nouvel équipement ou nouvelle construction doit s'intégrer dans son environnement naturel et urbain par ses formes et ses couleurs.

### 2.2.2. Caractéristiques des clôtures sur rue

Dans le secteur Nlm, les clôtures seront constituées :

- Soit d'un mur en pierre de pays ou en maçonnerie enduite, éventuellement surmonté d'un dispositif à claire-voie, l'enduit étant traité de manière semblable à celui du bâtiment principal ;
- Soit d'une haie vive doublée ou non d'un grillage de couleur foncée. Les végétaux seront composés d'essences mélangées et à dominante locale. Une liste indicative d'essences locales est jointe en annexe au présent document

## **Article Nlm et Nln 2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### 2.3.1. Gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Les eaux pluviales issues des constructions et des revêtements des accès doivent être prioritairement résorbées sur la parcelle, sauf impossibilité technique.

### 2.3.2. Espaces libres et plantations

Les surfaces libres de toute construction, de stationnement et d'accès doivent être plantées ou rester perméables.

Dans le secteur Nlm, la végétation devra contribuer à l'intégration des bâtiments dans leur environnement naturel.

Des bois, haies et espaces verts sont identifiés au plan comme éléments de paysage à préserver conformément aux articles L.151-19 et L.151.23 du code de l'urbanisme.

## **Nlm et Nln 3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### **Article Nlm et Nln 3.1. DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### 3.1.1. Réseau public d'eau potable et d'assainissement

Pour tout bâtiment nécessitant d'être alimenté en eau potable ou raccordé à un assainissement, le raccordement au réseau public est obligatoire lorsqu'il est présent au droit de l'unité foncière.

# SECTEUR Ny

Ce règlement s'applique au secteur de taille et de capacité d'accueil limitées Ny, pour des activités isolées non naturelles ou forestières.

## Ny 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### Article Ny 1.1. DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS :

Destinations des constructions	Sous-destinations des constructions	Interdit	Autorisé	Conditions
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole	x		-
	Exploitation forestière	x		-
<b>Habitation</b>	Logement	x		-
	Hébergement	x		-
<b>Commerce et activité de service</b>	Artisanat et commerce de détail	x		-
	Restauration	x		-
	Commerce de gros		x	Voir règlement Article Ny 1.2.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	x		-
	Hôtels	x		-
	Autres hébergements touristiques	x		-
	Cinéma	x		-
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	x		-
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées		x	Voir règlement Article Ny 1.2.
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	x		-
	Salles d'art et de spectacles	x		-
	Equipements sportifs	x		-
	Lieux de culte	x		-
	Autres équipements recevant du public	x		-
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	Industrie	x		-
	Entrepôt	x		-
	Bureau	x		-
	Centre de congrès et d'exposition	x		-
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	x		-

## **Article Ny 1.2. LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES**

### 1.2.1. Commerce et activité de service

Sont autorisées :

- Les constructions et installations destinées aux activités existantes à la date d'entrée en vigueur du plan local d'urbanisme intercommunal.

### 1.2.2. Equipements d'intérêt collectif et services publics

Sont autorisées :

- Les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.

## **Ny 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **Article Ny 2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

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

Un bâtiment doit être implanté avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à une voie ou une emprise publique.

Une implantation différente des bâtiments peut être admise pour :

- Les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.

#### 2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Un bâtiment doit être implanté avec un recul minimum de 2 mètres de la limite séparative.

Une implantation différente des bâtiments peut être admise pour :

- Les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.

#### 2.1.3 Emprise des constructions

Les extensions et créations des constructions sont autorisées dans la limite de 100 % de l'emprise au sol existante, calculée en référence à l'emprise au sol à la date d'entrée en vigueur du plan local d'urbanisme intercommunal.

#### 2.1.4. Hauteur des constructions

La hauteur à l'égout du toit d'une extension ou d'une nouvelle construction ne peut pas excéder la hauteur à l'égout du toit des constructions situées sur l'unité foncière.

La hauteur des constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains n'est pas limitée.

### **Article Ny 2.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

#### 2.2.1. Caractéristiques des toitures

Les couvertures à pente seront de couleurs aux tonalités ardoises ou rouges vieilles.

#### 2.2.2. Caractéristiques des façades

Les teintes seront limitées à trois sur un même bâtiment. Elles seront foncées et mates.

### 2.2.3. Caractéristiques des clôtures

Les clôtures seront constituées d'une haie à dominante d'essences locales et mélangées, éventuellement doublée d'un grillage de couleur foncée. Une liste indicative d'essences locales est jointe en annexe au présent document.

## **Article Ny 2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### 2.3.1. Gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Les eaux pluviales issues des constructions et des revêtements des accès doivent être prioritairement résorbées sur la parcelle, sauf impossibilité technique.

### 2.3.2. Espaces libres et plantations

Un accompagnement végétal d'essences à dominante locale est à créer autour des dépôts de matériaux et stockages à l'air libre visibles depuis l'espace public, pour faire écran. Une liste indicative d'essences locales est jointe en annexe au présent document.

## **Ny 3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### **Article Ny 3.1. DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### 3.1.1. Réseau public d'eau potable

Pour tout bâtiment nécessitant d'être alimenté, le raccordement au réseau public est obligatoire.

Document de travail 01 2025

Document de travail 01 2025

**TITRE VI**

**EMPLACEMENTS RESERVES**

Document de travail 01 2025

## CHATILLON-SUR-INDRE

N° PLAN	AFFECTATION DE L'EMPLACEMENT RESERVE	SURFACES m <sup>2</sup>	RESERVATION AU PROFIT DE
1	Elargissement du chemin rural reliant la rue des Sables de Beaugard (voie communale n°8)	581 m <sup>2</sup>	Commune
2	Création d'un accès à la zone de la Pierre Plate afin de desservir la zone, par une liaison D943 - rue de Solférino	2 013 m <sup>2</sup>	Commune
3	Prolongement de la rue Jean Giraudoux afin de créer une connexion entre le lotissement existant et la zone des Barbarines	89 m <sup>2</sup>	Commune
4	Aménagement de l'intersection du chemin rural des Couturières et de la route de Mézières-en-Brenne + Création d'un accès à la zone des Barbarines	2 182 m <sup>2</sup>	Commune
5	Elargissement du chemin de l'Aiguillon (voie communale n°7)	633 m <sup>2</sup>	Commune
6	Chemin d'une largeur de 1,50 mètre le long du lotissement des Barbarines	473 m <sup>2</sup>	Commune
7	Elargissement de la rue des Terres de la Belletière (voie communale n°34) à 4,50 mètres de l'axe	93 m <sup>2</sup>	Commune
8	Liaison de desserte de la partie arrière de l'hôpital de Châtillon-sur-Indre	678 m <sup>2</sup>	Commune
9	Continuité du chemin de vallée le long du canal en direction de la zone des Barbarines	1 360 m <sup>2</sup>	Commune
10	Création d'un passage de 3 mètres en prolongement de l'impasse Edouard Branly, pour accès à une canalisation	427 m <sup>2</sup>	Commune

## CLION-SUR-INDRE

N° PLAN	AFFECTATION DE L'EMPLACEMENT RESERVE	SURFACES m <sup>2</sup>	RESERVATION AU PROFIT DE
1	Acquisition du chemin d'accès au château de l'Isle Savary	1 795 m <sup>2</sup>	Commune
2	Continuité d'un chemin le long de l'Ozance, à créer entre des jardins et une passerelle	485 m <sup>2</sup>	Commune
3	Continuité d'un chemin à travers un secteur de jardins, au bout de l'impasse du Pied de Bourges	200 m <sup>2</sup>	Commune

## FLERE-LA-RIVIERE

N° PLAN	AFFECTATION DE L'EMPLACEMENT RESERVE	SURFACES m <sup>2</sup>	RESERVATION AU PROFIT DE
1	Opération de renouvellement urbain : création d'un espace public et d'une liaison avec le parking de la salle des fêtes	1 305 m <sup>2</sup>	Commune
2	Opération de renouvellement urbain : liaison piétonne vers la rue Nationale	72 m <sup>2</sup>	Commune
3	Opération de renouvellement urbain : liaison piétonne vers la route de Saint-Flovier	108 m <sup>2</sup>	Commune

## PALLUAU-SUR-INDRE

N° PLAN	AFFECTATION DE L'EMPLACEMENT RESERVE	SURFACES m <sup>2</sup>	RESERVATION AU PROFIT DE
1	Extension du cimetière	3 050 m <sup>2</sup>	Commune
2	Aménagement du carrefour à l'angle de la rue de la Gare et de la route d'Onzay (les Varennes)	78 m <sup>2</sup>	Conseil départemental

## SAINT-CYRAN-DU-JAMBOT

N° PLAN	AFFECTATION DE L'EMPLACEMENT RESERVE	SURFACES m <sup>2</sup>	RESERVATION AU PROFIT DE
1	Extension de l'atelier communal	455 m <sup>2</sup>	Commune

Document de travail 01 2025

Document de travail 01 2025

## **TITRE VII**

# **ELEMENTS A PRESERVER AU TITRE DU PATRIMOINE PAYSAGER**

Document de travail 01 2025

## ARPHEUILLES

N° PLAN	PATRIMOINE	SITUATION (CADASTRE)	STATUT FONCIER	INTERET	PRESERVATION
1	Calvaire	La Planche. D15	Public	Culture et patrimoine : croix et socle élevé, en pierre	Démolition interdite
2	Calvaire	Beaugerais. D24	Public	Culture et patrimoine : croix en pierre sur socle avec grille	
3	Calvaire	La Croix Rondeau. Vc4	Public	Culture et patrimoine : croix et socle maçonné	
4	Calvaire	La Borderie. D24 (AK076)	Privé	Culture et patrimoine : croix en bois sur socle maçonné	
5	Fontaine Sainte-Radegonde et statue	Le Metz-l'Abbé. Cr16 (AH023)	Privé	Culture, patrimoine et paysage : à compléter	Démolition et comblement interdits

Document de travail 01 2025

## CLION-SUR-INDRE

N° PLAN	PATRIMOINE	SITUATION (CADASTRE)	STATUT FONCIER	INTERET	PRESERVATION
1	Ancien lavoir	Maison Carreau. Cr (ZA056)	Privé	Culture, patrimoine et paysage : lavoir en pierre enduite et couverture en ardoise	Démolition interdite. Travaux sur aspect extérieur soumis à autorisation
2	Moulin	La Chaise. D943 (ZD030)	Privé	Culture, patrimoine et paysage : moulin en pierre enduite et couverture en petite tuile plate	
3	Ancien prieuré	La Haute Chaise. Cr (AB038)	Privé	Culture, patrimoine et paysage : ancien prieuré en partie en pierre de taille et couverture en petite tuile plate	
4	Moulin	Moulin du Breuil. Cr (ZK149)	Privé	Culture, patrimoine et paysage : moulin en pierre enduite à pierre-vue et couverture en petite tuile plate et ardoise	
5	Ancien lavoir	La Fontaine. Cr (ZK215)	Privé	Culture, patrimoine et paysage : lavoir en pierre enduite et couverture en ardoise	
6	Calvaire	Bourg. Avenue du Château	Public	Culture et patrimoine : croix en bois sur socle en pierre	Démolition interdite
7	Monument aux morts	Bourg. Rue Nationale	Public	Culture et patrimoine : stèle maçonnée	
8	Croix	Pont de Martillet. Rue Jules Parise	Public	Culture et patrimoine : croix en bois sur socle en pierre	

Document de travail 01/2025

## FLERE-LA-RIVIERE

N° PLAN	PATRIMOINE	SITUATION (CADASTRE)	STATUT FONCIER	INTERET	PRESERVATION
1	Ancien lavoir	Bourg. D943 (AD232)	Public	Culture, patrimoine et paysage : lavoir en pierre enduite à pierre-vue et couverture en ardoise	Démolition interdite. Travaux sur aspect extérieur soumis à autorisation
2	Cabane de vigne	Les Gennetais. Vc1 (ZN068)	Privé	Culture, patrimoine et paysage : cabane en pierre de taille et couverture en petite tuile plate	

Document de travail 01 2025

## PALLUAU-SUR-INDRE

N° PLAN	PATRIMOINE	SITUATION (CADASTRE)	STATUT FONCIER	INTERET	PRESERVATION
1	Cabane de vigne	Les Fuguèses. D28F (BE163)	Privé	Culture, patrimoine et paysage : cabane en tuile et couverture en ardoise	Démolition interdite. Travaux sur aspect extérieur soumis à autorisation
2	Ancien lavoir	Bourg. Rue du Lavoir (AP 172))	Public	Culture, patrimoine et paysage : lavoir en pierre enduite et couverture en ardoise	
3	Ancien lavoir	Onzay. D15 (AP105)	Public	Culture, patrimoine et paysage : lavoir en pierre et couverture en ardoise	
4	Ancien lavoir	Le Gué Figuy. Rue du Gué Figuy (BC188)	Public	Culture, patrimoine et paysage : lavoir en pierre enduite et couverture en ardoise	Démolition interdite. Réhabilitation
5	Croix	Bourg. Route de Villegouin (AK297)	Public	Culture et patrimoine : croix en bois sur socle en moellon de pierre élevé	Démolition interdite
6	Croix	Bourg. Rue de la Croix Berton (BD440)	Public	Culture et patrimoine : croix en bois sur socle en pierre	
7	Calvaire	Paray. D28F (BM037)	Privé	Culture et patrimoine : croix et socle pyramidale élevé, en pierre	
8	Croix	Onzay. D15 (AR379)	Privé	Culture et patrimoine : croix en bois, sur socle en pierre avec grille	
9	Croix	Mornay. Vc6	Public	Culture et patrimoine : croix en bois sur socle maçonné	
10	Croix	Onzay. D15	Public	Culture et patrimoine : croix en pierre sur talus	
11	Croix	Villebernin. D28	Public	Culture et patrimoine : croix et socle en pierre	
12	Croix	Le Moulin. D15	Public	Culture et patrimoine : croix en bois sur socle en moellon de pierre élevé	
13	Croix	La Croix Jamet. D17	Public	Culture et patrimoine : croix en bois sur socle maçonné	
14	Croix	Bourg. Rue de la Métairie (AK115)	Privé	Culture et patrimoine : croix et socle pyramidale, en pierre	
15	Croix	Les Terres Rouges. D28F	Public	Culture et patrimoine : croix en bois sur talus	
16	Calvaire	La Mailleraie. D28F (BM059)	Privé	Culture et patrimoine : croix et socle élevé, en pierre	
17	Croix	Bourg. Rue des Caves	Public	Culture et patrimoine : croix en bois sur socle en pierre	
18	Croix	Saint-Hubert. D28F (Le Tranger ?)	Public	Culture et patrimoine : croix et socle, en pierre	
19	Puits	Onzay. D15 (AR434)	Privé	Culture et patrimoine : puit carré en pierre, toit en tôle, treuil sur potence	
20	Puits	Bouriette. (AW193)	Privé	Culture et patrimoine : puit carré en pierre, couvert	
21	Puits	Coursevie. Vc10 (BL037)	Privé	Culture et patrimoine : puit carré en pierre, toit en tôle, treuil sur potence	

N° PLAN	PATRIMOINE	SITUATION (CADASTRE)	STATUT FONCIER	INTERET	PRESERVATION
22	Puits	La Chaumette. Vc6 (BM004)	Privé	Culture et patrimoine : puit carré en pierre, toit en tôle, treuil sur potence	Démolition interdite
23	Puits	La Girafe. Voie privée (AX111)	Privé	Culture et patrimoine : puit carré en pierre, treuil sur potence	
24	Puits	Mont. Cr (AX349)	Privé	Culture et patrimoine : puit carré en pierre, toit en tôle, treuil sur potence	
25	Puits	Villebernin. Cr (BH138)	Privé	Culture et patrimoine : puit carré en pierre, toit en tôle, treuil sur potence	
26	Puits	Villegours. Vc12 (AM252)	Privé	Culture et patrimoine : puit carré en pierre, toit en tôle, treuil sur potence	
27	Puits	Les Bruères. Cr (AT128)	Privé	Culture et patrimoine : puit carré en pierre, toit en tôle, treuil sur potence	
28	Puits	La Buissonnière. Vc6 (AL093)	Privé	Culture et patrimoine : puit carré en pierre de taille	
29	Puits	La Cocandière.	Public	Culture et patrimoine : puit carré en pierre, toit en tôle, treuil sur potence	

Document de travail 01 2025

## SAINT-CYRAN-DU-JAMBOT

N° PLAN	PATRIMOINE	SITUATION	STATUT FONCIER	INTERET	PRESERVATION
1	Ancien lavoir	Razeray. D28d (ZL079)	Privé	Culture, patrimoine et paysage : lavoir en pierre enduite et couverture en ardoise	Démolition interdite.
2	Moulin	Razeray. D28d (ZL079)	Privé	Culture, patrimoine et paysage : moulin en pierre et couverture en ardoise, canal et roue à aube	Travaux sur aspect extérieur soumis à autorisation

Document de travail 01 2025

## SAINT-MEDARD

N° PLAN	PATRIMOINE	SITUATION	STATUT FONCIER	INTERET	PRESERVATION
1	Croix	La Loudasserie. D13	Public	Culture et patrimoine : croix en bois sur talus	
2	Monument aux morts	Bourg. D13 (ZE001)	Public	Culture et patrimoine : stèle maçonnée	Démolition interdite
3	Calvaire	Les Fourneaux Cr33 (AK012)	Privé	Culture et patrimoine : à compléter	

Document de travail 01 2025

## LE TRANGER

N° PLAN	PATRIMOINE	SITUATION	STATUT FONCIER	INTERET	PRESERVATION
1	Ancien lavoir	Bourg. D28 (AR082)	Public	Culture, patrimoine et paysage : lavoir en pierre enduite et couverture en ardoise	
2	Ancien lavoir	L'Isle Savary. D18 (ZI016)	Public	Culture, patrimoine et paysage : lavoir en pierre enduite et couverture en petite tuile plate	Démolition interdite. Travaux sur aspect extérieur soumis à autorisation
3	Ancien lavoir	Semblançay. D28 (ZM001)	Public	Culture, patrimoine et paysage : lavoir en pierre enduite et couverture en ardoise	
4	Ancien lavoir	Le Petit Villiers. Cr7 (ZC022)	Privé	Culture, patrimoine et paysage : lavoir en pierre enduite et couverture en ardoise	

Document de travail 01 2025

Document de travail 01 2025

# LEXIQUE NATIONAL D'URBANISME

Document de travail 01/2025

Les définitions du lexique national d'urbanisme s'appliquent, sauf indications différentes du présent règlement de Plan Local d'Urbanisme.



Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 :  
La modernisation du contenu  
des plans locaux d'urbanisme

Fiche technique

## Fiche technique 13 : lexique national d'urbanisme

Le décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre I<sup>er</sup> du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme a prévu la publication d'un lexique national de l'urbanisme visant notamment à poser les définitions des principaux termes utilisés dans le livre 1<sup>er</sup> du code de l'urbanisme.

Les auteurs des PLU(i) conservent la faculté d'étoffer ce lexique par des définitions supplémentaires et de préciser les définitions nationales sans en changer le sens, notamment pour les adapter au contexte local.

Les définitions déclinées par ce lexique pourront à terme faire l'objet d'un arrêté, dans cette attente il est recommandé aux auteurs des PLU(i) de les utiliser lors de l'élaboration ou la révision de leur PLU.

Le lexique national s'applique plus particulièrement aux plans locaux d'urbanisme (PLU), aux PLU intercommunaux, aux plans de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV), aux cartes communales et au règlement national d'urbanisme. Leur prise en compte par les SCOT en permettra également une meilleure traduction dans les PLU.

Cette fiche technique présente les définitions correspondant à ce lexique puis en précise les modalités d'utilisation.

### 1. Les définitions retenues

#### 1.1. 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.

#### 1.2. Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

#### 1.3. Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

#### 1.4. Construction existante

Décret relatif à la partie réglementaire du livre I<sup>er</sup> du code de l'urbanisme et portant modernisation du contenu des plans locaux d'urbanisme: lexique national de l'urbanisme

1

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 ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

#### **1.5. Emprise au sol**

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

#### **1.6. 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.

#### **1.7. 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.

#### **1.8. 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.

#### **1.9. 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 haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

#### **1.10. Limites séparatives**

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. Elles peuvent être distinguées en deux types: les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

#### **1.11. Local accessoire**

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

### 1.12. Voies ou emprises publiques

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, 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.

## 2. Les précisions utiles pour l'emploi des définitions

Les éléments ci-après permettent de préciser la finalité des définitions du lexique pour en faciliter l'application.

### 2.1. Annexe

La présente définition permet de distinguer les extensions, des annexes à une construction principale, notamment dans les zones agricoles, naturelles ou forestières

Afin de concilier la possibilité de construire des annexes, avec les objectifs d'une utilisation économe des espaces naturels, et de préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières d'une part (article L.101-2 du code de l'urbanisme), et de maintien du caractère naturel, agricole ou forestier des zones A et N d'autre part, un principe « d'éloignement restreint » entre la construction principale et l'annexe est inscrit dans cette définition. Les auteurs de PLU, pourront déterminer la zone d'implantation de ces annexes au regard de la configuration locale.

Il est précisé que l'annexe est nécessairement située sur la même unité foncière que la construction principale à laquelle elle est liée fonctionnellement et peut être accolée ou non.

Il conviendra d'apporter une attention particulière à ce qui peut être qualifié d'annexe ou d'extension et aux règles qui s'y attachent, dans le cadre de l'instruction relative à l'application du droit des sols.

### 2.2. Bâtiment

Un bâtiment constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale.

Ne peuvent donc être considérées comme relevant de la définition du bâtiment les constructions qui ne sont pas closes en raison :

- soit de l'absence totale ou partielle de façades closes;
- soit de l'absence de toiture;
- soit de l'absence d'une porte de nature à empêcher le passage ou la circulation (de type galerie), et n'ayant pas pour seul but de faire artificiellement considérer une pièce comme non close.

### 2.3. Construction

Le lexique vise à clarifier la définition de la construction au regard des autres types d'édifices (installation, ouvrage, bâtiment). La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment

Le caractère pérenne de la construction est notamment issu de la jurisprudence civile (JCP 1947. II. 3444, concl. Dupin ; V. P. le TOURNEAU, Droit de la responsabilité et des contrats, 2008/2009, Dalloz Action, n° 8028) et pénale (Crim. 14 oct. 1980: Bull. crim. n° 257; RDI 1981. 141, note Roujou de Boubée).

Décret relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et portant modernisation du contenu des plans locaux d'urbanisme: lexique national de l'urbanisme

3

La notion d'espace utilisable par l'Homme vise à différencier les constructions, des installations dans lesquelles l'Homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité. Les constructions utilisées pour les exploitations agricoles, dans lesquelles l'Homme peut intervenir, entrent dans le champ de la définition. A contrario, les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations ...), et les murs et clôtures n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'Homme.

La définition du lexique ne remet pas en cause le régime d'installation des constructions précaires et démontables, et notamment ceux relatifs aux habitations légères de loisirs, et aux résidences mobiles de loisirs.

#### **2.4. Construction existante**

Cette définition comporte un critère physique permettant de la différencier d'une ruine (conformément à la jurisprudence). Elle retient en outre la condition d'existence administrative : seule une construction autorisée est considérée existante.

Ainsi 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 (CE. 15 mars 2006, Ministre de l'équipement, req. N°266.238).

#### **2.5. Emprise au sol**

Cette définition reprend les termes de l'article R\*420-1 du code de l'urbanisme qui s'appliquait uniquement au livre IV dudit code. On notera que les installations techniques qui font partie intégrante des constructions et participent de leur volume général, tels que les ascenseurs extérieurs, sont donc à comptabiliser dans leur emprise.

#### **2.6. Extension**

L'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante. Sont considérées comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre. L'extension doit également constituer un ensemble architectural avec la construction principale existante. Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique (par exemple dans le cas d'une piscine ou d'une terrasse prolongeant le bâtiment principal)

La présente définition permettra notamment aux auteurs de PLU(i) d'édicter des règles distinctes entre les constructions principales, les extensions et les annexes.

Il conviendra d'apporter une attention particulière à ce qui peut être qualifié d'annexe ou d'extension et aux règles qui s'y attachent, dans le cadre de l'instruction relative à l'application du droit des sols.

#### **2.7. Façade**

Cette définition vise à intégrer les dimensions fonctionnelles, et esthétique d'une façade, le règlement du PLU(i) permettant d'encadrer les dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions, ainsi qu'aux ouvertures pratiquées en façade et aux ouvrages en saillie (balcons, oriels, garde-corps, cheminées, canalisations extérieures ...).

Les éléments de modénatures tels que les acrotères, les bandeaux, les corniches, les moulures décoratives ou fonctionnelles, les bordures, les chambranles ou marquises sont constitutifs de la façade.

L'application de cette définition ne remet pas en cause les dispositions des articles L111-16 et L111-17 du code de l'urbanisme qui permettent aux PLU de s'opposer à l'utilisation de l'isolation extérieure (réalisée par des matériaux renouvelables ou par des matériaux ou procédés de

4

Décret relatif à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme et portant modernisation du contenu des plans locaux d'urbanisme: lexique national de l'urbanisme

construction) dans les sites patrimoniaux remarquables, en sites inscrits ou classés, à l'intérieur du cœur d'un parc national, sur les monuments historiques et dans leurs abords, et dans les périmètres dans lesquels les dispositions de l'article L. 111-16 s'appliquent.

## 2.8. Gabarit

La notion de gabarit s'entend comme la totalité de l'enveloppe d'un bâtiment, comprenant sa hauteur et son emprise au sol.

Le gabarit permet d'exprimer la densité en termes volumétriques, en définissant des formes bâties conformes aux limites de dimensions que doivent respecter les édifices dans une zone donnée. Il peut ainsi être utilisé pour octroyer des bonus de constructibilité.

## 2.9. Hauteur

La présente définition vise à simplifier l'application des règles relatives à la hauteur des constructions en précisant et uniformisant les points de référence servant à la mesurer. Elle permet également de sécuriser la mise en œuvre des dérogations aux règles de hauteur des PLU(i) qui sont autorisées, sous certaines conditions, par l'article L152-6 du code de l'urbanisme pour construire davantage de logements en zone tendue.

Il doit être précisé que la demande relative à l'application du droit des sols doit faire apparaître le niveau du sol avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation d'un projet de construction. Toutefois, il est de jurisprudence constante que, le niveau du sol précité, peut intégrer les modifications du niveau du terrain intervenues avant le dépôt de la demande, et sans lien avec les travaux envisagés, sauf si ces aménagements ont été réalisés dans un objectif frauduleux visant à fausser l'appréciation de l'administration sur la conformité de la construction projetée à la réglementation d'urbanisme applicable.

Sont notamment exclues du calcul de la hauteur au sens du présent lexique, les antennes, les installations techniques telles que les cheminées ou les dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs, aux chaufferies et à la climatisation, ou à la sécurité (garde-corps).

Le PLU(i) pourra réglementer au cas par cas, soit la hauteur d'une construction dans sa totalité, soit façade par façade.

Enfin, il est rappelé que les auteurs des PLU(i) conservent la faculté de préciser les définitions du lexique national sans en changer le sens, et peuvent donc préciser les modalités d'appréciation de la hauteur dans le cas de terrains en pentes.

## 2.10. Limites séparatives

Cette définition permet de définir le terrain d'assiette sur lequel s'applique les règles d'urbanisme et introduit les notions de limites latérales et de fond de parcelle, qui peuvent être déclinées dans les PLU(i) pour préciser les règles d'implantation de la construction.

## 2.11. Local accessoire

Les locaux accessoires dépendent, ou font partie intégrante, d'une construction principale à laquelle ils apportent une fonction complémentaire et indissociable. Ils peuvent recouvrir des constructions de nature très variée et être affectés 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 ...

De plus, conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent.

## 2.12. Voies ou emprises publiques

Cette définition a pour objectif de faciliter l'application des règles d'emprise au sol, de hauteur et d'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies qui jouxtent les constructions. Ces voies doivent être ouvertes à la circulation, et recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins ...).

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 ....

Version fiche	Date	Auteur
1	27/06/17	DHUP/QV3

Document de travail 01 2025

# **ANNEXES**

Document de travail CI 2025

# 1. SCHEMA DIRECTEUR ROUTIER DEPARTEMENTAL

Le long des routes départementales classées en 1<sup>ère</sup> catégorie (D943 et D975), hors agglomérations et hors lieux-dits, un bâtiment doit être implanté :

- en recul de 35 mètres minimum de l'axe de la voie pour les habitations ;
- en recul de 25 mètres minimum de l'axe de la voie pour les autres constructions.

Le long des routes départementales classées en 2<sup>ème</sup> catégorie, hors agglomérations et hors lieux-dits, un bâtiment doit être implanté :

- en recul de 15 mètres minimum de l'axe de la voie pour les habitations ;
- en recul de 10 mètres minimum de l'axe de la voie pour les autres constructions.

Le long des routes départementales classées en 3<sup>ème</sup> catégorie, hors agglomérations et hors lieux-dits, un bâtiment doit être implanté :

- en recul de 10 mètres minimum de l'axe de la voie pour les habitations ;
- en recul de 8 mètres minimum de l'axe de la voie pour les autres constructions.

Document de travail 01 2025

## 2. CHARTE DEPARTEMENTALE DES BATIMENTS AGRICOLES

Dans le cadre de l'application de la Charte départementale, mise au point en partenariat par les différents intervenants dans ce domaine (Chambre d'Agriculture, CAUE, DDE, DDAF, SDAP), signée le 20 Juin 2000 sous l'autorité de Mr le Préfet, actualisée en Juin 2007, il convient que les bâtiments suivent les prescriptions suivantes :

Pour bien s'intégrer dans le paysage et ne pas contraster avec leur environnement, ils devront :

- 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 préconisé :

**Pour les toitures sont ainsi recommandées** l'ardoise, la tuile (de préférence de teinte vieillie), le bac acier (de préférence au fibrociment), dans les couleurs suivantes :

Rouge Tuile (RAL 8012 ou équivalent)	Gris Graphite (RAL 7022 ou équivalent)
Lauze (RAL 7006 ou équivalent)	Vert Foncé (RAL 6028 ou équivalent)
Ardoise (RAL 5008 ou équivalent)	Noir (RAL 9005 ou équivalent)
Beige gris (RAL 1019 ou équivalent).	

**Pour les façades sont ainsi recommandées** le bois peint ou lasuré, le bac acier (de préférence au fibrociment), dans les couleurs suivantes :

Rouge Tuile (RAL 8012 ou équivalent)	Gris Graphite (RAL 7022 ou équivalent)
Lauze (RAL 7006 ou équivalent)	Vert Foncé (RAL 6028 ou équivalent)
Ardoise (RAL 5008 ou équivalent)	Vert Réséda (RAL 6011 ou équivalent)
Beige gris (RAL 1019 ou équivalent).	

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 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 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 (vieilles) existantes.

Tous les cas particuliers pourront bien sûr être étudiés en concertation avec l'Architecte des Bâtiments de France, l'Architecte Conseil et le Paysagiste Conseil de la DTT ou le C.A.U.E. pour aboutir à la meilleure solution visuelle et économique.

### PRESCRIPTIONS SUR LES CONSTRUCTIONS EN BOIS

Les constructions bois sont admises sous réserve du respect de l'architecture locale et des caractéristiques suivantes :

- façades en bardage bois, à lames horizontales, verticales ou obliques ou en bois massif de section rectangulaire uniquement (*les constructions de rondins ou madriers emboîtés de type nordique ou montagnard ainsi que les bois saillants aux angles sont interdits*),
- pas de bois saillants aux angles,
- toiture en matériaux traditionnels régionaux (*sauf procédés de construction écologiquement performants*), sans débord excessif,
- ouvertures situées majoritairement en façade.

## Teintes retenues pour les matériaux fibrociment



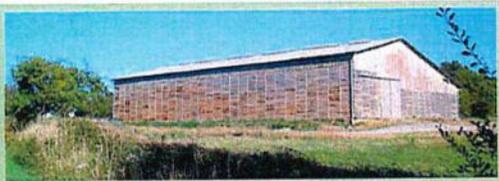
## Teintes retenues pour les composants métalliques selon le nuancier RAL

utilisé par les fabricants pour désigner les couleurs de leur gamme de produits



## Avez-vous pensé au bois ?

Le bois est un matériau naturel qui peut être mis en couleur avec les teintes recommandées ci-dessus. Brut, il prend une couleur qui varie du gris argenté au noir et se fond sans heurt dans le paysage \*



Direction départementale de l'Équipement - Service de l'Environnement et de l'Urbanisme Réglementaires et de l'Habitat - Bureau de l'urbanisme Tél : 02 54 53 21 66 Fax 02 54 53 21 90 - BU\_SEURH.DDE-36@equipement.gouv.fr

PHO - C. VILLIERS/SCAT Photos -  
DDE de l'Indre - Impression - L'Estre  
2020 - Juin 2021

## Insertion paysagère des bâtiments Agricoles



## Des constructions bien intégrées dans le paysage

Par leur volume et leur couleur, les bâtiments agricoles sont une composante importante du paysage rural dont ils marquent fortement les vues lointaines. La qualité de nos paysages dépend de leur bonne intégration visuelle \*

## En harmonie avec le paysage

Maisons paysannes et bâtiments d'exploitation témoignent d'une longue tradition constructive. Les volumes des bâtiments sont simples, les constructions nouvelles se greffent le plus souvent sans rupture avec les bâtiments existants. Les matériaux de construction d'origine minérale ou végétale sont de couleur mate et plutôt foncée. Ils s'inscrivent sans heurt dans le paysage ■



Une harmonie naturelle

## Les évolutions récentes du bâti agricole

les bâtiments d'exploitation récents, de grandes dimensions, sont souvent construits en métal teinté, en structure comme en vêture. Ils apparaissent comme des taches trop claires sans relation avec la végétation et les constructions existantes. Leur dispersion dans les campagnes peut être source de banalisation et d'enlaidissement ■

## La charte départementale pour l'insertion des bâtiments agricoles

a été signée le 20 juin 2000 sous la présidence du préfet de l'Indre.



Une construction trop claire s'insère mal dans le paysage



## Que recommande-t-elle ? :

- La simplicité du volume des constructions et l'unité de couleur pour réduire leur échelle dans l'espace
- L'utilisation de teintes plutôt sombres et mates pour que la construction n'apparaisse pas isolée et étrangère à son environnement
- Le choix de couleurs identiques ou de même tonalité pour les éléments constitutifs de l'enveloppe (façades, toiture, soubassements et accessoires) ■

Docu.

### 3. RECOMMANDATIONS D'ESSENCES LOCALES

Extrait de « L'arbre et la haie dans le Pays de la Châtre en Berry »  
 Guide pratique pour mieux entretenir, restaurer et planter autour de la ferme, du village et des champs.  
 Syndicat mixte du Pays de la Châtre en Berry - Chambre d'agriculture de l'Indre. 2000



## LA GRANDE VARIÉTÉ DES ARBRES ET ARBUSTES de nos

### Les principales espèces d'arbres rencontrés dans le Pays de La Châtre en Berry

Des arbres à mener en haut jet dans les grands brise-vent, les bandes boisées, les mini-boisements, les alignements et les bouquets d'arbres. On peut aussi les planter en isolés, pour l'ombre, le décor, et l'accompagnement des bâtiments dont ils rompent les formes trop horizontales.



### Les principales espèces d'arbres de cépées, spontanées ou adaptées au Pays de La Châtre en Berry

Des arbres pouvant être associés aux grands arbres, dans les brise-vent et bandes boisées. Certains supportent très bien la taille en haie basse



☉ Espèces ne supportant pas le calcaire

● Espèces pouvant se développer sur des terrains acides

## bocages : les connaître pour mieux les planter

### Les principales espèces d'arbustes champêtres à feuilles caduques.

Des arbustes à associer aux arbres pour le garnissage des brise-vent, bandes boisées, mini-boisements, et pour constituer des haies taillées ainsi que des haies libres. S'ajoutent de nombreuses espèces d'arbustes caducs «pour parcs et jardins».



21 - AUBEPINE monogyne  
*Crataegus monogyna*



22 - BOURDAINE  
*Rhamnus frangula*



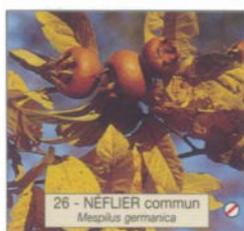
23 - CERISIER Ste. Lucie  
*Prunus mahaleb*



24 - CORNOUILLER sanguin  
*Cornus sanguinea*



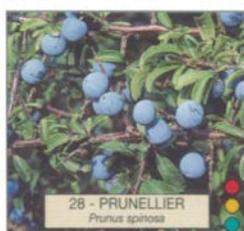
25 - FUSAIN d'Europe  
*Evonymus europaeus*



26 - NEFLIER commun  
*Mespilus germanica*



27 - SUREAU noir  
*Sambucus nigra*



28 - PRUNELLIER  
*Prunus spinosa*

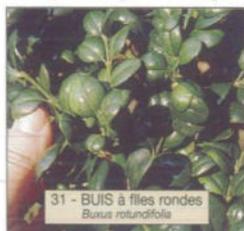


29 - SAULE marsault  
*Salix caprea*

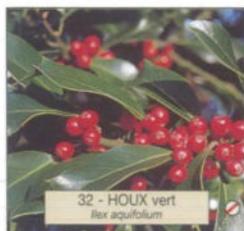


30 - VIGNES lanthane et obier  
*Viburnum lantana et opulus*

### Les principales espèces d'arbustes champêtres ou semi-champêtres à feuilles persistantes



31 - BUIS à filles rondes  
*Buxus rotundifolia*



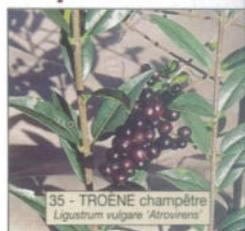
32 - HOUX vert  
*Ilex aquifolium*



33 - IF  
*Taxus baccata*

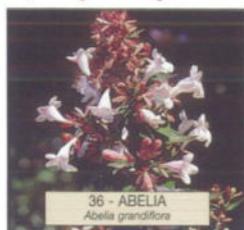


34 - NERPRUN alaterné  
*Rhamnus alaternus*

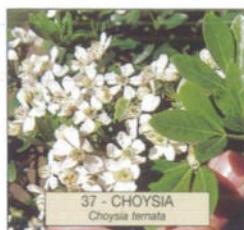


35 - TROENE champêtre  
*Ligustrum vulgare 'Atrorivens'*

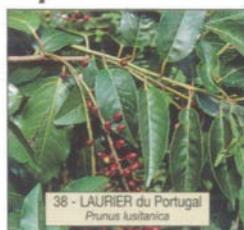
### Quelques espèces d'arbustes à feuilles persistantes «pour parcs et jardins»



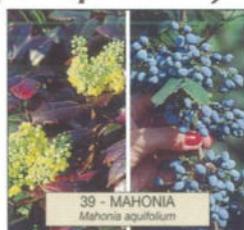
36 - ABELIA  
*Abelia grandiflora*



37 - CHOYSIA  
*Choysia ternata*



38 - LAURIER du Portugal  
*Prunus lusitanica*



39 - MAHONIA  
*Mahonia aquifolium*



40 - TROENE de Chine  
*Ligustrum sinense*

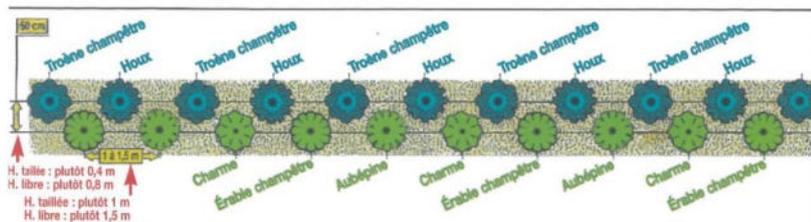
● Espèces pouvant se développer sur des terrains séchant

● Espèces se développant sur des terrains à grande réserve en eau



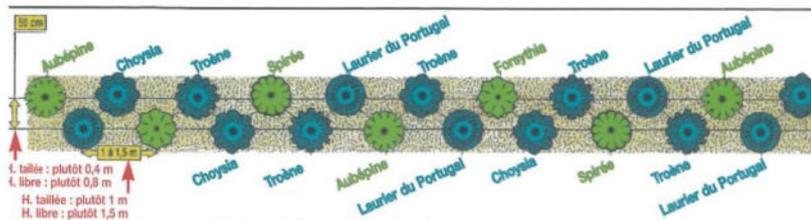
# RÉUSSIR LES HAIES-CLÔTURES : taillées ou libres,

Pour les haies des jardins, composées uniquement d'arbustes, on peut rechercher plusieurs caractéristiques et qualités :  
former un muret végétal, de faible largeur et de hauteur inférieure à 2 m : il s'agira de haies **TAILLÉES** sur leurs trois faces  
former à la fois une séparation et un décor coloré et varié : il s'agira de haies **LIBRES**, qui pourront d'ailleurs contenir quelques arbres

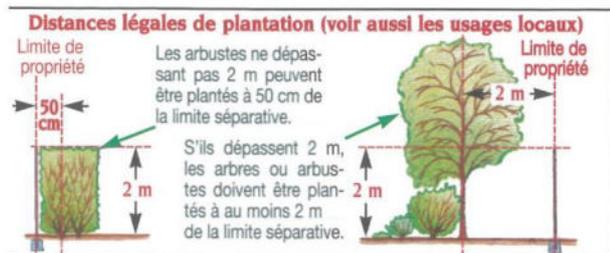


Plants pour 11 m de haie CHAMPÊTRE avec 1,25 m entre plants sur chaque ligne	
<b>1 - Plutôt pour haie TAILLÉE</b>	<b>2 - Plutôt pour haie LIBRE</b>
Charme (3 plants)	Noisetier (3 plants)
Érable champ. (3 pl.)	Cornouiller (3 pl.)
Aubépine (3 pl.)	Viorne (3 pl.)
Troène champêtre (5 pl.)	Troène champêtre (5 pl.)
Houx (5 pl.) *	Houx (5 pl.) *

\* Houx et troène sont les seuls persistants vraiment champêtres



Plants pour 11 m de haie SEMI-CHAMPÊTRE avec 1,25 m entre plants sur chaque ligne	
<b>1 - Plutôt pour haie TAILLÉE</b>	<b>1 - Plutôt pour haie LIBRE</b>
Charme (2 plants)	Aubépine (2 plants)
Cornouiller (2 pl.)	Spirée (2 pl.)
Fusain d'Europe (2 p.)	Forsythia (2 pl.)
Nerprun alaterne (4 pl.)	Choyala (4 pl.)
Abélia (4 pl.)	Troène (4 pl.)
Troène de Chine (4 pl.)	Laurier du Portugal (4 pl.)



**Une infinité de variantes, à partir des exemples ci-dessus :**

- varier le nombre d'espèces par haie (3, 4, 5, 6, 8, 10, ou davantage...).
- varier les dispositions des persistants et caducs sur une ou deux lignes.
- varier les espèces selon les couleurs désirées et les saisons de floraison
- varier le taux de persistants : en lotissements, planter au moins 50 % de persistants pour garder une bonne protection hivernale. Dans la campagne, on donne la priorité aux caducs, sauf si l'on veut renforcer la protection d'hiver.
- varier l'épaisseur de la haie, en doublant ou triplant les rangées.
- varier les hauteurs, par exemple en laissant monter de place en place certains grands arbustes ou même des arbres, surtout dans les haies libres.



**1** Photo 1 - Il est fréquent qu'une haie naturelle borde une maison paysanne ou un terrain sur lequel on construit. Parfois on la rase pour la remplacer par des thuyas ou lauriers palme, alors qu'il suffit de la tailler pour en faire une très belle clôture.

Si elle est insuffisante, replantez-là en feuillus caducs et persistants.

Un exemple simple photos 2 et 3 : une association laurier du Portugal, troène, abélia. Ce mélange à caractère semi-champêtre peut être taillé (photo 2) ou libre (photo 3).



# des haies faciles à conduire autour de la maison

**Trop souvent, des haies composées ou plusieurs espèces sont mal conduites : on hésite à les tailler sévèrement.**

Résultat : des haies dégarnies à la base, des espèces qui dominent les autres, bref des haies déséquilibrées et inesthétiques.

**VOICI DONC COMMENT CONDUIRE UNE HAIE CLÔTURE, soit en haie LIBRE buissonnante, soit en haie TAILLÉE en mur végétal.**

## une HAIE LIBRE :

après une taille hivernale assez sévère les premières années, taillez en juin ou en février en adaptant la taille à chaque espèce.

Hauteur : 1 à 3 m

Quand la haie devient trop volumineuse pour être taillée, ne pas hésiter à la rabattre à 50 cm de haut. Elle repartira de plus belle.

**À LA PLANTATION  
année 0**

**Espèces caduques :**  
Ne pas tailler sauf plantation tardive, en cas de bourgeons démarrés : raccourcir alors de 1/3 à 1/2

**Espèces persistantes :**  
On peut ne pas tailler, ou raccourcir les grands rameaux

**L'HIVER SUIVANT  
année 1**

**Espèces caduques et persistantes :**  
Raccourcir de 1/3 à 1/2 surtout les fortes pousses. Recéper à la base les caducs qui ne posséderaient qu'une seule tige.

**LES ANNÉES SUIVANTES  
Fin février ou juin, suivant espèces :**

. Espèces à floraison printanière de février à mai : en juin, rabattre de 1/2 à 2/3 les tiges florales, sauf celles des espèces à baies qui ne seront rabattues qu'après leur chute.  
. Espèces à floraison estivale de juin à septembre : ne rabattre qu'en fin d'hiver (fin février), avant le départ en végétation, pour garder les teintes et les fruits d'automne.  
. Tailler plus sévèrement les tiges très vigoureuses pour équilibrer la haie



## une HAIE TAILLÉE :

après une taille très sévère les premières années, ne montez que progressivement la haie en taillant ses 3 faces, 2 fois par an.

Hauteur : 1 à 2 m

La même haie peut être conduite en «petit brise-vent» : à partir de l'année 2 ou 3, ne plus la tailler sur le dessus mais uniquement sur les deux côtés.

**À LA PLANTATION  
Année 0 (hiver)**

**Espèces caduques :**  
Ne pas tailler sauf plantation tardive

**Espèces persistantes :**  
Ne pas tailler sauf Troènes, toujours les rabattre à 10 cm du sol.

**L'HIVER SUIVANT  
Année 1**

**Caducs et persistants**  
Recéper à 10 cm

**Année 2 (hiver)**

Commencer à tailler «au carré» les 3 faces, en montant de 10 à 15 cm à chacune des 2 coupes annuelles.

**Année 3 (hiver)**

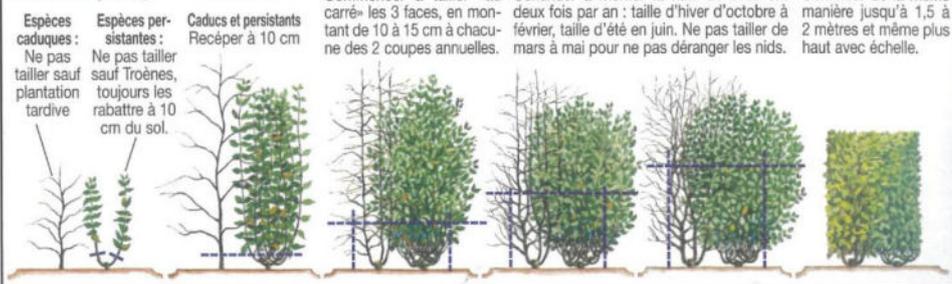
Continuer à monter la haie de 5-10 cm

**Année 4 (hiver)**

deux fois par an : taille d'hiver d'octobre à février, taille d'été en juin. Ne pas tailler de mars à mai pour ne pas déranger les nids.

**Année 5 (étés)**

Continuer de la même manière jusqu'à 1,5 à 2 mètres et même plus haut avec échelle.



**Photo 3 -** Haie libre décrite page précédente. **Photo 4 -** Haie libre champêtre à base d'un mélange de feuillus caducs (érable champêtre, charme...) et persistants (troène champêtre, houx). **Photo 5 -** Dans une haie libre, on peut installer de place en place des arbres qui la domineront. Ici Liquidambar, merisier et mûrier, espacés de 3 m, dans une haie semi-persistante.

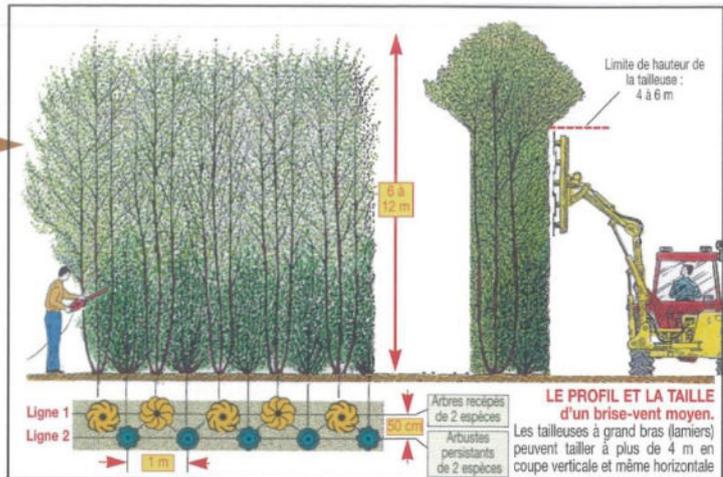
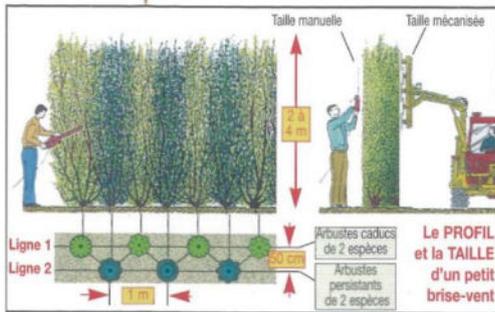




# DES HAIES BRISE-VENT ET DES BANDES BOISÉES,

Deux exemples de PETITS BRISE-VENT : uniquement des ARBUSTES

Deux exemples de BRISE-VENT MOYENS : Des ARBRES recépés et des ARBUSTES



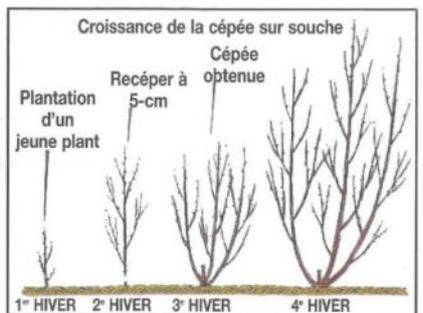
Quantité de jeunes plants nécessaire pour 12 m de petit brise-vent		
	Exemple N° 1	Exemple N° 2
Ligne 1	1 6 Cornouillers sanguins	1 12 Noisetiers fruits
	2 6 Aubépines	2 (2 variétés alternées)
Ligne 2	A 6 Troènes champêtres	A 6 Troènes champêtres
	B 6 Houx	B 6 Houx

Quantité de jeunes plants nécessaire pour 12 m de brise-vent moyen			
	Exemple N° 1	Exemple N° 2	
Ligne 1	1 6 Châtaigniers communs	1 6 Charmes	
	2 6 Noisetiers à gros fruits	2 6 Érables champêtres	
Ligne 2	A 6 Troènes champêtres	A 6 Lauriers du Portugal	
	B 6 Nerpruns alaternes	B 6 Troènes champêtres ou autres	

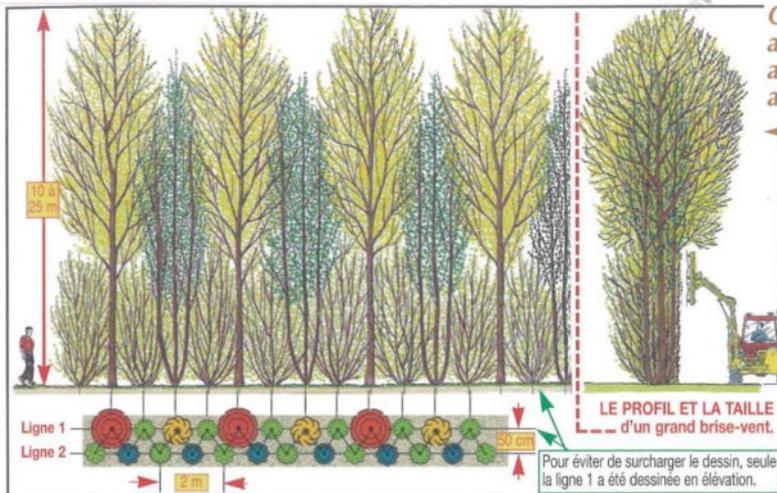
Photo 1 - Un «petit brise-vent» ne comporte que des arbustes. Ici, une ligne de noisetiers à gros fruits (en 3 variétés pour une bonne pollinisation), est renforcée par une ligne de persistants : laurier tin, eleagnus, troène champêtre...

Photo 2 - Un «brise-vent moyen» comporte des arbres et arbustes recépés. Ici, une ligne de pruniers myrobolans, recépés le second hiver. Et en intercalaire aubépine, noisetier, érable champêtre. Les pruniers, plus vigoureux, dominant.

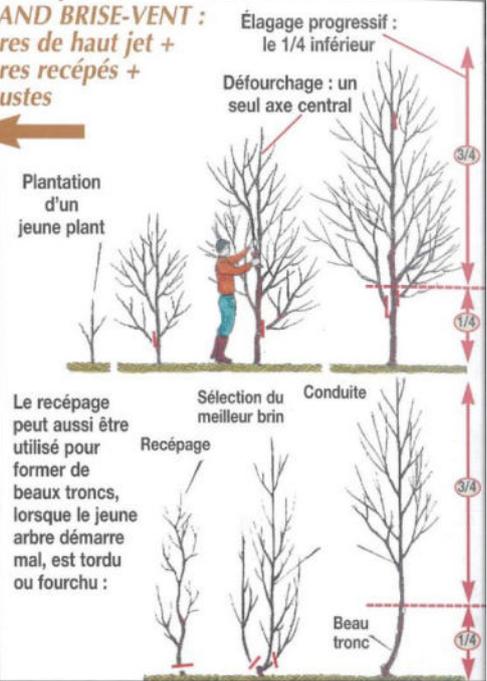
Le RECÉPAGE, pratique indispensable, consiste à couper à 5 cm du sol, dès l'hiver suivant la plantation, les arbustes ou arbres que l'on désire mener en cépées ou touffes, afin d'augmenter leur effet de garnissage.



# grands rideaux protecteurs et productifs



Un exemple de **GRAND BRISE-VENT** : arbres de haut jet + arbres recépés + arbustes



Quantité de jeunes plants nécessaire pour 40 m de grand brise-vent

<b>Ligne 1</b>	1	10 Ormes résistants ou Châtaigniers	<b>Ligne 2</b>	3	10 Cornouillers sanguins
	2	10 Frênes ou Merisiers		4	10 Aubépines
	3	20 Charmes ou Érables champêtres (ou les 2 alternés)		A	10 Troènes champêtres
			B	10 Houx	



3

Un exemple de **BANDE BOISÉE**.

Même principe que les haies précédentes, mais sur 2 à 4 m de large.

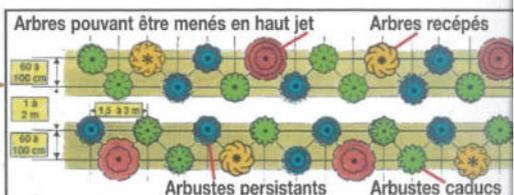


Photo 3, jeune grand brise-vent âgé de 8 ans : ormes résistants, frênes intercalaires et arbustes variés. Taille latérale jusqu'à 4 m au lamier.

Photo 4, jeune bande boisée de 6 ans : une vingtaine d'espèces d'arbres et arbustes. Convient particulièrement aux espaces verts des communes rurales.



4

Document de travail 01 2025

**GROUPEMENT DE BUREAUX D'ETUDES :**

**Thierry GUILLET**

Urbanisme  
CHATEAUROUX (36)

**Agence SCALE**

Urbanisme et paysage  
LES HERBIERS (85)

**JEROME QUATREPOINT**

Architecte  
ARGENTON-SUR-CREUSE (36)