

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	●	●	●							●	

N	Zone naturelle de la vallée de l'Indre recouvrant le site Natura 2000 Vallée de l'Indre
Nd	Secteur de l'Ecopôle du Porteau
Nf	Secteur forestier couvert par un plan simple de gestion
Nh	Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées à dominante d'habitat
Nj	Secteur de jardins en zone naturelle
Nlh	Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées pour les hébergements de loisirs et de tourisme
Nlm	Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées pour le sport motorisé de loisirs
Nln	Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées pour les sports et activités de loisirs liés à la nature
Nt	Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées pour des activités touristiques, culturelles et événementielles
Nv	Zone naturelle des vallées affluentes de la rivière Indre ou à autres bassins versants
Ny	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
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	x		-
	Exploitation forestière	x		-
Habitation	Logement		x	Voir règlement - Article N 1.2.
	Hébergement	x		-
Commerce et activité de service	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.
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Cinéma	x		-
	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 activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Autres équipements recevant du public	x		-
	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
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	x		-
	Exploitation forestière	x		-
Habitation	Logement		x	Voir règlement - Article Nv 1.2.
	Hébergement	x		-
Commerce et activité de service	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		-
Equipements d'intérêt collectif et services publics	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		-
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	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 permettant de répondre aux besoins des habitants ou à l'accessibilité des logements ;
- Les annexes non accolées aux habitations existantes 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, aux réseaux de télécommunication et à la gestion du risque d'inondation ;
- Les bâtiments et installations nécessaires à l'énergie renouvelable hydraulique, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, ni à la prévention 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 non accolées 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 m², 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 non accolées aux habitations existantes est autorisée dans la limite de 25 m² 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 m², 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 non accolées aux habitations existantes est autorisée dans la limite de 50 m² 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 m² ainsi que pour les bâtiments annexes non accolés, 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 la 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
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	x		-
	Exploitation forestière	x		-
Habitation	Logement	x		-
	Hébergement	x		-
Commerce et activité de service	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		-
Equipements d'intérêt collectif et services publics	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		-
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	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. LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

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
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	x		-
	Exploitation forestière		x	Voir règlement - Article Nf 1.2.
Habitation	Logement	x		-
	Hébergement	x		-
Commerce et activité de service	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		-
Equipements d'intérêt collectif et services publics	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		-
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	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
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	x		-
	Exploitation forestière	x		-
Habitation	Logement		x	-
	Hébergement	x		-
Commerce et activité de service	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		-
Equipements d'intérêt collectif et services publics	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		-
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	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 m² ainsi que pour les bâtiments annexes non accolés, 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
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	x		-
	Exploitation forestière	x		-
Habitation	Logement		x	Voir règlement Article Nj 1.2.
	Hébergement	x		-
Commerce et activité de service	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		-
Equipements d'intérêt collectif et services publics	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		-
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	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 non accolées aux habitations, limitées à 20 m² 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 non accolées 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
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	x		-
	Exploitation forestière	x		-
Habitation	Logement		x	Voir règlement Article Nlh 1.2.
	Hébergement	x		-
Commerce et activité de service	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		-
Equipements d'intérêt collectif et services publics	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		-
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	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
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	x		-
	Exploitation forestière	x		-
Habitation	Logement		x	Voir règlement Article Nt 1.2.
	Hébergement	x		-
Commerce et activité de service	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		-
Equipements d'intérêt collectif et services publics	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		-
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	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 doivent respecter des dispositions réglementaires particulières du PLUi », les constructions sont autorisées 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 non accolées sont autorisées dans la limite de 200 m² 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 m² 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 m² 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 m² 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 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
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	x		-
	Exploitation forestière	x		-
Habitation	Logement	x		
	Hébergement	x		-
Commerce et activité de service	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		-
Equipements d'intérêt collectif et services publics	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		-
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	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
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	x		-
	Exploitation forestière	x		-
Habitation	Logement	x		-
	Hébergement	x		-
Commerce et activité de service	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		-
Equipements d'intérêt collectif et services publics	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		-
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	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
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	x		-
	Exploitation forestière	x		-
Habitation	Logement	x		-
	Hébergement	x		-
Commerce et activité de service	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		-
Equipements d'intérêt collectif et services publics	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		-
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	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