



REGLEMENT

PIECE ECRITE

04.a

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil
Communautaire

en date du 2 mars 2020

approuvant le PLUi de la Marche
Berrichonne.

Le Président,

Pascal COURTAUD



SOMMAIRE

INTRODUCTION GENERALE AU REGLEMENT5

CHAMP D'APPLICATION DU PLUI	5
DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	5
COMPOSITION DU REGLEMENT ECRIT	7
Titre 1 : les dispositions applicables à toutes les zones.....	7
Titre 2 : les dispositions applicables aux zones Urbaines	7
Titre 3 : les dispositions applicables aux zones A Urbaniser.....	7
Titre 4 : les dispositions applicables aux zones Agricoles.....	7
Titre 5 : les dispositions applicables aux zones Naturelles	7
NOMENCLATURE UTILISEE DE PRESENTATION DU REGLEMENT ECRIT	7
GUIDE D'UTILISATION DU REGLEMENT	8
LEXIQUE	8

TITRE 1 : LES DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES.....14

REGLES APPLICABLES SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE.....	14
LE REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME	14
LA RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE	14
LA RESTAURATION D'UN BATIMENT DONT IL RESTE L'ESSENTIEL DES MURS PORTEURS	14
LES REGLES RELATIVES A L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS	14
ARCHEOLOGIE.....	15
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	15
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX RESIDENCES DEMONTABLES ET AUX RESIDENCES MOBILES CONSTITUANT L'HABITAT PERMANENT DE LEURS UTILISATEURS.....	15
DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LES ZONES EXPOSEES A DES RISQUES NATURELS	16
DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES A DES REPRESENTATIONS GRAPHIQUES SPECIFIQUES PORTEES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES.....	17
DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES RELATIVES A LA DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES.....	18
ACCES.....	18
VOIRIE	19
DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES RELATIVES A LA DESSERTE PAR LES RESEAUX	19
EAU POTABLE	19
EAUX USEES	19
EAUX PLUVIALES.....	20
RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE :	20
RESEAUX DIVERS (ELECTRICITE, GAZ, TELEPHONE, TELEDISTRIBUTION, ECLAIRAGE PUBLIC) :	20
COLLECTE DES DECHETS :	20
STATIONNEMENT.....	20

TITRE 2 : LES DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES21

RAPPEL	21
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA.....	21
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	21
Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activité interdites	21
Destinations, sous-destinations, types d'activité soumis à des conditions particulières.....	21
Mixité fonctionnelle et sociale	21
CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	21
Volumétrie et implantation des constructions.....	21
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	23
Traitement environnemental et paysagère des espaces non-batis et abords des constructions	24

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	26
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	26
Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activité interdites	26
Destinations, sous-destinations, types d'activité soumis à des conditions particulières.....	26
Mixité fonctionnelle et sociale	26
CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	26
Volumétrie et implantation des constructions.....	26
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	27
Traitement environnemental et paysagère des espaces non-batis et abords des constructions.....	28
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE	29
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	29
Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activité interdites	29
Destinations, sous-destinations, types d'activité soumis à des conditions particulières.....	29
Mixité fonctionnelle et sociale	29
CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	29
Volumétrie et implantation des constructions.....	29
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	29
Traitement environnemental et paysagère des espaces non-batis et abords des constructions.....	30
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH	31
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	31
Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activité interdites	31
Destinations, sous-destinations, types d'activité soumis à des conditions particulières.....	31
Mixité fonctionnelle et sociale	31
CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	31
Volumétrie et implantation des constructions.....	31
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	32
Traitement environnemental et paysagère des espaces non-batis et abords des constructions.....	33
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY	34
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	34
Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activité interdites	34
Destinations, sous-destinations, types d'activité soumis à des conditions particulières.....	34
Mixité fonctionnelle et sociale	34
CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	34
Volumétrie et implantation des constructions.....	34
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	34
Traitement environnemental et paysagère des espaces non-batis et abords des constructions.....	35

TITRE 3 : LES DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER36

RAPPEL	36
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUH	36
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	36
Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activité interdites	36
Destinations, sous-destinations, types d'activité soumis à des conditions particulières.....	36
Mixité fonctionnelle et sociale	36
CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	37
Volumétrie et implantation des constructions.....	37
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	37
Traitement environnemental et paysagère des espaces non-batis et abords des constructions.....	38
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU	39
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	39
Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activité interdites	39
Destinations, sous-destinations, types d'activité soumis à des conditions particulières.....	39
Mixité fonctionnelle et sociale	39
CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	39

TITRE 4 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES40

RAPPEL	40
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	40
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	40
Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activité interdites	40
Destinations, sous-destinations, types d'activité soumis à des conditions particulières.....	40
Mixité fonctionnelle et sociale	41
CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	41
Volumétrie et implantation des constructions.....	41
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	41
Traitement environnemental et paysagère des espaces non-batis et abords des constructions	42

TITRE 5 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES.....43

RAPPEL	43
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	43
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	43
Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activité interdites	43
Destinations, sous-destinations, types d'activité soumis à des conditions particulières.....	43
Mixité fonctionnelle et sociale	44
CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	44
Volumétrie et implantation des constructions.....	44
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	44
Traitement environnemental et paysagère des espaces non-batis et abords des constructions	45

INTRODUCTION GENERALE AU REGLEMENT

CHAMP D'APPLICATION DU PLUi

Le règlement s'applique à la totalité du territoire intercommunal de la Marche Berrichonne, comprenant les communes d'Aigurande, La Buxerette, Crevant, Crozon-sur-Vauvre, Lourdoueix-Saint-Michel, Montchevrier, Orsennes, Saint-Denis-de-Jouhet et Saint-Plantaire. Il contient exclusivement les règles générales et servitudes d'utilisation des sols destinées à la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables.

Il est établi conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, notamment ses articles L.151-8 et suivants et R.151-9 et suivants relatifs aux plans locaux d'urbanisme.

Il est constitué d'une partie écrite (Pièce 04a, règlement écrit) et d'une partie graphique, laquelle comporte différents documents à l'échelle 1/2000è ou 1/5000è.

Toutes les règles, qu'elles soient écrites ou graphiques, sont opposables aux autorisations d'urbanisme dans un rapport de conformité.

L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le PLUi doivent être conformes au règlement et à ses documents graphiques.

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme intercommunal est divisé en 4 types de zones :

- les zones urbaines (U),
- les zones à urbaniser (AU),
- les zones agricoles (A),
- les zones naturelles et forestières (N).

La délimitation de ces zones figure au document – règlement graphique : chacune étant désignée par une ou plusieurs lettres majuscules. A chaque zone est associé un ensemble de règles écrites qui figurent dans ce règlement. Ces zones peuvent être découpées en différents secteurs, qui sont alors matérialisés par des lettres indicées après le nom de la zone et qui renvoient à des règles écrites particulières énoncées dans ce règlement écrit.

- **Zones urbaines, dites zones « U »**, correspondant aux secteurs déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Afin de permettre un classement des sols et de définir leur utilisation, on distinguera différentes zones U :

UA : La zone UA est une zone urbanisée à vocation mixte (habitat, équipement, activités), correspondant aux parties anciennes des bourgs de chacune des communes, caractérisées par une forme urbaine spécifique et une qualité architecturale à préserver.

UB : La zone UB est une zone urbanisée à vocation mixte (habitat, équipement, activités), correspondant aux extensions urbaines des bourgs de chacune des communes, caractérisées par une forme urbaine et une qualité architecturale plus hétérogènes qu'à l'intérieur de la zone UA.

UE : La zone UE est une zone urbanisée à vocation dominante d'accueil d'équipements publics (stade, salle des fêtes, atelier communal, cimetière, station d'épuration ...).

UH : La zone UH est une zone urbanisée à vocation principale d'habitat, correspondant aux hameaux structurants identifiés au sein du territoire intercommunal, caractérisés par une forme urbaine et une qualité architecturale plus hétérogènes qu'à l'intérieur de la zone UA.

UY : La zone UY est une zone urbanisée à vocation d'accueil d'activités économiques, à caractère artisanal ou industriel.

- **Zones à urbaniser, dites zones « AU »**, correspondant aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation :

1AU : La zone 1AU est une zone à urbaniser dont les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à sa périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone ; les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement, qui en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement.

- Un secteur **1AUh**, à vocation dominante d'habitat

2AU : La zone 2AU est une zone à urbaniser dont les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à sa périphérie immédiate n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone ; son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une évolution du plan local d'urbanisme comportant notamment la définition des orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

- Un secteur **2AUh**, à vocation dominante d'habitat
- Un secteur **2AUy**, à vocation dominante d'activités économiques

- **Zones agricoles, dites zones « A »**, correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Comme le permet l'article L151-13 du code de l'urbanisme, au sein de la zone A, ont été délimités, à titre exceptionnel, des Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL), afin de tenir compte de la réalité des lieux et de projets connus :

- Un secteur **Ac** a été créé, identifiant au sein du territoire communal de Saint-Plantaire les secteurs propices à l'extraction d'argiles
- Un secteur **Ay** a été créé, identifiant les activités économiques implantées au sein de l'espace agricole pour lesquelles il est nécessaire de permettre une évolution encadrée

- **Zones naturelles et forestières, dites zones « N »**, correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Comme le permet l'article L151-13 du code de l'urbanisme, au sein de la zone N, ont été délimités, à titre exceptionnel, des Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL), afin de tenir compte de la réalité des lieux et de projets connus :

- Un secteur **Na** a été créé, identifiant un entrepôt sur la commune de Crevant
- Un secteur **Nj** a été créé, identifiant des parcs ou jardins à conserver en milieu urbain sur les communes d'Aigurande et d'Orsennes
- Un secteur **NI** a été créé, identifiant les espaces à dominante naturelle dotés d'une vocation touristique, de loisirs ou de détente
- Un secteur **Nlp** a été créé, identifiant l'espace naturel sensible du Parc des Parelles à Crevant

COMPOSITION DU REGLEMENT ECRIT

TITRE 1 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

TITRE 2 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

TITRE 3 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

TITRE 4 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

TITRE 5 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

NOMENCLATURE UTILISEE DE PRESENTATION DU REGLEMENT ECRIT

I. Dispositions relatives à la destination des constructions, l'usage des sols et les natures d'activités :

- I.1 Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites
- I.2 Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités soumises à des conditions particulières
- I.3 Mixité sociale et fonctionnelle

II. Dispositions relatives aux caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- II.1 Volumétrie et implantation des constructions
- II.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
- II.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
- II.4 Stationnement

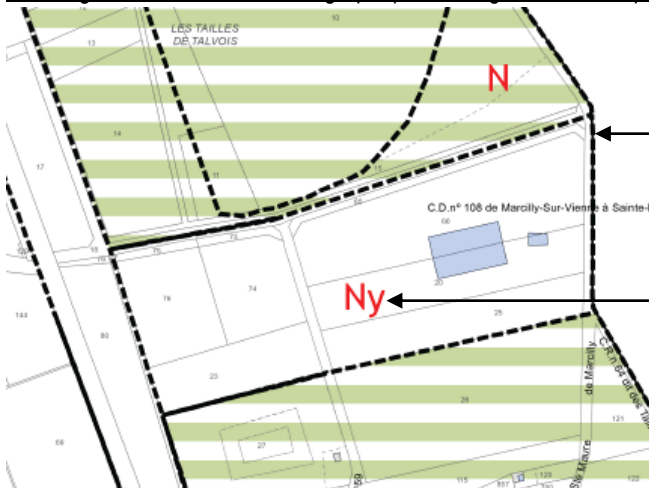
III. Dispositions relatives aux équipements et réseaux

- III.1 Desserte par les voies publiques ou privées
- III.2 Desserte par les réseaux

7

GUIDE D'UTILISATION DU REGLEMENT

1. Je regarde sur les documents graphiques du règlement dans quelle zone et dans quel secteur se situe mon projet :



Tiré noir = limite de zone

Lettres en rouge :

Lettres majuscules : nom de zone
Indices minuscules : nom de secteur

2. Je consulte les généralités du règlement écrit qui s'appliquent à toutes les zones (Titre 1 : les dispositions applicables à toutes les zones), et le cas échéant, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) avec lesquelles mon projet doit être compatible (Pièce 03 du dossier de PLUi).

3. Je consulte les dispositions relatives à la zone concernant mon projet (Titres 2 à 5 du règlement écrit) :

- où puis-je construire ? : je consulte les dispositions relatives à la destination des constructions, l'usage des sols et la nature des activités
- comment prendre en compte mon environnement ? : je consulte les dispositions relatives aux caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
- comment je me raccorde aux équipements et réseaux : je consulte le Titre 1 : les dispositions applicables à toutes les zones

4. Je consulte enfin les annexes du dossier de PLUi qui contiennent des règles issues d'autres législations, ayant une incidence sur l'occupation du sol :

- les servitudes d'utilité publique ;
- les annexes sanitaires (zonage d'assainissement des eaux usées, zonage d'assainissement des eaux pluviales ...) ;
- les périmètres particuliers (périmètres de ZAC, DUP, DPU ...) ;
- les informations complémentaires relatives aux thèmes suivants : classement sonore des infrastructures terrestres, retrait gonflement des argiles ...

LEXIQUE

Le lexique national d'urbanisme issu du décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre I^{er} du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme s'applique au PLUi de la Marche Berrichonne.

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

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 faitage 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).

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).

11

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 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 gabarits'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

TITRE 1 : LES DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

REGLES APPLICABLES SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE

LE REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME

Le **règlement national d'urbanisme** (articles L111-1 à L111-25 et R111-1 à R111-53 du code de l'urbanisme) s'applique sur l'ensemble du territoire, à l'exception des articles L111-3 à L111-5, L111-22, R111-3, R111-5 à R111-19 et R111-28 à R111-30. Il est applicable aux constructions et aménagements faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le code de l'urbanisme.

LA RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa **reconstruction à l'identique** est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement (article L111-15 du code de l'urbanisme).

En l'occurrence, le PLUi ne s'oppose pas à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié qui vient à être détruit ou démoli.

LA 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 de l'article L.111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment (article L111-23 du code de l'urbanisme).

En l'occurrence, le PLUi ne s'oppose pas à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs.

LES REGLES RELATIVES A L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions définies dans le présent règlement, en dehors des abords des monuments historiques, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant (article L111-16 du code de l'urbanisme).

Les extensions et les annexes doivent présenter une unité d'aspect, dans la volumétrie et les matériaux, avec la construction principale à laquelle elles sont rattachées.

LES OUVRAGES DU RESEAU PUBLIC DE TRANSPORT D'ELECTRICITE ET DE GAZ

Dans le cas des « équipements d'intérêt collectif et services publics » et « locaux techniques et industriels des administrations publics et assimilées » relatifs aux ouvrages de réseau public de transport d'électricité et de gaz, ceux-ci ne sont soumis à aucune règle de ce PLUi qu'ils soient présents indifféremment en zone U, N ou A.

Les affouillements et exhaussement de sols sont également autorisés pour ces constructions spécifiques.

En matière d'archéologie, les dispositions suivantes sont à respecter :

- En application de l'article R111-4 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
- En application de l'article L531-14 du code du patrimoine, lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie.
Si des objets trouvés ont été mis en garde chez un tiers, celui-ci doit faire la même déclaration.
Le propriétaire de l'immeuble est responsable de la conservation provisoire des monuments, substructions ou vestiges de caractère immobilier découverts sur ses terrains. Le dépositaire des objets assume à leur égard la même responsabilité.
L'autorité administrative peut faire visiter les lieux où les découvertes ont été faites ainsi que les locaux où les objets ont été déposés et prescrire toutes les mesures utiles pour leur conservation.
- En application de l'article L522-4 du code du patrimoine, hors des zones archéologiques définies en application de l'article L522-5 de ce même code, les personnes qui projettent de réaliser des aménagements, ouvrages ou travaux peuvent saisir l'Etat afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions de diagnostic archéologique. A défaut de réponse dans un délai de deux mois ou en cas de réponse négative, l'Etat est réputé renoncer, pendant une durée de cinq ans, à prescrire un diagnostic, sauf modification substantielle du projet ou des connaissances archéologiques de l'Etat sur le territoire de la commune.
Si l'Etat a fait connaître la nécessité d'un diagnostic, l'aménageur peut en demander la réalisation anticipée par l'établissement public institué par l'article L523-1 ou un service territorial. Dans ce cas, il est redevable de la redevance prévue à l'article L524-2.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans les zones, secteurs ou sous-secteurs au regard des dispositions relatives à la destination des constructions, l'usage des sols et la nature d'activités, les dispositions applicables en matière de :

- volumétrie et implantation des constructions,
- qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère,
- traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions,

peuvent ne pas être respectées si le parti architectural et urbanistique le justifie, ou pour des raisons techniques, sous réserve cependant dans les deux cas, que cela ne porte pas atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX RESIDENCES DEMONTABLES ET AUX RESIDENCES MOBILES CONSTITUANT L'HABITAT PERMANENT DE LEURS UTILISATEURS

Pour les résidences démontables et les résidences mobiles constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs autorisées dans les zones, secteurs ou sous-secteurs au regard des dispositions relatives à la destination des constructions, l'usage des sols et la nature d'activités, les dispositions applicables en matière de :

- volumétrie,
- qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (dispositions relatives aux façades, toitures, panneaux solaires ou photovoltaïques),

peuvent ne pas être respectées sous réserve que cela ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains ou ruraux, et à la conservation des perspectives monumentales.

Risque sanitaire lié à l'exposition au radon

L'exposition au radon devient un véritable enjeu de santé publique, en particulier dans l'habitat. Le radon est un gaz radioactif d'origine naturelle provenant du sol. Il se trouve, par effet de confinement, à des niveaux plus élevés à l'intérieur des bâtiments qu'à l'extérieur. Or, une exposition régulière durant de nombreuses années, à des niveaux d'activité volumiques excessifs en radon accroît le risque de développer un cancer du poumon. En cas d'exposition simultanée à la fumée de cigarette et au radon, le risque de développer un cancer du poumon est majoré.

Il n'y a pas, à l'heure actuelle, d'obligation réglementaire pour les constructions neuves. Néanmoins, une réflexion, dès la conception du bâtiment, sur des techniques de réduction du radon permet d'assurer une bonne efficacité de la solution pour un coût souvent marginal, notamment :

- en limitant la surface des pièces de vie (chambre, séjour) en contact avec le sol (plancher bas, sous-sols, remblais, murs enterrés ou partiellement enterrés) ;
- en assurant l'étanchéité entre le bâtiment et son sous-sol, au niveau du plancher bas mais aussi des remontées de réseaux et joints périmétriques ;
- en veillant à la bonne aération du bâtiment et de son soubassement (vide sanitaire, cave, etc. si existant), en évitant les différences de pression entre le soubassement et les pièces de vie qui pourraient favoriser l'accumulation du radon dans la partie habitée.

Risque sismique

La totalité du territoire couvert par le PLUi est classée en zone de sismicité 2 (aléa faible). Les nouvelles règles de construction parasismiques sont entrées en vigueur à compter du 1^{er} mai 2011 et s'appliquent aux nouvelles constructions et aux travaux de remplacement ou d'ajout d'éléments non structuraux (balcons ou extensions par exemple).

Risque de retrait-gonflement des argiles

Le territoire de la Marche Berrichonne est concerné par un aléa a priori nul à faible. Néanmoins, des dispositions préventives obéissant aux quelques principes suivants peuvent être mises en œuvre pour construire sur un sol argileux sujet au phénomène de retrait-gonflement (sachant que leur mise en application peut se faire selon plusieurs techniques différentes dont le choix reste de la responsabilité du constructeur) :

- Les fondations sur semelle doivent être suffisamment profondes pour s'affranchir de la zone superficielle où le sol est sensible à l'évaporation.

A titre indicatif, on considère que cette profondeur d'ancrage, qui doit être au moins égale à celle imposée par la mise hors gel, doit atteindre au minimum 0,80 m en zone d'aléa faible à moyen et 1,20 m en zone d'aléa fort. Une construction sur vide sanitaire ou avec sous-sol généralisé est préférable à un simple dallage sur terre-plein. Un radier généralisé, conçu et réalisé dans les règles de l'art, peut aussi constituer une bonne alternative à un approfondissement des fondations.

- Les fondations doivent être ancrées de manière homogène sur tout le pourtour du bâtiment (ceci vaut notamment pour les terrains en pente (où l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ou à sous-sol hétérogène. En particulier, les sous-sols partiels qui induisent des hétérogénéités d'ancrage sont à éviter à tout prix.
- La structure du bâtiment doit être suffisamment rigide pour résister à des mouvements différentiels, d'où l'importance des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux.
- Deux éléments de construction accolés, fondés de manière différente ou exerçant des charges variables, doivent être désolidarisés et munis de joints de rupture sur toute leur hauteur pour permettre des mouvements différentiels.
- Tout élément de nature à provoquer des variations saisonnières d'humidité du terrain (arbre, drain, pompage ou au contraire infiltration localisée d'eaux pluviales ou d'eaux usées) doit être le plus éloigné possible de la construction. On considère en particulier que l'influence d'un arbre s'étend jusqu'à une distance égale à au moins sa hauteur à maturité.
- Sous la construction, le sol est à l'équilibre hydrique alors que tout autour il est soumis à évaporation saisonnière, ce qui tend à induire des différences de teneur en eau au droit des fondations. Pour l'éviter, il convient d'entourer la construction d'un dispositif, le plus large possible, sous forme de trottoir périphérique ou de géomembrane enterrée, qui protège sa périphérie immédiate de l'évaporation.
- En cas de source de chaleur en sous-sol (chaudière notamment), les échanges thermiques à travers les parois doivent être limités par une isolation adaptée pour éviter d'aggraver la dessiccation du terrain en périphérie. Il peut être préférable de positionner cette source de chaleur le long des murs intérieurs.

- Les canalisations enterrées d'eau doivent pouvoir subir des mouvements différentiels sans risque de rompre, ce qui suppose notamment des raccords souples au niveau des points durs.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX COUPES ET ABATTAGES D'ARBRES, AU DÉFRICHEMENT ET RAPPEL DU CODE FORESTIER

- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation, en raison de leur rôle au sein du réseau écologique du territoire. Toute coupe supérieure à 1ha dans un massif dont le seuil est égal ou supérieur à 4 h, est soumise à autorisation préfectorale.
- Sur le territoire des communes de l'Indre tout défrichement, et quelle que soit la surface défrichée, concernant un massif boisé d'une superficie supérieure ou égale à 0,5 ha, est soumis à autorisation administrative (arrêté préfectoral n° 2007-02-0184 du 22 février 2007).

DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES LIÉES À DES REPRÉSENTATIONS GRAPHIQUES SPÉCIFIQUES PORTÉES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES



- Secteur soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) en application de l'article L151-7 du code de l'urbanisme
- Les constructions, ouvrages, installations et aménagements autorisés au sein de ces secteurs doivent être compatibles avec les OAP applicables au secteur (pièce n°3) et respecter les dispositions réglementaires applicables au-dit secteur.



- Emplacements réservés (L151-41 du code de l'urbanisme)

Des emplacements réservés sont figurés au règlement graphique et comportent un identifiant qui renvoie au tableau des emplacements réservés annexé au règlement graphique. Pour chaque emplacement réservé, le tableau précise : l'objet, le bénéficiaire et la surface approximative concernée par l'emplacement réservé.



- Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone naturelle, agricole ou forestière à destination d'habitation (L151-11 du code de l'urbanisme)

Les bâtiments ainsi identifiés peuvent faire l'objet d'un changement de destination sous réserve de respecter les conditions définies au règlement de la zone concernée, et que ce changement reçoive :

- un avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) si le bâtiment est situé en zone A,
- un avis conforme de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) si le bâtiment est situé en zone N.



- Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone naturelle, agricole ou forestière à destination des autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, et notamment des sous-destinations industrie ou entrepôt (L151-11 du code de l'urbanisme)

Les bâtiments ainsi identifiés peuvent faire l'objet d'un changement de destination sous réserve de respecter les conditions définies au règlement de la zone concernée, et que ce changement reçoive :

- un avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) si le bâtiment est situé en zone A,
- un avis conforme de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) si le bâtiment est situé en zone N.



- Éléments de paysage protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

Ces éléments de paysage identifiés au règlement graphique (alignements d'arbres place de la Promenade à

Aigurande) doivent être maintenus et préservés de tout aménagement de nature à modifier leur caractère.

L'abattage d'arbres n'est autorisé que si leur état phytosanitaire le justifie ou que l'arbre représente un risque avéré pour la sécurité publique.

Les travaux de coupes et abattages sont soumis à décalration auprès de la mairie.



- Eléments de paysage (haie bocagère) protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

Ces éléments de paysage identifiés au règlement graphique (haie arborée) doivent être maintenus et préservés de tout aménagement de nature à modifier leur caractère.



- Arbre remarquable d'intérêt patrimonial ou paysager (L151-19 du code de l'urbanisme)

Tout arbre remarquable identifié au règlement graphique doit être préservé. Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un arbre remarquable doivent être précédés d'une déclaration préalable. Les constructions, installations, aménagements sont interdits au sein de la surface définie par la projection au sol du houppier.

Leur abattage n'est autorisé que si leur état phytosanitaire le justifie ou que l'arbre représente un risque avéré pour la sécurité publique.



- Elément de patrimoine protégé (ensemble bâti, patrimoine bâti, petit patrimoine) au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.



Les édifices identifiés du fait de leur intérêt patrimonial doivent être conservés. En outre, leur restauration doit veiller à préserver leur qualité architecturale (rythme et dimensions des ouvertures, éléments de modénature, nature et mise en œuvre des matériaux employés ...).



- Mare, étang ou source protégés au motif de leur intérêt écologique et/ou paysager au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme

Les mares, étangs ou sources protégés au motif de leur intérêt écologique et/ou paysager, identifiés au règlement graphique, doivent être maintenus et préservés de tout aménagement de nature à modifier leur caractère.

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES RELATIVES A LA DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

ACCES

REGLES GENERALES

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne une servitude de passage.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, de la nature et de l'intensité du trafic ainsi que de la nature du projet.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie et la protection civile.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

ACCES DIRECTS

Les dispositions figurant au règlement – documents graphiques, en termes de création d'accès automobile direct interdit sur certaines voies ou portions de voies, doivent être respectées.

VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles destinées à la circulation automobile doivent présenter une largeur minimale d'emprise de 4 mètres, qui peut être réduite à 3,50 mètres dans le cas d'une voie à sens unique.

Dans le cas d'une voie nouvelle en impasse, une zone de collecte des conteneurs d'ordures ménagères devra être aménagée en entrée d'impasse. Celle-ci devra être aménagée pour rendre possible l'arrêt de véhicules motorisés sans entraver la circulation et respecter le dimensionnement des aires de services défini par l'autorité compétente.

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES RELATIVES A LA DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui nécessite une alimentation en eau potable et qui est desservie par le réseau public d'alimentation en eau potable.

En cas de circuit d'eau de process industriel, une disconnection totale de l'eau de process industriel et de l'eau du réseau public doit être installée.

Dans le cas d'une alimentation par puits ou forage privé, la protection du réseau public d'eau potable contre les retours d'eau sera obtenue par une séparation totale entre les 2 réseaux (la simple disconnection s'avérant insuffisante à préserver l'adduction publique de toute pollution).

En zones A et N (secteurs et sous-secteurs compris), en l'absence de réseau public de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau d'une construction permettant un usage alimentaire de l'eau peut être assurée par un captage d'eau particulier (puits, forage, source...), à la condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre toutes contaminations soient garanties.

Il est rappelé dans ce cas que le forage ou puits utilisé à des fins domestiques doit être déclaré en mairie et que la qualité de l'eau doit être vérifiée par le propriétaire occupant par des analyses de type P1, conformément à l'arrêté du 11 janvier 2007.

Tout bâtiment ou activité accueillant du public (camping à la ferme, gîte rural, ferme auberge, chambres d'hôtes ...), ou ne concernant pas qu'un seul ménage (ex. : entreprise, tout logement occupé par un tiers ...), ne peut être desservi par un forage ou puits privé que si l'alimentation via cette ressource s'est trouvée validée par une autorisation préfectorale.

EAUX USEES

Dans les secteurs classés en assainissement collectif dans le zonage d'assainissement des eaux usées :

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert un dispositif d'assainissement. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau des eaux pluviales, sauf en présence de réseaux unitaires.

Dans le cas où le réseau collectif d'assainissement n'est pas encore réalisé, toute construction produisant des eaux usées doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif normalisé, adapté au terrain et techniquement réalisable conformément à l'avis de l'autorité compétente concernée ; en outre, l'installation doit être conçue de manière à pouvoir être shuntée lorsque le terrain d'assiette sera desservi par le réseau collectif d'assainissement.

Le rejet au réseau public d'effluents non domestiques (eaux résiduelles liées à certaines activités) est soumis à autorisation préalable du service gestionnaire du réseau et peut être subordonné à la réalisation d'un traitement ou d'un pré-traitement approprié.

Les réseaux privatifs créés et susceptibles d'être remis à la collectivité doivent être implantés sous des voiries elles-mêmes classables dans le domaine public communal, ou après accord de l'autorité compétente, dans des espaces collectifs accessibles aux engins d'entretien et protégés par une servitude légale.

La vidange des piscines se fera conformément à la réglementation et après neutralisation des excès du désinfectant. (une preuve de la qualité du rejet pourra être demandée).

Dans les secteurs classés en assainissement non collectif dans le zonage d'assainissement des eaux usées :

Les constructions nouvelles produisant des eaux usées ne seront autorisées, que si elles peuvent être assainies par un dispositif normalisé adapté au terrain et techniquement réalisable conformément à l'avis de l'autorité compétente concernée.

Eaux PLUVIALES

Les constructions nouvelles et l'aménagement de leurs abords doivent être conçus de manière à privilégier la récupération des eaux de pluie (citerne, cuve enterrée) ainsi que l'infiltration des eaux pluviales au sein de l'unité foncière lorsque la nature des sols est suffisamment perméable.

Les excédents d'eau, qui ne sauraient être infiltrés, pourront être envoyés au réseau collectif d'eaux pluviales (collecteur, fossé, caniveau) lorsqu'il existe. Il ne peut être rejeté d'eaux pluviales dans le réseau des eaux usées, sauf en présence de réseaux unitaires.

Les équipements de récupération de l'eau de pluie doivent être conçus et réalisés conformément aux règles de l'art ; en particulier, toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdite.

RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE :

En zones à urbaniser, les constructions nouvelles, la création des voiries ou les programmes d'enfouissement des réseaux doivent prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres) en nombre et de qualité suffisants pour le raccordement des locaux environnants aux réseaux de télécommunications filaires (cuivre/fibre optique/...).

Ces infrastructures doivent être conçues de telle sorte que leur exploitation garantisse aux opérateurs de télécommunication qui en feraient la demande un accès non discriminatoire au génie-civil et aux clients finaux.

RESEAUX DIVERS (ELECTRICITE, GAZ, TELEPHONE, TELEDISTRIBUTION, ECLAIRAGE PUBLIC) :

Tous les branchements et réseaux divers doivent être enterrés. En cas d'impossibilité technique, à l'exclusion des opérations d'ensemble pour lesquelles cette clause est obligatoire, ces dispositifs devront être intégrés (dissimulés en façade des constructions par exemple). Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement.

COLLECTE DES DECHETS :

Dans le cas d'une voie nouvelle en impasse, une zone de collecte des conteneurs d'ordures ménagères devra être aménagée en entrée d'impasse. Celle-ci devra être aménagée pour rendre possible l'arrêt de véhicules motorisés sans entraver la circulation et respecter le dimensionnement des aires des services défini par l'autorité compétente.

En outre, pour les opérations de logements collectifs, il devra obligatoirement être aménagé un espace pour le stockage des déchets adapté aux modalités de collecte définies par l'autorité compétente.

STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations et aménagements doit être réalisé en dehors des voies et emprises publiques, sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat (à moins de 300 mètres de l'opération)

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à moins de 300 mètres de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions

TITRE 2 : LES DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

RAPPEL

Les dispositions réglementaires applicables aux zones urbaines comprennent cumulativement :

- *les dispositions écrites précisées ci-après,*
- *les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre I du présent règlement écrit), dont les dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques portées aux documents graphiques.*

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITE INTERDITES

Destination interdite :

- Exploitation agricole et forestière

Sous-destination interdite :

- Entrepôt
- Centre de congrès et d'exposition

Usages et affectations des sols, natures d'activité interdites :

- Aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs, des caravanes ou des habitations légères de loisirs
- Stationnement des caravanes à ciel ouvert sur les unités foncières dépourvues d'habitation
- Dépôts de toute nature pouvant générer des pollutions ou des nuisances visuelles pour le voisinage
- Carrières et extractions de matériaux

21

DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, TYPES D'ACTIVITE SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sous-destination soumise à des conditions particulières :

- Sont autorisés, sous réserve de ne présenter aucun danger pour autrui et de ne pas générer de troubles anormaux de voisinage :
 - Sous-destination locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées
 - Sous-destination industrie

MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

- Non réglementé

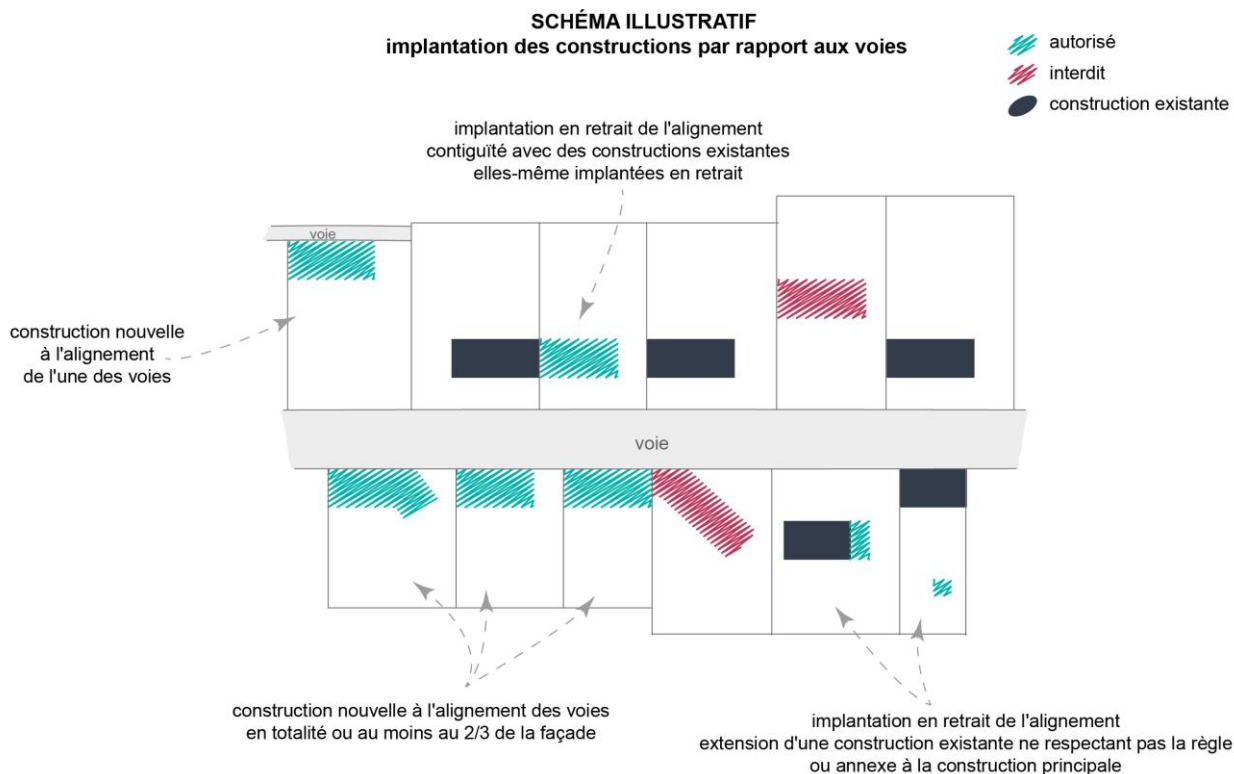
CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies :

- Les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement des voies (en totalité ou au-moins les deux-tiers de la façade concernée), ou à l'alignement de l'une des voies lorsque la parcelle est desservie par deux voies parallèles
- Une implantation en retrait de l'alignement peut être autorisée dans les cas suivants :
 - en cas de travaux (extension, réhabilitation, surélévation ...) portant sur une construction existante ne respectant pas la règle définie ci-avant
 - en cas de construction d'une annexe à la construction principale ou d'une piscine

- en cas de présence à l'alignement, soit de constructions existantes assurant déjà la continuité visuelle sur rue d'une limite latérale à l'autre, sur une hauteur minimale de 1,80 mètre, soit d'un mur en pierre qualitatif, quelle que soit sa hauteur
- en cas de contiguïté avec des constructions existantes elles-mêmes implantées en retrait de l'alignement ; dans ce cas, la construction pourra s'implanter dans l'alignement des constructions existantes sur les deux parcelles voisines

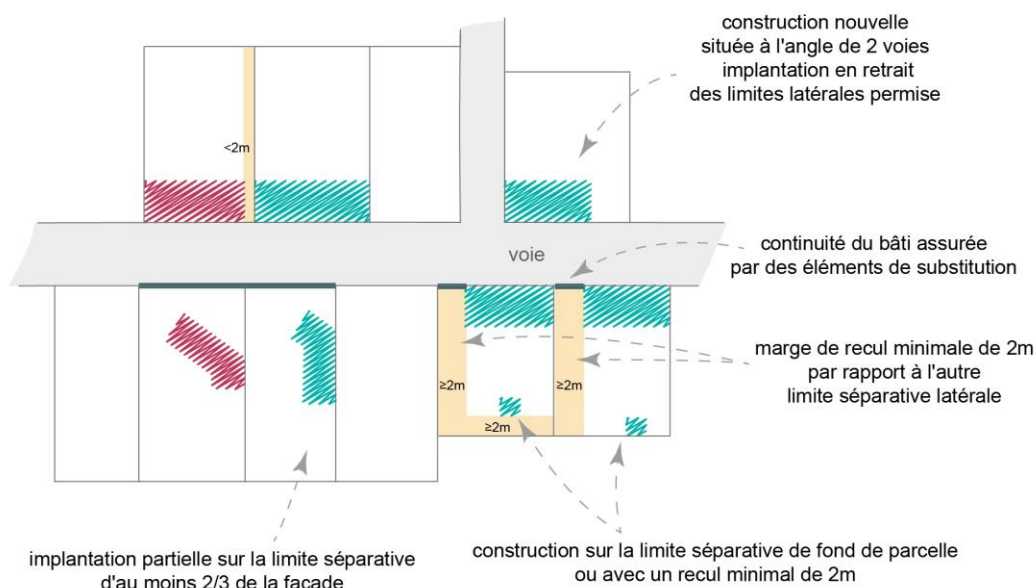


Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

- Les constructions principales nouvelles doivent être implantées sur au moins une limite séparative latérale (implantation en ordre continu ou semi-continu) ; néanmoins, pour les constructions situées à l'angle de deux voies, une implantation en retrait des limites latérales est permise
- Dans le cas d'une implantation en ordre semi-continu, une marge de recul minimale de 2 mètres doit être respectée par rapport à l'autre limite séparative latérale ; dans ce cas, la continuité du bâti sur rue sera assurée par des éléments de substitution tels qu'un mur de clôture, un porche, un portail ... et le traitement de ces éléments (matériaux, couleur, aspect) sera en harmonie avec la construction qu'ils prolongent
- Par rapport aux autres limites séparatives (fond de parcelle), la construction pourra soit s'implanter sur la limite séparative soit devra respecter un recul minimal de 2 mètres
- Une implantation partielle des constructions sur limite séparative est possible, sous réserve d'une implantation en limite d'au moins les deux-tiers de la façade concernée



SCHÉMA ILLUSTRATIF implantation des constructions par rapport aux limites séparatives



Hauteur maximale des constructions :

- La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder R+2+combles (un niveau en rez-de-chaussée, plus 2 étages, plus les combles) à Aigurande et R+1+combles (un niveau en rez-de-chaussée, plus 1 étage, plus les combles) dans les autres bourgs ; il est en outre exigé de respecter la hauteur de la corniche, à plus ou moins 0,50 mètre près, de l'une ou l'autre des constructions limitrophes
- La hauteur des extensions ne doit pas dépasser la hauteur de la construction principale
- La hauteur maximale des annexes à la construction principale ne doit pas excéder 4,50 mètres

23

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Généralités :

- L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, 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 et paysages urbains ou ruraux, et à la conservation des perspectives monumentales.
- Les prescriptions suivantes pourront ne pas être observées dans le cas particulier d'une démarche architecturale de qualité, et ce, après consultation du Conseil en Architecture, Urbanisme et Environnement (CAUE), des architectes-conseils de la Direction Départementale des Territoires (DDT) et/ou de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP) de l'Indre.

Adaptation au sol :

- La construction doit s'adapter à la topographie du terrain, en évitant le plus possible les modifications de terrain (déblais et remblais)
- Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction en vue d'en dissimuler le soubassement sont interdites
- Sur un terrain en pente, les remblais supérieurs à 0,60 mètre par rapport au terrain naturel sont interdits

Façades :

- Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant
- Les façades existantes ou nouvelles qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (cas des briques creuses, parpaings, carreaux de plâtre, etc.) doivent recevoir un parement (bardage, empierrement...) ou un enduit de finition sobre, sans effet de relief
- Les matériaux destinés à rester apparents (murs de moellons, appareillages de briques, pierres de taille, enduits à la chaux ...) doivent conserver leur aspect d'origine, sauf justifications particulières en cas d'isolation par l'extérieur

- Les chaînes d'angle, corniches, encadrements de baies, maçonnerie appareillée, ainsi que tout élément de modénature de façade seront conservés ou restitués dans leur état originel
- Pour les constructions principales, les bardages ne sont autorisés qu'en association avec d'autres matériaux, à l'exception des constructions à usage d'activités et d'équipements ainsi que des annexes à l'habitation pour lesquelles ils peuvent être autorisés comme seul matériau de façades
- La teinte des enduits, beige sable, similaire aux enduits traditionnels locaux ; mise en œuvre des enduits au nu des pierres de taille) et des bardages devra s'intégrer dans le paysage et être en harmonie avec le bâti environnant ; des dérogations peuvent néanmoins être accordées pour les façades de commerces ou activités de services, sous réserve de justifier l'obligation de déroger à la règle et sous réserve de mettre en œuvre un traitement soigné
- Les ouvertures doivent être réalisées en harmonie avec l'aspect général des façades et de la toiture du bâtiment pour les façades sur voie ; les proportions des baies plus hautes que larges seront conservées
- Les menuiseries seront peintes, les modèles et couleurs étant définis en accord avec la typologie de l'immeuble ; le blanc pur et les couleurs vives sont interdites

Toitures :

- Pour les annexes d'une emprise au sol inférieure à 20 m², il n'est pas fixé de règle concernant les pentes de toiture ; en outre, la couverture doit être d'aspect mat et de teinte ardoise ou tuile, ou à défaut grise ou vert foncé, à l'exception des toitures-terrasses végétalisées
- Pour toutes les autres constructions :
 - les toitures doivent comporter au moins deux pans principaux, et respecter une pente minimale de 45°, similaire à la volumétrie des constructions traditionnelles, à l'exception :
 - des toitures terrasses, qui peuvent néanmoins être admises dans la mesure où elles sont justifiées pour des raisons de composition architecturale dans le cas d'une extension de construction existante ou d'une annexe, à condition d'être en revêtement gravillonné, végétalisée ou de teinte grise et que les éventuelles éléments techniques (panneaux solaires et photovoltaïques, chauffe-eau solaire ...) soient dissimulés derrière un acrotère
 - des extensions ou des annexes, qui peuvent être à un seul pan, si elles sont adossées à un bâtiment ou à une limite séparative
 - les toitures doivent être couvertes :
 - soit en petite tuile plate de terre cuite de teinte brun-rouge, ou tout matériau présentant la même teinte et le même aspect
 - soit en ardoise naturelle ou tout matériau présentant la même teinte et le même aspect
 - soit végétalisée
 - le choix du matériau autorisé pour la construction neuve (tuile ou ardoise) sera fonction du matériau dominant dans l'environnement immédiat du projet
 - d'autres matériaux (toiture vitrée, toiture transparente, toiture en zinc ...) peuvent être autorisés en cas d'extension de construction existante quand cela est justifié par la recherche d'une meilleure articulation des volumes ainsi que pour des équipements ou activités industrielles lorsque les spécificités architecturales de la construction le justifient
 - dans le cadre de travaux de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes non couvertes avec des matériaux ci-avant définis, le réemploi du matériau d'origine est toléré, à l'exception du bardeau d'asphalte, de la tôle ondulée et de la plaque fibrociment
 - pour les vérandas et abris de piscine, il n'est pas fixé de règles particulières concernant l'aspect, la forme et l'inclinaison de la couverture, sous réserve de garantir une bonne tenue dans le temps
 - les châssis de toit doivent être encastrés dans le pan de la toiture et être de format vertical
 - les lucarnes et cheminées traditionnelles seront maintenues ou restituées dans leur état originel

Clôtures :

- La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 1,60 mètre ; une hauteur supérieure peut être admise s'il s'agit de restaurer ou prolonger un mur existant, à condition de respecter la hauteur et l'aspect de ce mur
- La clôture sur voies ou emprises publiques peut être constituée soit d'un mur plein en maçonnerie enduite ou appareillée, soit d'un mur bahut surmonté d'une grille métallique, soit d'un grillage simple, à condition d'y adjoindre une haie vive composée d'essences locales
- La clôture sur limites séparatives devra s'intégrer dans le paysage et faire l'objet d'une mise en œuvre soignée et durable

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à préserver au maximum les arbres existants
- Les haies plantées en limite de propriété doivent être à dominante d'essences locales champêtres ou florales

- Les citernes qui ne pourraient être enterrées et qui seraient visibles des voies, cheminements et espaces libres, tout comme les aires de stockage et de dépôt, doivent être dissimulées
- Les aires de stationnement collectif doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au-moins pour huit places de stationnement, dont le port et l'implantation doivent permettre de tenir à l'ombre les véhicules en période estivale, à moins de mettre en œuvre une alternative sous forme d'ombrières photovoltaïques

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITE INTERDITES

Destination interdite :

- Exploitation agricole et forestière

Sous-destinations interdites :

- Entrepôt
- Centre de congrès et d'exposition

Usages et affectations des sols, natures d'activité interdites :

- Aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs, des caravanes ou des habitations légères de loisirs
- Stationnement des caravanes à ciel ouvert sur les unités foncières dépourvues d'habitation
- Dépôts de toute nature pouvant générer des pollutions ou des nuisances visuelles pour le voisinage
- Carrières et extractions de matériaux

DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, TYPES D'ACTIVITE SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sous-destination soumise à des conditions particulières :

- Sont autorisés, sous réserve de ne présenter aucun danger pour autrui et de ne pas générer de troubles anormaux de voisinage :
 - Sous-destination locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées
 - Sous-destination industrie

Usages et affectations des sols, natures d'activité soumises à des conditions particulières :

- Non réglementé

MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

- Non réglementé

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies :

- Hormis le garage, les annexes à la construction principale ne peuvent être implantées entre l'habitation et la voie qui la dessert

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

- L'implantation d'une construction par rapport aux limites séparatives doit permettre :
 - de garantir un ensoleillement satisfaisant pour les habitations (habitation existante sur la parcelle ou sur une parcelle riveraine, habitation faisant l'objet de la demande d'autorisation d'urbanisme), afin de favoriser la production de logements économes en énergie grâce aux apports solaires gratuits (système de production d'énergie passive) et d'assurer une qualité de vie des habitants grâce à un ensoleillement possible même en hiver
 - d'assurer une intimité aux habitants tant au niveau de leur logement en lui-même que des espaces extérieurs (terrasse, jardin) ; cela valant tant pour une habitation existante sur la parcelle ou sur une parcelle riveraine, que pour l'habitation faisant l'objet de la demande d'autorisation d'urbanisme
- Les constructions principales nouvelles doivent être implantées soit sur limite séparative latérale soit à 2 mètres minimum des limites séparatives latérales

Hauteur maximale des constructions :

- La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder R+1+combles (un niveau en rez-de-chaussée, plus 1 étage, plus les combles) à Aigurande et R+combles (un niveau en rez-de-chaussée plus les combles) dans les autres bourgs ; il est en outre exigé de respecter la hauteur de la corniche, à plus ou moins 0,50 mètre près, de l'une ou l'autre des constructions limitrophes
- La hauteur des extensions ne doit pas dépasser la hauteur de la construction principale
- Les aérogénérateurs ne rentrent pas dans le calcul de la hauteur du bâtiment
- La hauteur maximale des annexes à la construction principale ne doit pas excéder 4,50 mètres

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Généralités :

- L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, 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 et paysages urbains ou ruraux, et à la conservation des perspectives monumentales.

Adaptation au sol :

- La construction doit s'adapter à la topographie du terrain, en évitant le plus possible les modifications de terrain (déblais et remblais)
- Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction en vue d'en dissimuler le soubassement sont interdites
- Sur un terrain en pente, les remblais supérieurs à 0,60 mètre par rapport au terrain naturel sont interdits

Façades :

- Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant
- Les façades existantes ou nouvelles qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (cas des briques creuses, parpaings, carreaux de plâtre, etc.) doivent recevoir un parement (bardage, empierrement...) ou un enduit de finition sobre, sans effet de relief
- Les matériaux destinés à rester apparents (murs de moellons, appareillages de briques, pierres de taille, enduits à la chaux ...) doivent conserver leur aspect d'origine, sauf justifications particulières en cas d'isolation par l'extérieur
- La teinte des enduits (beige sable) et des bardages devra s'intégrer dans le paysage et être en harmonie avec le bâti environnant ; des dérogations peuvent néanmoins être accordées pour les façades de commerces ou activités de services, sous réserve de justifier l'obligation de déroger à la règle et sous réserve de mettre en œuvre un traitement soigné
- Les ouvertures doivent être réalisées en harmonie avec l'aspect général des façades et de la toiture du bâtiment pour les façades sur voie

Toitures :

- Pour les annexes d'une emprise au sol inférieure à 20 m², il n'est pas fixé de règle concernant les pentes de toiture ; en outre, la couverture doit être d'aspect mat et de teinte ardoise ou tuile, ou à défaut grise ou vert foncé, à l'exception des toitures-terrasses végétalisées
- Pour toutes les autres constructions, les toitures pourront être :
 - soit de type traditionnel, avec des pentes de toitures d'au-moins 36° : tuile plate de teinte brun-rouge ou ardoise naturelle, ou tout matériau présentant la même teinte et le même aspect que ces deux matériaux autorisés ; le choix du matériau autorisé pour la construction neuve sera fonction du matériau dominant dans l'environnement immédiat du projet ; néanmoins, dans le cadre de travaux de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes non couvertes avec des matériaux ci-avant définis, le réemploi du matériau d'origine est toléré, à l'exception du bardeau d'asphalte, de la tôle ondulée et de la plaque fibrociment
 - soit relever d'une démarche d'ouverture à la modernité induisant des formes de toiture variées utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel : toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture métallique, toiture vitrée, toiture transparente, ...
 - cependant, il n'est pas fixé de règles particulières concernant l'aspect, la forme et l'inclinaison de la couverture pour les vérandas et abris de piscine, sous réserve de garantir une bonne tenue dans le temps
 - en outre, des matériaux de substitution peuvent être autorisés pour les bâtiments d'activités et les annexes d'une emprise au sol supérieure ou égale à 20 m² (zinc prépatiné ou bac acier à joint debout de teinte sombre)

Clôtures :

- La hauteur totale de la clôture sur voie ou emprise publique ne doit pas excéder 1,40 mètre ; cette clôture peut être constituée :
 - d'un muret (enduit ou en pierres jointoyées), d'une hauteur maximale de 0,80 mètre, surmonté éventuellement par un dispositif à claire-voie (grille, lisse ou grillage de teinte foncée)
 - de lisses d'une hauteur ne devant pas excéder 0,80 mètre
 - d'un grillage sur piquets métalliques (l'ensemble de teinte foncée) ou bois, avec soubassement possible constitué de plaques béton sur une hauteur maximale de 0,30 mètre
- La clôture sur limites séparatives devra s'intégrer dans le paysage et faire l'objet d'une mise en œuvre soignée et durable ; sa hauteur est limitée à 1,80 mètre

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à préserver au maximum les arbres existants
- Les haies plantées en limite de propriété doivent être à dominante d'essences locales champêtres ou florales
- Les citernes qui ne pourraient être enterrées et qui seraient visibles des voies, cheminements et espaces libres, tout comme les aires de stockage et de dépôt, doivent être dissimulées
- Les aires de stationnement collectif doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au-moins pour huit places de stationnement, dont le port et l'implantation doivent permettre de tenir à l'ombre les véhicules en période estivale, à moins de mettre en œuvre une alternative sous forme d'ombrières photovoltaïques

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITE INTERDITES

Destination interdite :

- Exploitation agricole et forestière

Sous-destinations interdites :

- Artisanat et commerce de détail
- Commerce de gros
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Industrie
- Entrepôt
- Bureau

Usages et affectations des sols, natures d'activité interdites :

- Aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs, des caravanes ou des habitations légères de loisirs
- Stationnement des caravanes à ciel ouvert sur les unités foncières dépourvues d'habitation
- Unités de méthanisation
- Carrières et extractions de matériaux

DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, TYPES D'ACTIVITE SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sous-destination soumise à des conditions particulières :

- Sont autorisés, sous réserve de ne présenter aucun danger pour autrui et de ne pas générer de troubles anormaux de voisinage, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

- Non réglementé

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies :

- Non réglementé

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

- Non réglementé

Hauteur maximale des constructions :

- Non réglementé

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Façades :

- Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant
- Les façades existantes ou nouvelles qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (cas des briques creuses, parpaings, carreaux de plâtre, etc.) doivent recevoir un parement (bardage, empierrement...) ou un enduit de finition sobre, sans effet de relief
- Les matériaux destinés à rester apparents (murs de moellons, appareillages de briques, pierres de taille, enduits à la chaux ...) doivent conserver leur aspect d'origine

- La teinte des enduits et des bardages devra s'intégrer dans l'environnement

Toitures :

- Il n'est pas fixé de pente minimale de toiture ; les toitures-terrasses sont autorisées
- Les toitures visibles depuis le domaine public doivent présenter la teinte et l'aspect de la tuile plate ou de l'ardoise naturelle, ou être de teinte grise et d'aspect mat ou être végétalisées ; toutefois, en cas d'extension ou de restauration d'une construction existante, l'emploi du matériau existant peut être toléré
- Dans le cas d'une toiture-terrace ou d'une toiture à faible pente, le traitement de l'acrotère doit permettre de donner à l'ouvrage un aspect satisfaisant, et notamment de dissimuler les éléments techniques ou les panneaux solaires ou photovoltaïques

Clôtures :

- La hauteur totale de la clôture sur voie ou emprise publique ne doit pas excéder 2 mètres ; cette clôture peut être constituée :
 - d'un muret (enduit ou en pierres jointoyées), d'une hauteur maximale de 0,80 mètre, surmonté éventuellement par un dispositif à claire-voie (grille, lisse ou grillage de teinte foncée)
 - de lisses d'une hauteur ne devant pas excéder 0,80 mètre
 - d'un grillage sur piquets métalliques (l'ensemble de teinte foncée) ou bois, avec soubassement possible constitué de plaques béton sur une hauteur maximale de 0,30 mètre

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- Les haies plantées en limite de propriété doivent être à dominante d'essences locales champêtres ou florales
- Les citernes qui ne pourraient être enterrées et qui seraient visibles des voies, cheminements et espaces libres, tout comme les aires de stockage et de dépôt, doivent être dissimulées
- Les aires de stationnement collectif doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au-moins pour huit places de stationnement, dont le port et l'implantation doivent permettre de tenir à l'ombre les véhicules en période estivale, à moins de mettre en œuvre une alternative sous forme d'ombrières photovoltaïques

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITE INTERDITES

Destination interdite :

- Exploitation agricole et forestière

Sous-destinations interdites :

- Artisanat et commerce de détail
- Commerce de gros
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Cinéma
- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
- Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Entrepôt
- Centre de congrès et d'exposition

Usages et affectations des sols, natures d'activité interdites :

- Aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs, des caravanes ou des habitations légères de loisirs
- Stationnement des caravanes à ciel ouvert sur les unités foncières dépourvues d'habitation
- Dépôts de toute nature pouvant générer des pollutions ou des nuisances visuelles pour le voisinage
- Carrières et extractions de matériaux

DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, TYPES D'ACTIVITE SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

31

Sous-destination soumise à des conditions particulières :

- Sont autorisés, sous réserve de ne présenter aucun danger pour autrui et de ne pas générer de troubles anormaux de voisinage :
 - Sous-destination locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées
 - Activités artisanales affiliées à la sous-destination industrie

Usages et affectations des sols, natures d'activité soumises à des conditions particulières :

- Non réglementé

MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

- Non réglementé

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies :

- Hormis le garage, les annexes à la construction principale ne peuvent être implantées entre l'habitation et la voie qui la dessert
- En cas d'implantation de la construction principale à moins de 15 mètres de profondeur par rapport à la voie de desserte, celle-ci doit s'implanter dans l'alignement des constructions existantes sur les deux parcelles voisines

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

- L'implantation d'une construction par rapport aux limites séparatives doit permettre :

- de garantir un ensoleillement satisfaisant pour les habitations (habitation existante sur la parcelle ou sur une parcelle riveraine, habitation faisant l'objet de la demande d'autorisation d'urbanisme), afin de favoriser la production de logements économes en énergie grâce aux apports solaires gratuits (système de production d'énergie passive) et d'assurer une qualité de vie des habitants grâce à un ensoleillement possible même en hiver
- d'assurer une intimité aux habitants tant au niveau de leur logement en lui-même que des espaces extérieurs (terrasse, jardin) ; cela valant tant pour une habitation existante sur la parcelle ou sur une parcelle riveraine, que pour l'habitation faisant l'objet de la demande d'autorisation d'urbanisme
- Les constructions principales nouvelles doivent être implantées soit sur une limite séparative latérale soit à 2 mètres d'une limite séparative latérale ; une implantation partielle est possible, sous réserve d'une implantation en limite ou à 2 mètres d'au-moins les deux-tiers de la façade concernée
- Par rapport aux autres limites séparatives, la marge de recul minimale à respecter en cas d'implantation en retrait est de 2 mètres

Hauteur maximale des constructions :

- La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 12 mètres ; toutefois, le dépassement de cette hauteur peut être autorisé soit dans le souci d'une harmonisation avec les constructions voisines, soit en cas d'extension ou de reconstruction après sinistre d'une construction existante dépassant cette hauteur maximale
- Les aérogénérateurs ne rentrent pas dans le calcul de la hauteur du bâtiment
- La hauteur maximale des annexes à la construction principale ne doit pas excéder 4,50 mètres

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Généralités :

- L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, 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 et paysages urbains ou ruraux, et à la conservation des perspectives monumentales.
- Les prescriptions suivantes pourront ne pas être observées dans le cas particulier d'une démarche architecturale de qualité, et ce, après consultation du Conseil en Architecture, Urbanisme et Environnement (CAUE), des architectes-conseils de la Direction Départementale des Territoires (DDT) et/ou de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP) de l'Indre.

Adaptation au sol :

- La construction doit s'adapter à la topographie du terrain, en évitant le plus possible les modifications de terrain (déblais et remblais)
- Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction en vue d'en dissimuler le soubassement sont interdites
- Sur un terrain en pente, les remblais supérieurs à 0,60 mètre par rapport au terrain naturel sont interdits

Façades :

- Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant
- Les façades existantes ou nouvelles qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (cas des briques creuses, parpaings, carreaux de plâtre, etc.) doivent recevoir un parement (bardage, empierrement...) ou un enduit de finition sobre, sans effet de relief
- Les matériaux destinés à rester apparents (murs de moellons, appareillages de briques, pierres de taille, enduits à la chaux ...) doivent conserver leur aspect d'origine
- Les chaînes d'angle, corniches, encadrements de baies, maçonnerie appareillée, ainsi que tout élément de modénature de façade seront conservés ou restitués dans leur état originel
- La teinte des enduits (gris sable) et des bardages devra s'intégrer dans le paysage et être en harmonie avec le bâti environnant
- Les ouvertures doivent être réalisées en harmonie avec l'aspect général des façades et de la toiture du bâtiment pour les façades sur voie ; les proportions des baies plus hautes que larges seront conservées
- Les menuiseries seront peintes, les modèles et couleurs étant définis en accord avec la typologie de l'immeuble ; le blanc pur et les couleurs vives sont interdites

Toitures :

- Pour les annexes d'une emprise au sol inférieure à 20 m², il n'est pas fixé de règle concernant les pentes de toiture ; en outre, la couverture doit être d'aspect mat et de teinte ardoise ou tuile, ou à défaut grise ou vert foncé, à l'exception des toitures-terrasses végétalisées
- Pour toutes les autres constructions, les toitures pourront être :

- soit de type traditionnel, avec des pentes de toitures d'au-moins 36° : tuile plate de teinte brun-rouge ou ardoise naturelle, ou tout matériau présentant la même teinte et le même aspect que ces deux matériaux autorisés ; le choix du matériau autorisé pour la construction neuve sera fonction du matériau dominant dans l'environnement immédiat du projet ; néanmoins, dans le cadre de travaux de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes non couvertes avec des matériaux ci-avant définis, le réemploi du matériau d'origine est toléré, à l'exception du bardeau d'asphalte, de la tôle ondulée et de la plaque fibrociment
- soit relever d'une démarche d'ouverture à la modernité induisant des formes de toiture variées utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel : toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture métallique, toiture vitrée, toiture transparente, ...
- cependant, il n'est pas fixé de règles particulières concernant l'aspect, la forme et l'inclinaison de la couverture pour les vérandas et abris de piscine, sous réserve de garantir une bonne tenue dans le temps
- en outre, des matériaux de substitution peuvent être autorisés pour les bâtiments d'activités et les annexes d'une emprise au sol supérieure ou égale à 20 m² (zinc prépatiné ou bac acier à joint debout de teinte sombre)

Clôtures :

- La hauteur totale de la clôture sur voie ou emprise publique ne doit pas excéder 1,40 mètre ; cette clôture peut être constituée :
 - d'un muret (enduit ou en pierres jointoyées), d'une hauteur maximale de 0,80 mètre, surmonté éventuellement par un dispositif à claire-voie (grille, lisse ou grillage de teinte foncée)
 - de lisses d'une hauteur ne devant pas excéder 0,80 mètre
 - d'un grillage sur piquets métalliques (l'ensemble de teinte foncée) ou bois, avec soubassement possible constitué de plaques béton sur une hauteur maximale de 0,30 mètre

Une hauteur supérieure pourra néanmoins être admise s'il s'agit de restaurer ou prolonger un mur existant, à condition de respecter la hauteur et l'aspect de ce mur
- La clôture sur limites séparatives devra s'intégrer dans le paysage et faire l'objet d'une mise en œuvre soignée et durable ; sa hauteur est limitée à 1,80 mètre

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à préserver au maximum les arbres existants
- Les haies plantées en limite de propriété doivent être à dominante d'essences locales champêtres ou florales
- Les citernes qui ne pourraient être enterrées et qui seraient visibles des voies, cheminements et espaces libres, tout comme les aires de stockage et de dépôt, doivent être dissimulées
- Les aires de stationnement collectif doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au-moins pour huit places de stationnement, dont le port et l'implantation doivent permettre de tenir à l'ombre les véhicules en période estivale, à moins de mettre en œuvre une alternative sous forme d'ombrières photovoltaïques

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITE INTERDITES

Destination interdite dans l'ensemble de la zone UY :

- Exploitation agricole et forestière
- Habitation

Sous-destinations interdites dans l'ensemble de la zone UY :

- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Cinéma
- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées
- Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Equipements sportifs
- Autres équipements recevant du public

Usages et affectations des sols, natures d'activité interdites :

- Aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs, des caravanes ou des habitations légères de loisirs
- Stationnement des caravanes à ciel ouvert sur les unités foncières dépourvues d'habitation
- Carrières et extractions de matériaux

DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, TYPES D'ACTIVITE SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sous-destination soumise à des conditions particulières :

- Sont autorisés, sous réserve de ne présenter aucun danger pour autrui et de ne pas générer de troubles anormaux de voisinage, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées

MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

- Non réglementé

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies :

- Hors agglomération, par rapport aux routes départementales : les constructions doivent respecter un recul minimum de 10 mètres de l'alignement
- Au sein des agglomérations, et hors agglomération, par rapport aux autres voies : les constructions doivent être implantées à l'alignement ou dans le cas contraire, respecter un recul minimum de 3 mètres de l'alignement

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

- Non réglementé

Hauteur maximale des constructions :

- Non réglementé

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Façades :

- Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant

- Les façades existantes ou nouvelles qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (cas des briques creuses, parpaings, carreaux de plâtre, etc.) doivent recevoir un parement (bardage, empierrement...) ou un enduit de finition sobre, sans effet de relief
- Les matériaux destinés à rester apparents (murs de moellons, appareillages de briques, pierres de taille, enduits à la chaux ...) doivent conserver leur aspect d'origine
- La teinte des enduits et des bardages doit s'intégrer dans l'environnement

Toitures :

- Il n'est pas fixé de pente minimale de toiture ; les toitures-terrasses sont autorisées
- Les toitures visibles depuis le domaine public doivent présenter la teinte et l'aspect de la tuile plate ou de l'ardoise naturelle, ou être de teinte grise et d'aspect mat ou être végétalisées ; toutefois, en cas d'extension ou de restauration d'une construction existante, l'emploi du matériau existant peut être toléré
- Dans le cas d'une toiture-terrace ou d'une toiture à faible pente, le traitement de l'acrotère doit permettre de donner à l'ouvrage un aspect satisfaisant, et notamment de dissimuler les éléments techniques ou les panneaux solaires ou photovoltaïques

Clôtures :

La hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 2 mètres ; cette clôture doit être constituée d'un grillage ou de grilles soudées en panneaux de teinte noire, vert foncé ou galva (aspect mat) posés sur piquets de même teinte ou poteaux en bois

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- Les haies plantées en limite de propriété doivent être à dominante d'essences locales champêtres ou florales
- Les aires de stationnement collectif doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au-moins pour huit places de stationnement, dont le port et l'implantation doivent permettre de tenir à l'ombre les véhicules en période estivale, à moins de mettre en œuvre une alternative sous forme d'ombrières photovoltaïques

TITRE 3 : LES DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

RAPPEL

Les dispositions réglementaires applicables aux zones à urbaniser comprennent cumulativement :

- *les dispositions écrites précisées ci-après,*
- *les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre I du présent règlement écrit), dont les dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques portées aux documents graphiques.*

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUH

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITE INTERDITES

Destination interdite :

- Exploitation agricole et forestière

Sous-destinations interdites :

- Entrepôt
- Centre de congrès et d'exposition

Usages et affectations des sols, natures d'activité interdites :

- Aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs, des caravanes ou des habitations légères de loisirs
- Stationnement des caravanes à ciel ouvert sur les unités foncières dépourvues d'habitation
- Dépôts de toute nature pouvant générer des pollutions ou des nuisances visuelles pour le voisinage
- Carrières et extractions de matériaux

DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, TYPES D'ACTIVITE SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sous-destinations soumises à des conditions particulières :

- Sont autorisés, sous réserve de ne présenter aucun danger pour autrui et de ne pas générer de troubles anormaux de voisinage, et de ne pas compromettre un aménagement ultérieur et cohérent de la zone :
 - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées
- Sont autorisés, sous réserve de ne présenter aucun danger pour autrui et de ne pas générer de troubles anormaux de voisinage :
 - Constructions relevant de la sous-destination industrie
- Les destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols ainsi que les natures d'activité non interdites dans la zone (à l'exception possible des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées) doivent s'inscrire dans le cadre d'une opération d'ensemble compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation et réalisée :
 - Soit d'un seul tenant : les Ebaudons à Crevant
 - Soit possibilité par tranches, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à l'opération : Bontemps à Aigurande

MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

- Non réglementé

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies :

- Les abris de jardin ne peuvent être implantés avec un recul inférieur à celui de l'habitation

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

- L'implantation d'une construction par rapport aux limites séparatives doit permettre :
 - de garantir un ensoleillement satisfaisant pour les habitations (habitation existante sur la parcelle ou sur une parcelle riveraine, habitation faisant l'objet de la demande d'autorisation d'urbanisme), afin de favoriser la production de logements économes en énergie grâce aux apports solaires gratuits (système de production d'énergie passive) et d'assurer une qualité de vie des habitants grâce à un ensoleillement possible même en hiver
 - d'assurer une intimité aux habitants tant au niveau de leur logement en lui-même que des espaces extérieurs (terrasse, jardin) ; cela valant tant pour une habitation existante sur la parcelle ou sur une parcelle riveraine, que pour l'habitation faisant l'objet de la demande d'autorisation d'urbanisme
- Les constructions principales nouvelles doivent être implantées soit sur une limite séparative latérale soit à 2 mètres d'une limite séparative latérale ; une implantation partielle est possible, sous réserve d'une implantation en limite ou à 2 mètres d'au-moins les deux-tiers de la façade concernée
- Par rapport aux autres limites séparatives, la marge de recul minimale à respecter en cas d'implantation en retrait est de 2 mètres

Hauteur maximale des constructions :

- La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 12 mètres ; toutefois, le dépassement de cette hauteur peut être autorisé soit dans le souci d'une harmonisation avec les constructions voisines, soit en cas d'extension ou de reconstruction après sinistre d'une construction existante dépassant cette hauteur maximale
- La hauteur maximale des annexes à la construction principale ne doit pas excéder 4,50 mètres

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

37

Généralités :

- L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, 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 et paysages urbains ou ruraux, et à la conservation des perspectives monumentales.

Adaptation au sol :

- La construction doit s'adapter à la topographie du terrain, en évitant le plus possible les modifications de terrain (déblais et remblais)
- Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction en vue d'en dissimuler le soubassement sont interdites
- Sur un terrain en pente, les remblais supérieurs à 0,60 mètre par rapport au terrain naturel sont interdits

Façades :

- Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant
- Les façades existantes ou nouvelles qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (cas des briques creuses, parpaings, carreaux de plâtre, etc.) doivent recevoir un parement (bardage, empierrement...) ou un enduit de finition sobre, sans effet de relief
- Les matériaux destinés à rester apparents (murs de moellons, appareillages de briques, pierres de taille, enduits à la chaux ...) doivent conserver leur aspect d'origine
- La teinte des enduits (gris sable) et des bardages devra s'intégrer dans le paysage et être en harmonie avec le bâti environnant ; des dérogations peuvent néanmoins être accordées pour les façades de commerces ou activités de services, sous réserve de justifier l'obligation de déroger à la règle et sous réserve de mettre en œuvre un traitement soigné
- Les ouvertures doivent être réalisées en harmonie avec l'aspect général des façades et de la toiture du bâtiment pour les façades sur voie

Toitures :

- Pour les annexes d'une emprise au sol inférieure à 20 m², il n'est pas fixé de règle concernant les pentes de toiture ; en outre, la couverture doit être d'aspect mat et de teinte ardoise ou tuile, ou à défaut grise ou vert foncé, à l'exception des toitures-terrasses végétalisées
- Pour toutes les autres constructions, les toitures pourront être :
 - soit de type traditionnel, avec des pentes de toitures d'au-moins 36° : tuile plate de teinte brun-rouge ou ardoise naturelle, ou tout matériau présentant la même teinte et le même aspect que ces deux matériaux autorisés ; le choix du matériau autorisé pour la construction neuve sera fonction du matériau dominant dans l'environnement immédiat du projet ; néanmoins, dans le cadre de travaux de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes non couvertes avec des matériaux ci-avant définis, le réemploi du matériau d'origine est toléré, à l'exception du bardeau d'asphalte, de la tôle ondulée et de la plaque fibrociment
 - soit relever d'une démarche d'ouverture à la modernité induisant des formes de toiture variées utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel : toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture métallique, toiture vitrée, toiture transparente, ...
 - cependant, il n'est pas fixé de règles particulières concernant l'aspect, la forme et l'inclinaison de la couverture pour les vérandas et abris de piscine, sous réserve de garantir une bonne tenue dans le temps
 - en outre, des matériaux de substitution peuvent être autorisés pour les bâtiments d'activités et les annexes d'une emprise au sol supérieure ou égale à 20 m² (zinc prépatiné ou bac acier à joint debout de teinte sombre)

Clôtures :

- La hauteur totale de la clôture sur voie ou emprise publique ne doit pas excéder 1,40 mètre ; cette clôture peut être constituée :
 - d'un muret (enduit ou en pierres jointoyées), d'une hauteur maximale de 0,80 mètre, surmonté éventuellement par un dispositif à claire-voie (grille, lisse ou grillage de teinte foncée)
 - de lisses d'une hauteur ne devant pas excéder 0,80 mètre
 - d'un grillage sur piquets métalliques (l'ensemble de teinte foncée) ou bois, avec soubassement possible constitué de plaques béton sur une hauteur maximale de 0,30 mètre
- La clôture sur limites séparatives devra s'intégrer dans le paysage et faire l'objet d'une mise en œuvre soignée et durable ; sa hauteur est limitée à 1,80 mètre

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à préserver au maximum les arbres existants
- Les haies plantées en limite de propriété doivent être à dominante d'essences locales champêtres ou florales
- Les citernes qui ne pourraient être enterrées et qui seraient visibles des voies, cheminements et espaces libres, tout comme les aires de stockage et de dépôt, doivent être dissimulées
- Les aires de stationnement collectif doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au-moins pour huit places de stationnement, dont le port et l'implantation doivent permettre de tenir à l'ombre les véhicules en période estivale, à moins de mettre en œuvre une alternative sous forme d'ombrières photovoltaïques

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

La zone 2AU est une zone à urbaniser dont les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à sa périphérie immédiate n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone ; son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une évolution du plan local d'urbanisme comportant notamment la définition des orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

- Un secteur **2AUh**, à **vocation dominante d'habitat**
- Un secteur **2AUy**, à **vocation dominante d'activités économiques**

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITE INTERDITES

Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activité interdites :

- Sont interdites toutes les destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités non listées au paragraphe suivant : « destinations, sous-destinations, types d'activité soumis à des conditions particulières »

DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, TYPES D'ACTIVITE SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sous-destinations soumises à des conditions particulières :

- Sont autorisés les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées, sous réserves :
 - de ne présenter aucun danger pour autrui
 - de ne pas générer de troubles anormaux de voisinage
 - de ne pas compromettre un aménagement ultérieur cohérent de la zone et de justifier d'un point de vue technico-économique que la construction ou installation ne saurait être implantée en dehors de la zone

39

MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

- Non règlementé

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Généralités :

- L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, 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 et paysages urbains ou ruraux, et à la conservation des perspectives monumentales.

TITRE 4 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

RAPPEL

Les dispositions réglementaires applicables aux zones agricoles comprennent cumulativement :

- *les dispositions écrites précisées ci-après,*
- *les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre I du présent règlement écrit), dont les dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques portées aux documents graphiques.*

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITE INTERDITES

Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activité interdites :

- Sont interdites toutes les destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités non listées au paragraphe suivant : « destinations, sous-destinations, types d'activité soumis à des conditions particulières »

DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, TYPES D'ACTIVITE SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Destinations, sous-destinations, types d'activité soumis à des conditions particulières :

- Sont autorisés, dans l'ensemble de la zone A, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées, sous réserve d'être compatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière, de ne présenter aucun danger pour autrui, de ne pas générer de troubles anormaux de voisinage et de ne pas porter atteinte à une zone humide inventoriée, y compris les installations liées à la production d'énergie renouvelable.
- Sont en outre autorisés :
 - dans le seul secteur Ay :
 - les constructions relevant de la sous-destination « industrie » ainsi que les aires de stockage et de stationnement nécessaires au fonctionnement de l'activité
 - pour les habitations existantes :
 - leur réfection
 - leur surélévation, sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale de ladite habitation
 - leur extension
 - ainsi que la construction d'annexes, dans la limite d'une emprise au sol de 50 m² (piscines exceptées dans le calcul de l'emprise au sol) et une implantation à une distance maximale de 30 m de l'habitation
 - dans le seul secteur Ac :
 - les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés à l'extraction d'argiles
 - dans le reste de la zone A ainsi que dans le secteur Ac :
 - les constructions, installations et aménagements nécessaires à l'activité agricole, à une activité animalière professionnelle (élevage équin, chenil) ou à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L525-1 du Code rural et de la pêche maritime
 - 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
 - le logement de fonction pour les exploitants dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'activité (surveillance des animaux, accueil et vente directe à l'année, suivi des cultures spécialisées ...), sous réserve d'une implantation à moins de 100 mètres des bâtiments d'exploitation et dans la limite d'un logement par exploitant ; la parcelle dédiée à la construction du logement de fonction ne doit pas excéder une superficie de 1.000 m²
 - les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés à l'activité agricole, y compris les ouvrages de gestion des eaux pluviales d'une opération d'urbanisation externalisé en zone A ou de stockage d'eaux issus de dispositifs de traitement, sous réserve d'un usage agricole pour l'irrigation

- les unités de méthanisation pour la production et la commercialisation de biogaz, d'électricité et de chaleur, sous réserves :
 - d'être exploitées et l'énergie commercialisée par un exploitant agricole ou une structure détenue majoritairement par des exploitants agricoles
 - que les matières premières proviennent pour moitié au moins d'une ou plusieurs exploitations agricoles
- pour les habitations existantes :
 - leur réfection
 - leur surélévation, sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale de ladite habitation
 - leur extension
 - ainsi que la construction d'annexes, dans la limite d'une emprise au sol de 50 m² (piscines exceptées) et une implantation à une distance maximale de 30 m de l'habitation
- le changement de destination vers la destination « habitation » des bâtiments identifiés à cet effet au Règlement – documents graphiques, sous réserve que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site
- le changement de destination vers la destination « industrie » des bâtiments identifiés à cet effet au Règlement – documents graphiques, sous réserve que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site
- la restauration et la reconstruction d'éléments de petit patrimoine, sous réserve que les travaux respectent les caractéristiques architecturales traditionnelles de ces édifices et qu'ils s'effectuent dans le cadre d'une action de mise en valeur ou de promotion du petit patrimoine local

MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

- Non réglementé

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

41

Implantation des constructions par rapport aux voies :

- Par rapport aux routes départementales, les constructions agricoles doivent respecter un recul minimum de 10 mètres de l'alignement
- A l'exception des constructions agricoles aux abords des routes départementales, les constructions doivent respecter un recul minimum de 3 mètres de l'alignement ; une implantation jusqu'à l'alignement pourra toutefois être autorisée, à condition de ne pas présenter de risque en matière de sécurité routière
- Les travaux (extension, réhabilitation, surélévation ...) portant sur une construction existante ne respectant pas les règles définies ci-avant pourront être réalisés, sous réserve de respecter un retrait par rapport à l'alignement au moins égal à celui de la construction existante

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

- Non réglementé

Hauteur maximale des constructions :

- Pour les constructions à usage agricole, il n'est pas fixé de hauteur maximale
- Pour toutes les autres constructions, la hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 9 mètres, à l'exception de la hauteur des annexes à l'habitation qui ne doit pas excéder 4,50 mètres ; pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant

Emprise au sol maximale des constructions :

- Au sein du secteur Ay, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 40% de l'unité foncière
- Dans le reste de la zone A, non réglementé

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Dans l'ensemble de la zone A :

- L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, 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 et paysages urbains ou ruraux, et à la conservation des perspectives monumentales.

Dans le secteur Ay :

- Les dispositions de la zone UY s'appliquent

Dans le secteur Ac ainsi que dans le reste de la zone A :

- Les dispositions de la zone UA s'appliquent, sauf pour les bâtiments agricoles et les équipements de production d'énergies renouvelables autorisés dans la zone, qui sont gérés par les prescriptions ci-dessous :
 - La construction devra être réalisée au plus près du sol naturel, en réduisant le plus possible les mouvements de terrain
 - Les façades devront recourir à deux types de matériaux, le soubassement ne devant pas excéder une hauteur de plus du tiers de la hauteur du long pan
 - La teinte des enduits et des bardages devra s'intégrer dans le paysage et être en harmonie avec le bâti environnant,
 - Le montage de parpaings destinés à rester apparents est autorisé en soubassement, sous réserve d'une pose soignée dans les joints et la planimétrie
 - Les bardages privilégieront le bois ; à défaut, les bardages métalliques opteront pour des teintes mates et foncées
 - En couverture, les matériaux brillants ou de couleurs claires sont exclus ; les teintes grises, bleu ardoise ou brun rouge seront privilégiées, les matériaux translucides laissant passer la lumière étant également admis

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- Tout volume construit doit comporter un programme de plantations assurant son insertion dans le site environnant (bosquets, arbres de haute tige,...). L'insertion de la nouvelle construction dans le site peut également être assurée par le maintien d'éléments existants (haies, bosquet, arbres isolés, rideau d'arbres, etc.).
- Les haies plantées en limite de propriété doivent être à dominante d'essences locales champêtres ou florales

TITRE 5 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

RAPPEL

Les dispositions réglementaires applicables aux zones naturelles et forestières comprennent cumulativement :

- *les dispositions écrites précisées ci-après,*
- *les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre I du présent règlement écrit), dont les dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques portées aux documents graphiques.*

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITE INTERDITES

Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activité interdites :

- Sont interdites toutes les destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités non listées au paragraphe suivant : « destinations, sous-destinations, types d'activité soumis à des conditions particulières »

DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, TYPES D'ACTIVITE SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Destinations, sous-destinations, types d'activité soumis à des conditions particulières :

- Sont autorisés, dans l'ensemble de la zone N, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées, sous réserve d'être compatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière, de ne présenter aucun danger pour autrui, de ne pas générer de troubles anormaux de voisinage et de ne pas porter atteinte à une zone humide inventoriée
- Sont en outre autorisés :
 - dans le seul secteur Na :
 - les constructions, installations et aménagements strictement liés au fonctionnement de l'aérodrome.
 - dans le seul secteur Nj :
 - les abris de jardin et autres constructions légères, installations et aménagements à vocation sportive ou de loisirs ne remettant pas en cause la vocation naturelle dominante du secteur
 - dans le seul secteur Ni :
 - les constructions légères, installations et aménagements à vocation sportive ou de loisirs ne remettant pas en cause la vocation naturelle dominante du secteur
 - l'aménagement de terrains de camping et de parcs résidentiels destinés à l'accueil d'habitations légères de loisirs ainsi que les constructions liées à leur fonctionnement (bloc sanitaires, bureaux, piscine, commerce de détail, restaurant ...), relevant des sous-destinations « hébergement hôtelier et touristique », « restauration » et « artisanat et commerce de détail »
 - les habitations légères de loisirs et autres hébergements insolites ne remettant pas en cause la vocation naturelle dominante du secteur
 - les parcs de stationnement liés à une construction ou installation autorisée dans le secteur
 - le changement de destination vers la destination « habitation » des bâtiments identifiés à cet effet au Règlement – documents graphiques, sous réserve que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site
 - pour les habitations existantes :
 - leur réfection
 - leur surélévation, sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale de ladite habitation
 - leur extension

43

- ainsi que la construction d'annexes, dans la limite d'une emprise au sol de 50 m² (piscines exceptées dans le calcul de l'emprise au sol) et une implantation à une distance maximale de 30 m de l'habitation
- dans le seul secteur Nlp :
 - les constructions légères, installations et aménagements ne remettant pas en cause la vocation naturelle dominante du secteur
- dans la zone N, à l'exclusion des différents secteurs :
 - les constructions, installations et aménagements nécessaires à l'exploitation forestière
 - pour les habitations existantes :
 - leur réfection
 - leur surélévation, sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale de ladite habitation
 - leur extension
 - ainsi que la construction d'annexes, dans la limite d'une emprise au sol de 50 m² (piscines exceptées) et une implantation à une distance maximale de 30 m de l'habitation
 - le changement de destination vers la destination « habitation » des bâtiments identifiés à cet effet au Règlement – documents graphiques, sous réserve que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site
 - le changement de destination vers la destination « industrie » des bâtiments identifiés à cet effet au Règlement – documents graphiques, sous réserve que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site
 - la restauration et la reconstruction d'éléments de petit patrimoine, sous réserve que les travaux respectent les caractéristiques architecturales traditionnelles de ces édifices et qu'ils s'effectent dans le cadre d'une action de mise en valeur ou de promotion du petit patrimoine local

MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

- Non réglementé

44

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies :

- Par rapport aux routes départementales, les constructions liées à l'exploitation forestière doivent respecter un recul minimum de 10 mètres de l'alignement
- A l'exception des constructions liées à l'exploitation forestière aux abords des routes départementales, les constructions doivent respecter un recul minimum de 3 mètres de l'alignement ; une implantation jusqu'à l'alignement pourra toutefois être autorisée, à condition de ne pas présenter de risque en matière de sécurité routière
- Les travaux (extension, réhabilitation, surélévation ...) portant sur une construction existante ne respectant pas les règles définies ci-avant pourront être réalisés, sous réserve de respecter un retrait par rapport à l'alignement au moins égal à celui de la construction existante

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

- Non réglementé

Hauteur maximale des constructions :

- La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 9 mètres, à l'exception de la hauteur des annexes à l'habitation qui ne doit pas excéder 4,50 mètres ; pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant
- En secteurs NI, Nlp et Nj, la hauteur des constructions ne peut excéder 4,50 mètres.

Emprise au sol maximale des constructions :

- Au sein du secteur Na et Nlp, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 5% de l'unité foncière
- Au sein des secteurs NI et Nj, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 10% de l'unité foncière
- Dans le reste de la zone N, non réglementé

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Dans l'ensemble de la zone N :

- L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, 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 et paysages urbains ou ruraux, et à la conservation des perspectives monumentales.

- Les dispositions de la zone UA s'appliquent, sauf pour les bâtiments liés à l'exploitation forestière, qui sont gérés par les prescriptions ci-dessous :
 - La construction devra être réalisée au plus près du sol naturel, en réduisant le plus possible les mouvements de terrain
 - Les façades devront recourir à deux types de matériaux, le soubassement ne devant pas excéder une hauteur de plus du tiers de la hauteur du long pan
 - La teinte des enduits et des bardages devra s'intégrer dans le paysage et être en harmonie avec le bâti environnant,
 - Le montage de parpaings destinés à rester apparents est autorisé en soubassement, sous réserve d'une pose soignée dans les joints et la planimétrie
 - Les bardages privilégieront le bois ; à défaut, les bardages métalliques opteront pour des teintes mates et foncées
 - En couverture, les matériaux brillants ou de couleurs claires sont exclus ; les teintes grises, bleu ardoise ou brun rouge seront privilégiées, les matériaux translucides laissant passer la lumière étant également admis

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- Tout volume construit doit comporter un programme de plantations assurant son insertion dans le site environnant (bosquets, arbres de haute tige,...). L'insertion de la nouvelle construction dans le site peut également être assurée par le maintien d'éléments existants (haies, bosquet, arbres isolés, rideau d'arbres, etc.).
- Les haies plantées en limite de propriété doivent être à dominante d'essences locales champêtres ou florales

ANNEXES :

EXTRAITS DE LA CHARTE PAYSAGERE ET ARCHITECTURALE
REALISEE PAR L'INSTITUT D'ECOLOGIE APPLIQUEE
POUR LE SYNDICAT MIXTE DU PAYS DE LA CHATRE EN BERRY