



PLAN LOCAL D'URBANISME

INTERCOMMUNAL



Communauté de communes de

LA CHÂTRE SAINTE-SÉVÈRE



4.1

RÈGLEMENT ÉCRIT

Vu pour être annexé à la délibération d'approbation
du conseil communautaire en date du 13 mai 2025
Le Président, M. Patrick JUDALET





Sommaire

PRÉAMBULE (CHAPITRE INTRODUCTIF NON-OPPOSABLE) P. 7

1. Présentation du règlement écrit	9
2. Champs d'application du règlement écrit	9
3. Structure du règlement écrit	9
4. Articulation des règles du PLUi avec les autres dispositions relatives à l'occupation ou à l'utilisation des sols	10
5. Mode d'emploi du règlement à l'attention des porteurs de projet.....	12

PARTIE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES P. 13

CHAPITRE 1.1 - MODALITÉ D'APPLICATION DE LA RÈGLE D'URBANISME

1.1 - Champs d'application général de la règle d'urbanisme	15
1.2 - Modalités spécifiques	15
• Application des règles du PLU dans le cas d'une division de propriété	15
• Travaux d'édification de clôture	15
• Travaux de démolition	15
1.3 - Dérogation et limites d'application	15
• Reconstruction des constructions	15
• Travaux sur une construction existante non-conforme à la règle d'urbanisme ..	15

CHAPITRE 1.2 - PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES ÉTABLIES SUR LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE ET RÈGLES ASSOCIÉES

2.1 - Les prescriptions graphiques liées à la réglementation des destination et à la mixité sociale et fonctionnelle	16
• Les changements de destination de bâtiments agricoles	16
• Les secteurs de carrières	16

2.2 - Les prescriptions graphiques liées à la mise en œuvre des projets des collectivités et/ou liées à la politique foncière locale	16
• Les emplacements réservés (ER)	16
2.3 - Les prescriptions graphiques liées à la protection environnementale, patrimoniale et/ou paysagère	17
• Les Espaces Boisés Classés (EBC)	17
• Les Éléments bâtis de paysage protégés	17
• Les Éléments paysagers et végétaux protégés	17
• La Protection de Trame Jardin	18
• Les Voies, chemins et sentiers à conserver	18
2.4 - Les autres prescriptions	18
• Le Plan de Prévention des risques naturels.....	18
• Route classée à grande circulation	19

Sommaire

PARTIE II - RÈGLEMENT DES ZONES

P.21

TITRE 2.1 - RÈGLES APPLICABLES À TOUTES LES ZONES

P. 21

CHAPITRE 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS	23
CHAPITRE 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	24
CHAPITRE 3 - ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX	28

TITRE 2.2 - RÈGLES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)

P. 31

CHAPITRE 2.1 - ZONE UA	33
<i>Chapitre 1 - Destination des constructions et usages des sols</i>	34
<i>Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i>	35
<i>Chapitre 3 - Équipements et réseaux</i>	41
CHAPITRE 2.2 - ZONE UB	43
<i>Chapitre 1 - Destination des constructions et usages des sols</i>	44
<i>Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i>	46
<i>Chapitre 3 - Équipements et réseaux</i>	50
CHAPITRE 2.3 - ZONE UE	52
<i>Chapitre 1 - Destination des constructions et usages des sols</i>	53
<i>Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i>	54
<i>Chapitre 3 - Équipements et réseaux</i>	55
CHAPITRE 2.4 - ZONE UH	56
<i>Chapitre 1 - Destination des constructions et usages des sols</i>	57
<i>Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i>	58
<i>Chapitre 3 - Équipements et réseaux</i>	61
CHAPITRE 2.5 - ZONE UT	62
<i>Chapitre 1 - Destination des constructions et usages des sols</i>	63
<i>Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i>	64
<i>Chapitre 3 - Équipements et réseaux</i>	67

CHAPITRE 2.6 - ZONE UV

68

<i>Chapitre 1 - Destination des constructions et usages des sols</i>	69
<i>Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i>	70
<i>Chapitre 3 - Équipements et réseaux</i>	73

CHAPITRE 2.7 - ZONE UX

74

<i>Chapitre 1 - Destination des constructions et usages des sols</i>	75
<i>Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i>	77
<i>Chapitre 3 - Équipements et réseaux</i>	80

TITRE 2.3 - RÈGLES APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER (AU)

P. 82

CHAPITRE 3.1 - ZONE 1AU

84

<i>Chapitre 1 - Destination des constructions et usages des sols</i>	85
<i>Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i>	86
<i>Chapitre 3 - Équipements et réseaux</i>	90

CHAPITRE 3.2 - ZONE 1AUX

92

<i>Chapitre 1 - Destination des constructions et usages des sols</i>	93
<i>Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i>	94
<i>Chapitre 3 - Équipements et réseaux</i>	97

CHAPITRE 3.3 - ZONE 1AUE.....

98

<i>Chapitre 1 - Destination des constructions et usages des sols</i>	99
<i>Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i>	100
<i>Chapitre 3 - Équipements et réseaux</i>	101

CHAPITRE 3.4 - ZONE 2AU

102

<i>Chapitre 1 - Destination des constructions et usages des sols</i>	103
<i>Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i>	104
<i>Chapitre 3 - Équipements et réseaux</i>	105

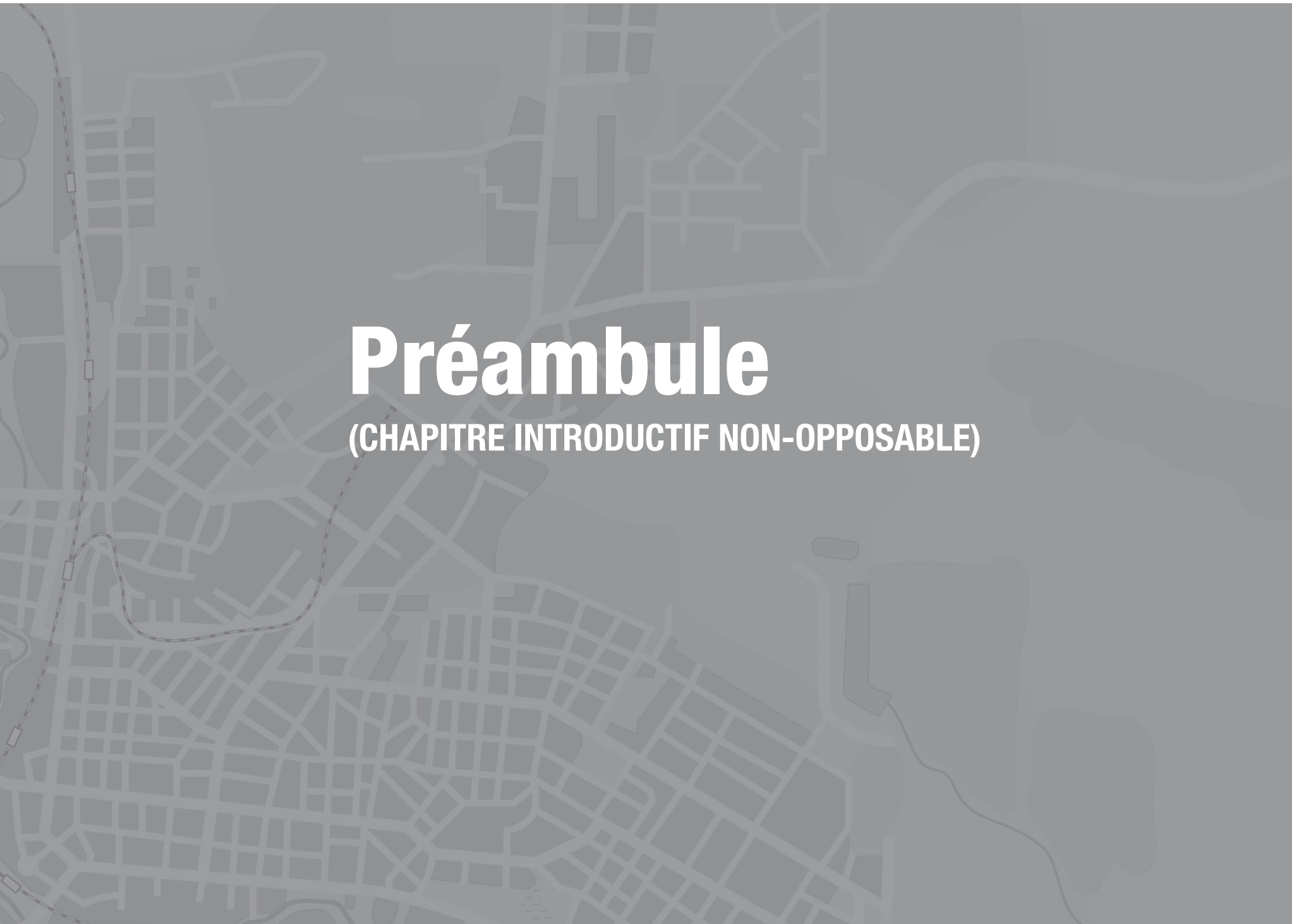
Sommaire

TITRE 2.4 - RÈGLES APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)	P. 106	TITRE 2.5 - RÈGLES APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES (N)	P.146
CHAPITRE 4.1 - ZONE A	108	CHAPITRE 5.1 - ZONE N	148
<i>Chapitre 1 - Destination des constructions et usages des sols</i>	109	<i>Chapitre 1 - Destination des constructions et usages des sols</i>	149
<i>Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i>	110	<i>Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i>	150
<i>Chapitre 3 - Équipements et réseaux</i>	115	<i>Chapitre 3 - Équipements et réseaux</i>	155
CHAPITRE 4.2 - ZONE AE	116	CHAPITRE 5.2 - ZONE NE	156
<i>Chapitre 1 - Destination des constructions et usages des sols</i>	117	<i>Chapitre 1 - Destination des constructions et usages des sols</i>	157
<i>Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i>	118	<i>Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i>	158
<i>Chapitre 3 - Équipements et réseaux</i>	119	<i>Chapitre 3 - Équipements et réseaux</i>	159
CHAPITRE 4.3 - ZONE AH	120	CHAPITRE 5.3 - ZONE NER	160
<i>Chapitre 1 - Destination des constructions et usages des sols</i>	121	<i>Chapitre 1 - Destination des constructions et usages des sols</i>	161
<i>Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i>	122	<i>Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i>	162
<i>Chapitre 3 - Équipements et réseaux</i>	126	<i>Chapitre 3 - Équipements et réseaux</i>	163
CHAPITRE 4.4 - ZONE ALE	127	CHAPITRE 5.4 - ZONE NL	164
<i>Chapitre 1 - Destination des constructions et usages des sols</i>	128	<i>Chapitre 1 - Destination des constructions et usages des sols</i>	165
<i>Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i>	129	<i>Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i>	166
<i>Chapitre 3 - Équipements et réseaux</i>	132	<i>Chapitre 3 - Équipements et réseaux</i>	169
CHAPITRE 4.5 - ZONE AT	133	CHAPITRE 5.5 - ZONE NP	170
<i>Chapitre 1 - Destination des constructions et usages des sols</i>	134	<i>Chapitre 1 - Destination des constructions et usages des sols</i>	171
<i>Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i>	135	<i>Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i>	172
<i>Chapitre 3 - Équipements et réseaux</i>	138	<i>Chapitre 3 - Équipements et réseaux</i>	174
CHAPITRE 4.6 - ZONE AX	139	CHAPITRE 5.6 - ZONE NT	175
<i>Chapitre 1 - Destination des constructions et usages des sols</i>	140	<i>Chapitre 1 - Destination des constructions et usages des sols</i>	176
<i>Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i>	141	<i>Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i>	177
<i>Chapitre 3 - Équipements et réseaux</i>	144	<i>Chapitre 3 - Équipements et réseaux</i>	180
		CHAPITRE 5.7 - ZONE NX	181
		<i>Chapitre 1 - Destination des constructions et usages des sols</i>	182
		<i>Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i>	183
		<i>Chapitre 3 - Équipements et réseaux</i>	186

Sommaire

PARTIE III -ANNEXES RÉGLEMENTAIRES P.188

3.1 - Lexique	189
3.2 - Charte des bâtiments agricoles	197
4.3 - Palette végétale	199
4.4 - Règlement du PPRi	218



Préambule

(CHAPITRE INTRODUCTIF NON-OPPOSABLE)



Préambule

(CHAPITRE INTRODUCTIF NON-OPPOSABLE)

1. Présentation du règlement écrit

Le règlement écrit constitue une des pièces centrales du dossier de Plan Local d'Urbanisme. Il s'agit de la pièce de référence du dispositif réglementaire opposable aux demandes d'autorisation d'urbanisme. **L'application des règles fixées par le présent document s'effectue en complémentarité mais également de manière dépendante du règlement graphique présent en pièce n°4.2 du dossier de PLUi.**

Il énonce pour chaque type de zones les règles applicables selon un ensemble d'articles qui réglementent, entre autres, la vocation des constructions admises, leurs implantations par rapport aux limites séparatives ou aux voies publiques, l'emprise au sol et la hauteur des constructions, le stationnement, etc.

Le règlement (écrit et graphique) est encadré par les articles L.151-8 à L.151-42 et R.151-9 à R151-50 du Code de l'urbanisme.

2. Champs d'application du règlement

Le présent règlement écrit s'applique sur l'ensemble du territoire intercommunal de la Communauté de communes La Châtre Sainte-Sévère soit sur l'ensemble du territoire des 30 communes membres de l'Établissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) à la date d'approbation du document.

3. Structure du règlement écrit

Le règlement écrit du PLUi de la Communauté de communes La Châtre Sainte-Sévère s'organise autour de plusieurs chapitres :

Partie I - Les dispositions générales

Cette partie précise les modalités d'application de la règle d'urbanisme sur le territoire et les règles afférentes aux prescriptions graphiques. Effectivement, le Code de l'urbanisme définit un certain nombre d'outils à portée réglementaire délimités sur le règlement graphique du PLUi. Il peut s'agir d'Espaces Boisés Classés, d'Emplacements Réservés, d'Élément de patrimoine et/ou de paysage protégé, etc. L'objectif de cette partie est de préciser les effets de ces prescriptions au regard du Code de l'urbanisme et, le cas échéant, des règles complémentaires fixées par le présent PLUi.

Partie II - Le règlement des zones

Cette partie constitue le fondement réglementaire qui fixe le droit des sols sur le territoire. Il se compose :

Des règles communes à toutes les zones (Titre 2.1)

Il s'agit du cadre réglementaire partagé sur l'ensemble du territoire. Ces dispositions communes sont applicables à toutes les zones (sauf mention dérogatoire propre à des zones spécifiques). Elles définissent un cadre de cohérence général sur le territoire et précise parfois les modalités d'application des différents articles réglementaires.

Des règles propres à chaque zone à savoir aux zones U (Titre 2.2), aux zones AU (Titre 2.3), aux zones A (Titre 2.4) et aux zones N (Titre 2.5)

Ces règles spécifiques complètent ou se substituent aux règles communes définies dans la 1^{ère} partie du règlement. Elles sont subdivisées pour chaque partie en secteurs afin de s'adapter aux réalités des espaces réglementés mais aussi aux vocations et aux projets poursuivis dans le cadre du projet de territoire.

Partie III - Les règles spécifiques aux éléments de patrimoine protégé

Le règlement graphique identifie des éléments de paysage et de patrimoine protégé au titre du PLUi. Ces éléments sont listés dans la troisième partie du présent règlement et des règles propres à chaque éléments sont définies au regard de l'enjeu. Elles complètent éventuellement le cadre de protection défini dans les dispositions générales.

Partie IV - Les annexes réglementaires

Les différentes prescriptions du PLUi s'appuie utilement sur des documents réglementaires complémentaires annexés dans le quatrième chapitre de la présente pièce. Il s'agit :

- Du lexique réglementaire définissant les termes techniques utilisés dans le règlement écrit,
- Du nuancier architectural local (départemental),
- De la liste des emplacements réservés dans les effets sont définis dans les dispositions générales,
- De la liste des éléments de patrimoine à protéger (dont les effets sont définis dans les dispositions générales).

Préambule

(CHAPITRE INTRODUCTIF NON-OPPOSABLE)

4. Articulation des règles du PLUi avec les autres dispositions relatives à l'occupation ou à l'utilisation des sols

Les projets faisant l'objet d'une demande d'autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir) doivent respecter les dispositions du PLUi ainsi que les réglementations distinctes du présent document, portant effet en matière d'urbanisme quelles qu'elles soient (Code de l'environnement, Code de la construction et de l'habitation, Code de l'urbanisme, etc.).

Il est rappelé que les autorisations d'urbanisme sont délivrées sous réserve des droits des tiers : l'autorité d'urbanisme vérifie la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme mais ne vérifie pas si le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé, notamment les servitudes légales définies par le Code civil (servitudes de vue par exemple). Il est donc conseillé de s'assurer que le projet tel qu'autorisé par le PLUi, respecte également les autres réglementations.

4.1. Les dispositions impératives du Règlement National d'Urbanisme (RNU) définies par le Code de l'urbanisme

Certaines dispositions relevant du RNU continue à s'appliquer indépendamment du PLUi. Il s'agit notamment des articles suivants (à la date d'approbation du PLUi) :

- *L'article R.111-2 du C. urb.* sur la salubrité et sécurité publique.
- *L'article R.111-4 du C. urb.* sur les sites archéologiques.
- *L'article R.111-21 et R.111-22 du C. urb.* sur la densité et la reconstructions des constructions.
- *L'article R.111-23 et R.111-24 du C. urb.* sur les performances environnementales et énergétiques.
- *L'article R.111-25 du C. urb.* sur la réalisation d'aires de stationnement.
- *L'article R.111-26 du C. urb.* sur la protection de l'environnement.
- *L'article R.111-27 du C. urb.* : sur le respect du caractère des lieux.
- *L'article R.111-31 à R.111-50 du C. urb.* sur les campings, l'aménagement des parcs résidentiels de loisirs, l'implantation des habitations légères de loisirs et installation de résidences mobiles de loisirs et des caravanes.

- *L'article R.111-51 du C. urb.* sur les dispositions relatives aux résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- *L'article R.111-52 et 53 du C. urb.* sur les dispositions particulières à la Guadeloupe, la Guyane, la Martinique, la Réunion et Mayotte.

4.2. Les servitudes d'utilité publique

Comme mentionnés précédemment, aux règles propres au PLUi s'ajoutent les prescriptions relevant de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol. Ces servitudes sont annexées en pièce 5.

Ces servitudes d'urbanisme sont susceptibles, selon le cas, de s'ajouter ou de se substituer aux règles définies par le PLUi. Au titre de ces servitudes, le territoire de La Châtre Saint-Sévère est notamment concerné par les contraintes suivantes :

- *Les périmètres de protection des Monuments Historiques classés ou inscrits et les sites naturels inscrits et classés.*

Sur ces espaces du territoire couverts par cette servitude, les projets de construction et d'utilisation des sols font l'objet d'une consultation préalable de l'Architecte des Bâtiments de France.

- *Les contraintes liées aux risques naturels et technologiques notamment les risques d'inondation.*

Le territoire est notamment concerné par un Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI). Dans les secteurs inscrits à l'intérieur des zones délimitées par ce PPRI, les constructions sont soumises au respect des conditions spécifiques du règlement du PPRI.

Bien que pleinement autonome et indépendante du PLUi, dans un souci de facilité d'usage du document, le PLUi fait apparaître sur son règlement graphique la délimitation par un indicage «i» des zones concernées. Le PPRI se trouve en annexe du PLUi, en pièce 5. Dans le cas où cette servitude serait révisée ou modifiée, les demandes d'urbanisme seront instruites au regard du document s'étant substitué à celui annexé au PLUi.

En outre, les risques technologiques portée à la connaissance (PAC) des communes ou de la Communauté de communes par l'État en application des dispositions des articles L132-1 à L132-4 du Code de l'urbanisme, sont annexés au PLUi. Ces PAC ainsi que les études de danger dont les collectivités ont connaissance, doivent être pris en compte dans les décisions d'urbanisme.

Ainsi, compte tenu de la nature du risque et du danger encouru, un projet pourra être refusé ou

Préambule

(CHAPITRE INTRODUCTIF NON-OPPOSABLE)

n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations (article R111-2 du Code de l'urbanisme).

4.3. Autres contraintes à l'urbanisation

- *Périmètre d'inconstructibilité aux abords des voies classées à grande circulation (loi Barnier / Amendement Dupont)*

Les dispositions de l'article L.111-6 du Code de l'urbanisme (dans sa rédaction en vigueur à la date d'approbation du PLUi), relatif au recul des constructions et installations dans les espaces non urbanisés le long des autoroutes, des routes express, des déviations et des routes classées à grande circulation ne s'appliquent pas dès lors que le règlement du PLUi ou les Orientations d'Aménagement et de Programmation prévoient des dispositions spécifiques relatives à la prise en compte par les projets de constructions ou d'installations, des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale ainsi que de la qualité d'urbanisme et des paysages.

- *Le principe de réciprocité en matière de distance d'éloignement à l'égard des bâtiments agricoles (L.111-3 du Code rural et de la pêche)*

L'article L. 111-3 du Code rural et de la pêche, énonce un principe général de réciprocité et impose qu'une distance d'éloignement de 100 mètres soit respectée entre les bâtiments à usage agricole et toute nouvelle construction ou à l'occasion de tout changement de destination de construction à usage non agricole nécessitant un permis de construire. Ce principe est fondé sur la législation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).

L'article précise que dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont notamment fixées par le PLUi.

Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations.

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les sec-

teurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa.

Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant dans les cas prévus par l'alinéa précédent.

Préambule

(CHAPITRE INTRODUCTIF NON-OPPOSABLE)

5. Mode d'emploi du règlement à l'attention des porteurs de projet

La pluralité des documents composant le dossier de PLUi est susceptible de rendre complexe la lecture des règles applicables aux terrains. Ainsi il est conseillé aux porteurs de projets de suivre un certain cheminement afin de lui faciliter la lecture du droit de sols, d'évaluer les possibilités qui s'offrent à lui ainsi que les contraintes qu'il doit respecter.

Etape 1 - Je me réfère au règlement graphique (le «plan de zonage») présent en pièce 4.2 :

- 1 - Je relève la zone réglementaire encadrant mon terrain (Ua, Ub, N, Ah, etc.).
- 2 - Je relève si mon terrain est concerné par une prescriptions graphiques.
- 3 - Je relève si mon terrain est concerné par une Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Etape 2 - Je me réfère au présent règlement écrit, pièce 4.1. du dossier de PLUi :

Si mon terrain est concerné une prescription graphique fixée au plan de zonage, je consulte les effets et les obligations induites par cette prescription dans en partie 2 du chapitre 1 du présent règlement «Prescriptions graphiques établies sur le règlement graphique et règles associées». L'application des prescriptions graphiques est prioritaire par rapport aux autres règles définies par le règlement. Il ne peut être dérogé à une règle spécifique par une règle générale. Si cette prescription est un élément de paysage ou de patrimoine protégé je me réfère ensuite à la fiche correspondante en partie 3 du règlement. Si ces prescriptions ne compromettent pas mon projet, je passe à l'étape suivante.

- 1 - Je lis les règles applicables à toutes les zones pour connaître les prescriptions à respecter sur l'ensemble du territoire intercommunal ainsi que les modalités d'applications de certaines règles détaillées pour chaque zone ;
- 2 - Je lis les règles spécifiques à la zone dont relève le terrain faisant l'objet de mon projet de travaux pour connaître les dispositions spécifiques à respecter. Ces règles me précise quelles destinations sont admises dans la zones (habitation, commerce, artisanat, industrie, agricole, bureau, etc.) mais aussi les règles d'implantation, d'architecture, de protection

environnementale que je dois mettre en œuvre pour que mon projet soit conforme avec la réglementation locale.

Etape 3 - Je me réfère aux Orientations d'Aménagement et de Programmation, présentes en pièce 3. du PLUi :

Si mon terrain est concerné une OAP «Aménagement», je consulte l'OAP applicable à mon terrain présente en partie 3 de la pièce 3 du présent PLUi. Mon projet devra impérativement être compatible avec les principes d'aménagement fixés pour la zone.

Si mon terrain est concerné l'OAP thématique «Densification des zones urbaines», je consulte la prescription de densité minimale applicable à mon terrain en partie 2 de la pièce 3 du présent PLUi.

Si mon terrain est concerné l'OAP thématique «Trame verte et bleue», je consulte les effets et les obligations induites par cette identification dans en partie 1 de la pièce 3 du présent PLUi.

Rappel : En plus du dispositif réglementaire établi au titre du PLUi, je respecte également les *servitudes d'utilité publique* qui peuvent être applicables, lesquelles sont constitutives de règles. A titre indicatif, les servitudes existante à la date d'approbation du PLUi sont présentes (liste et cartes) en pièce 5 - Annexes du PLUi.

Partie

1.

Dispositions générales



CHAPITRE 1 - MODALITÉ D'APPLICATION DE LA RÈGLE D'URBANISME

1.1 - Champs d'application général de la règle d'urbanisme

Les règles édictées par le PLUi sont opposables à toute occupation ou utilisation du sol qu'elle soit ou non soumise à déclaration ou à autorisation au titre du Code de l'urbanisme.

L'exécution par toute personne publique ou privée, de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols doit être conforme aux règlements écrit et graphique du PLUi.

Lorsqu'un terrain est intégré dans le périmètre d'une OAP, tous travaux, occupations ou utilisations du sol doivent, en outre, être compatibles avec le contenu de la ou des OAP applicables.

Le contrôle de la conformité des demandes d'autorisation d'urbanisme au règlement du PLUi et de leur compatibilité avec les OAP s'apprécie lors de l'instruction de ces demandes.

1.2 - Modalités spécifiques

- **Application des règles du PLUi dans le cas d'une division de propriété**

Le règlement du PLUi fait opposition à l'application de l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme (dans la condition définie par le même article).

Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions des articles ci-dessous s'appliquent à chacune des parcelles issues de la division.

Les lotissements, qui constituent des opérations d'aménagement ayant pour but l'implantation de constructions, doivent respecter les règles édictées par le PLUi, même s'ils n'ont pas pour objet ou pour effet que le détachement d'un lot d'une unité foncière à un stade où il n'existe pas encore de projet concret de construction. Un permis d'aménager ou une déclaration préalable pourra être refusée notamment lorsque, compte tenu de ses caractéristiques (telles qu'elles ressortent des pièces de la demande d'urbanisme), un projet de lotissement induirait une implantation de construction non-conforme aux règles d'urbanisme fixée par le PLUi.

- **Travaux d'édification de clôture**

L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable pour l'ensemble du territoire de la Communauté de communes La Châtre Saint-Sévère, en application de la délibération du Conseil Communautaire en date du 13/05/2025.

Travaux de démolition

Les travaux de démolition sont soumis à permis de démolir pour l'ensemble du territoire de la Communauté de communes La Châtre Saint-Sévère, en application de la délibération du Conseil Communautaire en date du 13/05/2025.

1.3 - Dérogation et limites d'application

- **Reconstruction des constructions à 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 le Plan Local d'Urbanisme intercommunal ou le Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles en disposent autrement.

- **Travaux sur une construction existante non-conforme à la règle d'urbanisme**

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles et servitudes définies par le PLUi, seules pourront être admises les demandes d'autorisation d'urbanisme pour des travaux n'entraînant pas une aggravation de la situation de non-conformité.

CHAPITRE 2 - PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES ÉTABLIES SUR LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE ET RÈGLES ASSOCIÉES

Le présent chapitre définit les outils de prescriptions graphiques délimités sur le règlement graphique, leur localisation dans la structure du règlement écrit du PLUi et, lorsque l'outil graphique est complété par une disposition écrite du règlement, les dispositions réglementaires afférentes.

2.1 - Les prescriptions graphiques liées à la réglementation des destination et à la mixité sociale et fonctionnelle

- **Les changements de destination de bâtiments agricoles**

Article L.151-11 2° du C. urb.

Représentation graphique de la prescription



Bâtiment agricole susceptible de changer de destination

Le règlement graphique identifie les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers (CDPENAF) prévues à l'article L.112-1-1 du Code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS).

- **Les secteurs de carrières**

Article R151-34 2° du C. urb.

Représentation graphique de la prescription



Secteur protégé en raison de la richesse du sol ou du sous-sol

Le règlement graphique du PLUi délimite les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées. Les exploitations de carrières sont interdites sur l'ensemble des zones exceptées pour les sites repérés sur le règlement graphique.

2.2 - Les prescriptions graphiques liées à la mise en œuvre des projets des collectivités et/ou liées à la politique foncière locale

- **Les emplacements réservés (ER)**

Article L151-41 du C. urb.

Représentation graphique de la prescription



Emplacement Réservé

Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

- 1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
- 2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
- 3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
- 4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;
- 5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

En outre, dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement peut instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.

La liste des Emplacements réservés, leur(s) destinataire(s) et leur(s) motif(s) sont présent en Pièce n°4-3 - Annexes réglementaire.

2.3 - Les prescriptions graphiques liées à la protection environnementale, patrimoniale et/ou paysagère

• Les Espaces Boisés Classés (EBC)

Article L113-1 et L113-2 du C. urb.

Représentation graphique de la prescription



Espaces Boisés Classés (EBC)

Le PLUi classe comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du Code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'État détermine les conditions d'application du présent alinéa.

• Les Éléments de Patrimoine Protégés (EPP)

Articles L151-19 du C. urb.

Représentation graphique de la prescription



Les Éléments de Patrimoine Protégés

Le règlement graphique identifie et localise les éléments de paysage et les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural.

La démolition d'un élément repéré au règlement graphique est soumise à permis de démolir et tous travaux ayant pour objet ou pour effet de modifier son aspect extérieur est soumis à déclaration préalable.

Cette mesure vise notamment à assurer le maintien des éléments de «petit patrimoine» participant au cadre de vie de la Communauté de communes La Châtre Sainte-Sévère.

La liste des éléments de patrimoine protégés est présente en **Pièce n°4.3 - Annexes réglementaires**.

La démolition totale ou partielle d'un bâtiment ou d'un élément de petit patrimoine repéré est interdite. Une exception pourra néanmoins être autorisée pour des bâtiments ou parties de bâtiments présentant un intérêt architectural et patrimonial moindre ou pour des édifices dont la rénovation pose des problèmes constructifs disproportionnés en comparaison de leur intérêt architectural et patrimonial.

En sus de cette règle générale, des règles spécifiques peuvent être établies en partie III.

• Les Éléments paysagers et végétaux protégés

Articles L151-23 du C. urb.

Représentation graphique de la prescription



Les Éléments Paysagers et Végétaux Protégés

Le règlement graphique identifie et localise les éléments de paysage et de végétation et les sites à caractère naturel à protéger pour des motifs d'ordre écologique, paysager et patrimonial.

La liste des éléments de patrimoine protégés est présentée en **Pièce n°4.3 - Annexes réglementaires**.

La suppression et/ou le défrichement des éléments paysagers et végétaux protégés est soumis à déclaration préalable de travaux. Ces demandes doivent prendre en considération les orientations fixés par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Thématique sur la trame Verte et Bleue.

Une exception pourra néanmoins être autorisée dans le cas de coupe rendu nécessaire pour des raisons de salubrité ou de danger ou si le maintien de l'élément induit des contraintes d'aménagement disproportionnés en comparaison de l'intérêt paysager, écologique et patrimonial de l'élément.

- **La Protection de Trame Jardin**

Articles L151-19 et L151-23 du C. urb.

Représentation graphique de la prescription



Trame jardin protégé

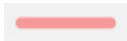
Le règlement graphique identifie et localise les éléments de paysage et les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques.

Dans ses secteurs, seules les annexes (piscine comprise) et extensions sont possibles. Aucune nouvelle construction principale ne sera autorisée.

- **Les Voies, chemins et sentiers à conserver**

Article L151-38 du C. Urb.

Représentation graphique de la prescription



Chemins à conserver

Le règlement précise le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public.

2.4 - Les autres prescriptions

- **Le Plan de Prévention des risques naturels**

Le territoire est concerné par un Plan de Prévention aux Risques inondation (PPRi) :

- Vallée de l'Indre approuvé par arrêté préfectoral du 14 janvier 2008.

Ce document est une servitude d'utilité publique et, à ce titre, doit être annexé au présent PLUi.

Ce document impact les communes de Briantes, La Châtre, Montgivray, Nohant-Vic, Poulligny-Notre-Dame, Poulligny-Saint-Martin et Sainte-Sévère-sur-Indre.

Conformément à l'article L 562-1 du code de l'environnement, le règlement du PPRi définit des mesures de prévention, de protection et de sauvegarde qui doivent être prises par les collectivités publiques dans le cadre de leurs compétences, ainsi que celles qui incombent aux particuliers.

Ces dispositions s'appliquent aux activités et aux biens existants, ainsi qu'à l'implantation de toutes constructions ou installations nouvelles, à l'exécution de tous les travaux et à l'exercice de toutes activités, sans préjudices de l'application des autres législations ou réglementations en vigueur.

Le PPRi définit et régleme deux zones :

- Une zone A : le principe en est l'inconstructibilité,
- Une zone B : il s'agit d'une zone où l'intensité du risque est plus faible.

Dans l'emprise de ces zones, toute construction ou installation nouvelle, toute extension de construction existante ainsi que tout mode d'occupation du sol sont soumis au règlement du PPRi annexé au présent règlement du PLUi.

- **Route classée à grande circulation**

Article L111-6 à L111-10 du C. urb

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

Cette interdiction ne s'applique pas :

- 1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- 2° Aux services publics exigeant la proximité immédiates des infrastructures routières ;
- 3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- 4° Aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Le principe de recul de 75 ou 100 mètres sont identifiés aux documents graphiques, ainsi que les reculs adaptés en application de l'article L 111-8 du code de l'urbanisme.

Conformément aux dispositions prévues par le code de l'urbanisme, une étude dérogatoire au périmètre d'inconstructibilité est présente en annexe du dossier de PLUi.

Référence aux routes à grande circulation

Les reculs imposés par la Loi Barnier sont reportés sur le règlement graphique du PLUi.



Partie

2.

Règlement des zones

2.1

Règles applicables à
toutes les zones



CHAPITRE 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

1.1. Interdiction d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

En dehors des secteurs délimités par une prescription graphique, encadrées au chapitre précédent, sont interdits :

- Les constructions et installations ainsi que les exploitations de carrières ou de gravières ;
- Le stationnement des caravanes et des résidences démontables pour l'habitat permanent de leurs utilisateurs au-delà de trois mois.

Sauf mention contraire dans les règles applicables aux zones, sont interdits :

- Les parcs d'attractions, les stands de tir, les pistes pour engins motorisés ;
- Les dépôts de matériaux non liés aux travaux de construction ou d'aménagement d'une opération soumise à autorisation d'urbanisme ;
- Les dépôts de ferrailles, de déchets de toute nature ainsi que de véhicules hors d'usage, à l'exception des dépôts de végétaux destinés à la production de compost.

1.2. Limitations d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

Les affouillements et exhaussements du sol (visés à l'article R 421-23-f du Code de l'Urbanisme) tendant à modifier le relief général du terrain sont interdits sauf s'ils respectent les conditions suivantes :

- Qu'ils soient nécessaires à la réalisation des constructions, aménagements ou installations autorisés dans la zone et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à l'intérêt paysager et environnemental du secteur et/ou que les règles relatives à la zone ne s'y opposent pas ;
- Qu'ils soient nécessaires aux travaux de protection contre les inondations, les risques et les nuisances ;
- Qu'ils soient nécessaires à la restauration des zones humides ou à la valorisation écologique des milieux naturels, ou à la valorisation des ressources naturelles du sol et du sous-sol.

1.3 Mixité fonctionnelle et sociale

Le changement de destination des bâtiments identifiés en zones agricoles ou naturelles est admis pour une destination projetée d'«*Habitation*», «*Artisanat et commerce de détail*», «*Restauration*», «*Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle*», «*Hébergement hôtelier et touristique*», «*Industrie*» ou de «*Bureau*».

CHAPITRE 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

• **Application des règles du Chapitre 2 pour les Constructions et installations d'équipements d'intérêt collectif et de services publics**

Les dispositions du Chapitre 2 ne s'appliquent pas aux constructions et installations d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

2.1 Implantations des constructions

• **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

> Règle générale

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ne sont pas applicables aux constructions en second rideau ou en parcelle en drapeau.

La façade principale du bâtiment doit être à l'alignement ou dans le prolongement des constructions voisines existantes.

> Règles alternatives

Afin que l'implantation des constructions tienne compte du contexte urbain environnant et des particularités du site, une implantation différente de celle exigée au règlement particulier de chaque zone, peut être admise ou imposée dans les cas de figure suivants :

- Au niveau des carrefours, quelle que soit la nature des voies, en fonction de problèmes de visibilité, de sécurité routière ou d'aménagement ultérieur de l'intersection, après consultation du gestionnaire de l'emprise publique ou de la voie publique ;
- Dans le cas où le terrain d'assiette présente des caractéristiques particulières telle qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs emprises publiques ou voies, afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site ;
- À proximité d'un élément de patrimoine bâti et non bâti identifié au règlement graphique afin de ne pas compromettre leur mise en valeur ;
- Afin d'améliorer le confort d'usage des emprises publiques et voies situées en limite du projet (circulation des piétons, passage des vélos, etc.) ;

- En cas d'implantation à l'alignement de la voie et emprise publique, il peut être autorisé un léger recul jusqu'à 60 cm pour favoriser la végétalisation du pied d'immeuble, si la largeur et les contraintes techniques de la voirie le permettent ;

• **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

> Règle générale

Non réglementé.

> Règles alternatives

Afin que l'implantation des constructions tienne compte du contexte urbain environnant et des particularités du site, une implantation différente de celle exigée au règlement particulier de chaque zone, peut être admise ou imposée dans les cas de figure suivantes :

- Dans le cas où le terrain d'assiette présente des caractéristiques particulières telle qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs emprises publiques ou voies, afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site ;
- Afin de tenir compte d'un projet de création d'une voie ou emprise publique future, dont la création est indiquée au titre du présent PLUi au travers d'un Emplacement réservé ou d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (Pièce 3), et qui aurait pour effet de transformer la limite séparative en limite avec une voie ou emprise publique ;
- À proximité d'un élément de patrimoine bâti et non bâti identifié au règlement graphique afin de ne pas compromettre leur mise en valeur.

• **Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

Non réglementé.

2.2 Volumétrie

• Objectifs de continuité visuelle, urbaine et paysagère attendus

Par leur implantation, leur volume et leur hauteur, les nouvelles constructions, leurs extensions et leurs annexes devront assurer une insertion cohérente avec les spécificités formelles du tissu urbain dans lesquelles elles s'insèrent, en recherchant une continuité dans le tissu bâti environnant.

Tout style de construction étranger à l'environnement local (chalet savoyard, ferme normande, mas provençal, maison bretonne, etc.) ou éléments architecturaux caractéristiques des constructions étrangères (colonnes, etc.) sont interdits.

• Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

• Hauteur des constructions

> Règle générale

Les règles de hauteur sont précisées à l'égout du toit.

La hauteur des extensions et des annexes d'une construction d'«Habitation» ne pourra être supérieure à celle de la construction principale.

> Règle alternative

Lorsqu'une construction principale s'implante en mitoyenneté d'une construction existante dont la hauteur est supérieure à la règle fixée pour la zone, le dépassement de la hauteur maximale pourra être autorisé jusqu'à concurrence de la hauteur de ladite construction existante.

Une hauteur supérieure pourra être admise pour l'édification d'ouvrages techniques à condition que leur nature suppose des hauteurs plus importantes que celles fixées dans les zones, tels que les pylônes et les antennes.

2.3 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

• Règles alternatives d'insertion en lien avec les bâtiments contigus

> Règle alternative

Les constructions intégrant une création architecturale par leur technique, leur forme, les matériaux qu'elles utilisent ou une innovation environnementale de performance énergétique (notamment lorsqu'elles s'inscrivent dans des démarches de type Haute Qualité Environnementale, construction à énergie passive, etc.) pourront déroger à certaines règles fixées ci-après à condition qu'elles ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt de leur environnement bâti, naturel ou paysager.

• Caractéristiques architecturales des façades

> Règle générale

L'emploi du blanc pur est interdit pour les façades.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou recouverts (parpaings, briques creuses, etc.) est interdit sur espaces publics.

Les matériaux destinés à rester apparents ou présentant un aspect naturel (exception faite des éléments de menuiserie) ne devront pas recevoir de mise en peinture ou être recouvert.

Les éléments architecturaux et les modénatures destinés à être apparents (encadrements de fenêtre, listels, chaînages, soubassements, corniches, etc.) devront être conservés et ne pas être recouverts.

Les éléments techniques extérieurs (comme les sorties de climatiseur, de pompe à chaleur, etc.) ne devront pas être visibles depuis l'espace public, à moins d'être insérés de manière à ne pas dégrader l'esthétique des bâtiments.

> Règle alternative

Nonobstant les dispositions ci-dessus, des teintes de façades différentes pourront être admises pour les «Exploitations agricoles ou forestières» et les «Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires» sous condition de s'intégrer harmonieusement à leur environnement bâti, naturel ou paysager.

• **Caractéristiques architecturales des toitures**

> Règles générales

Pour les constructions principales les toitures doivent présenter une cohérence d'aspect avec les constructions existantes avoisinantes (îlot ou rue).

Les fenêtres de toit devront être incorporées à la toiture.

Pour les toitures d'annexes et d'extensions, l'aspect devra s'inscrire en harmonie avec celui de la construction principale.

> Règle alternative

Des teintes de toits différentes pourront être acceptées dans le cadre d'implantation de modules photovoltaïques sur les toitures des bâtiments.

• **Caractéristiques architecturales des clôtures**

> Règle générale

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou recouverts (parpaings, briques creuses etc.) est interdit sur espaces publics.

Les haies de résineux, notamment les thuyas, sont interdits.

En cas de haies vives, elle devra être constituée d'essences champêtre en panachant de plusieurs essences choisies parmi celles figurant à l'annexe 3.3 «PLANTATIONS».

La hauteur des clôtures est fixée à 1,60 mètres sur l'emprise publique et 1,80 mètres sur limites séparative. Une hauteur supérieure pourra être admise pour les piliers et les portails.

> Règle alternative

Dans certains cas, il pourra être demandé de s'aligner sur la hauteur des clôtures anciennes existantes afin de garder une continuité.

La reconstruction à l'identique d'un mur existant et dérogeant à la règle de hauteur maximale est autorisée dans le cas où il présenterait une qualité architecturale.

• **Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier**

> Règle générale

Toute modification envisagée sur un élément recensé au règlement graphique au titre de l'article L.151-19 CU est soumise à déclaration préalable ou à permis de démolir y compris pour les travaux habituellement non-soumis à ces démarches. À ce titre, les demandeurs ou la collectivité peuvent s'appuyer sur les conseils de l'UDAP et/ou du CAUE.

Sont interdits :

- Les travaux de modification ayant pour effet de dénaturer l'aspect de l'élément identifié visible depuis l'espace public ou de porter atteinte à sa valeur patrimoniale et/ou paysagère.
- La pose d'éléments extérieurs incompatibles avec son caractère et notamment les supports publicitaires.

Tout travaux devra :

- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles et / ou architecturales du bâtiment ou de l'élément identifié et notamment la forme des toitures, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures.
- Mettre en oeuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment.
- Traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale.

Il doit être assuré un traitement de qualité aux espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment identifié, approprié à ses caractéristiques architecturales.

> Règle alternative

Des adaptations aux règles édictées pourront être admises en cas :

- de vétusté ou d'insalubrité avérées de l'élément identifié,
- de travaux ayant trait à la mise en oeuvre d'une norme technique ou d'habitabilité ou visant à améliorer les conditions d'accessibilité, d'hygiène ou de sécurité.

• **Obligation en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

2.4 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

- **Coefficient de biotope**

Non réglementé.

- **Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations**

Tout nouveau projet devra tenir compte des éléments plantés pré-existants et rechercher au maximum leur conservation s'ils sont de qualité.

Dans le cas de création de haies végétalisées, des haies champêtres mixtes, avec des essences locales, devront être réalisées.

- **Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des espaces et secteurs contribuant aux corridors écologiques**

Dans les corridors écologiques identifiés aux documents graphiques, tout aménagement ou construction devra assurer le maintien des continuités écologiques, ou à défaut envisager leur reconstitution.

Dans le cadre de nouvelles constructions à l'intérieur de ces corridors, il pourra être demandé au pétitionnaire une création d'éléments végétaux complémentaires assurant la pérennité du corridor écologique.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément de paysage identifié au titre de l'article L.151-23 CU pour la préservation des continuités écologiques (alignements d'arbres, linéaires de haies, arbres isolées, bosquets...) doivent être précédés d'une déclaration préalable, en application de l'article R.421-23 h) CU. Cette protection s'applique également le long des voies, chemins et sentiers à conserver identifiés aux documents graphiques. Toute destruction devra être compensée par une recréation de milieu identique en surface équivalente.

Des travaux peuvent être possibles sans déclaration préalable si un programme de gestion spécifique à l'espace de boisement est déjà existant.

- **Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques**

Aux corridors écologiques identifiés aux documents graphiques, les clôtures devront maintenir une perméabilité pour la petite faune. Ces clôtures devront également ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

- **Éléments de paysages, sites et secteurs à protéger**

Dans les trames de jardins identifiées au règlement graphique, toute nouvelle construction principale de toute nature y est interdite.

Seuls y sont autorisés les aménagements des espaces verts / publics et les annexes des habitations aux conditions cumulatives suivantes :

- être implantée sur la même unité foncière que le bâtiment principal ;
- ne pas dépasser un niveau limité à 3 mètres de hauteur à l'égout du toit ;
- respecter une emprise au sol maximale de 50 m² cumulée dans la zone d'implantation, hors piscine.

2.5 Obligation de réalisation d'aires de stationnement

Les aires de stationnement privées doivent être réalisées à l'intérieur des unités foncières et être adaptées à la destination des constructions et de leurs usages.

La surface minimum à prendre en compte pour un emplacement de stationnement est de :

- 12,5 m² pour un véhicule motorisé ;
- 1,5 m² pour un vélo, soit en local, soit en aire équipée.

Pour les habitations, les voies de desserte et/ou d'accès au garage peuvent être considérés comme un emplacement de stationnement.

CHAPITRE 3 - ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

- **Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, la localisation de l'accès devra privilégier celle qui présente un moindre risque pour la circulation. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les voies nouvelles devront être aménagées de façon à favoriser la mixité des circulations. Ces voies devront être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent.

- **Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets**

Les constructions, installations ou équipements à usage d'habitation, ou établissements recevant du public, doivent être facilement accessibles pour la collecte de déchets ou à défaut prévoir un point de collecte facilement accessible.

- **Les voies de circulation à modifier, à créer ou à conserver**

Les sentiers piétonniers et itinéraires cyclables identifiés aux documents graphiques doivent être maintenus.

Seuls des aménagements ponctuels destinés à favoriser les circulations douces y sont autorisés.

Seuls les accès pour des constructions à usage d'équipement d'intérêt collectif et services publics y sont autorisés.

Ces voies ne pourront constituer un accès carrossable pour une unité foncière enclavée.

3.2. Desserte par les réseaux

- **Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction d'habitation ou autre destination ne nécessitant pas l'accueil d'employés ou de visiteurs.

L'utilisation d'eau non-issu du réseau public d'eau potable (puits, eau de récupération...), est autorisée à condition que ce système soit totalement dissocié du réseau public pour éviter toute contamination.

Les constructions et installations à usage d'activité peuvent être raccordées au réseau public si ce dernier est en capacité de fournir les consommations prévisibles. Dans le cas contraire, il pourra être exigé que les ressources en eaux soient trouvées sur le terrain en accord avec la réglementation en vigueur.

- **Les conditions de desserte des terrains par les réseaux d'assainissement**

> Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation nécessitant un assainissement sera obligatoirement raccordée au réseau collectif s'il existe. Si le raccordement de la construction nécessite l'installation d'une pompe de relèvement, les travaux seront réalisés à la charge du pétitionnaire. À défaut de réseau d'assainissement collectif, le propriétaire de l'immeuble devra réaliser un dispositif d'assainissement conformément au schéma directeur d'assainissement et après avis des services compétents.

Les constructions, installations ou équipements à usage d'habitation, ou établissements recevant du public, implantés dans un secteur n'ayant pas d'assainissement collectif, mais dont la mise en collectif est prévue au schéma directeur d'assainissement de la commune, doivent mettre en place un assainissement individuel permettant facilement le raccordement au système collectif quand ce dernier sera déployé.

Préalablement à tous travaux (constructions nouvelles, restaurations, extensions de constructions existantes,...), il peut être demandé à un particulier de réaliser une étude particulière visant à définir notamment le choix de la filière de traitement et le dimension-

nement de l'installation.

> Eaux usées non domestiques

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme aux normes de rejet. Elle doit faire l'objet d'une autorisation particulière de la collectivité, conformément à l'article L. 331-10 du Code de la Santé Publique, et d'une convention de rejet conforme à la réglementation en vigueur.

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.

- **Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement**

> *Règle générale*

Les eaux de surface en provenance des unités foncières privatives doivent être gérées sur leur terrain et ne devront pas engendrer de nuisances sur le foncier voisin.

Il devra être privilégié, pour les espaces n'accueillant pas de constructions, l'utilisation de revêtements perméables, pour l'infiltration des eaux de ruissellement.

> *Règle alternative*

En cas de nécessité avérée de rejet vers le réseau public existant, celui-ci devra s'effectuer en accord avec le gestionnaire.

- **Les conditions de desserte des terrains par les réseaux d'électricité**

Les terrains susceptibles d'accueillir une occupation ou utilisation du sol requérant une alimentation en énergie doivent être desservis par le réseau public d'électricité, dont la capacité sera suffisante pour alimenter la ou les constructions envisagées.

Dans le cas d'opérations de constructions neuves ou d'aménagements destinés à la construction, les dessertes et raccordements au réseau collectif d'électricité doivent être enterrés.

- **Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Tout projet de construction, travaux ou aménagement, devra prévoir les espaces et réservations (2 au minimum) nécessaires au développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques (fibre optique, etc.).



Partie

2.

Règlement des zones

TITRE

2.2

Règles applicables
aux zones Urbaines
(U)



Chapitre

2.1 - Zone UA

Caractéristiques de la zone UA (Présentation non-opposable)

Cette zone encadre les cœurs historiques des pôles urbains du territoire intercommunal et représente les centralités commerciales.

La vocation première de la zone est l'habitat mais elle intègre le rôle stratégique que joue ces espaces en matière de centralité commerciale, de services publics et de services aux personnes. Elle accueille des services publics et d'intérêt collectif, des commerces de proximité, des services aux personnes, des bureaux, des artisans et d'une manière générale toutes activités compatibles avec le caractère urbain de la zone et participant à la vie du quartier et à l'affirmation d'une centralité des centres-villes et centres-bourgs. L'organisation du bâti est caractérisée par des implantations à l'alignement, en ordre continu le long des voies, en mitoyenneté. Ces secteurs concentrent des constructions anciennes, des monuments et des éléments de petit patrimoine.

La zone comporte plusieurs secteurs :

- **Un secteur UAa** : correspondant à des emprises où sont présentes des implantations et des bâtiments agricoles, voir des projets d'agriculture urbaine.
- **Un secteur UAc** : correspondant au cœur historique de La Châtre, caractérisé par des formes urbaines anciennes, denses et patrimoniales justifiant des règles supplémentaires en matière de préservation patrimoniale.
- **Un secteur UAf** : correspondant à l'extension XIXème de la Châtre, mêlant bâtis traditionnels et XIXème.

A noter :

- Certains secteurs des zones UA sont concernés par des périmètres de protection des abords de monuments historiques. L'avis de l'Architecte des Bâtiments de France s'applique sur les demandes d'urbanisme.
- Certaines parties des zones UA sont concernées par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI).
- D'autres Servitudes d'Utilité Publique sont susceptibles de s'appliquer sur des parcelles couvertes par la zone. Elles sont présentées en pièce 5 du dossier de PLUi.



La Châtre - Google Maps

CHAPITRE 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

1.1. Interdiction d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

> Règle générale

Voir tableau ci-après :

X	Sous-destination interdite	ASC	Admis sous condition
V	Sous-destination admise	A/E	Travaux, annexes, extensions et changements de destination uniquement

1.2. Limitations d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

- En secteur **UA** et **UAf**, les constructions à destination des «*Artisans et commerces de détail*» ainsi que les «*Industries*» sont admis sous conditions de ne pas aggraver les nuisances et risques susceptibles d'être générés pour le voisinage.
- En secteur **UAa**, l'adaptation, le changement de destination, la réfection, les annexes ou l'extension de constructions à destination des «*Exploitations agricoles*» déjà existantes à date d'approbation du PLUi peuvent être autorisées à conditions de ne pas aggraver les nuisances et risques susceptibles d'être générés pour le voisinage.
- En secteur **UAc**, l'adaptation, le changement de destination, la réfection, les annexes ou l'extension de constructions à destination des «*Industries*» déjà existantes à date d'approbation du PLUi peuvent être autorisées à conditions de ne pas aggraver les nuisances et risques susceptibles d'être générés pour le voisinage
- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'implantation d'activités relevant du régime de l'enregistrement ou de la déclaration au titre des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), dès lors qu'elles n'occasionnent pas de risque ou de nuisances pour le voisinage.

1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

- Renvoi aux règles communes.

	UA	UAa	UAc	UAf
1. EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE				
1.1 // EXPLOITATION AGRICOLE	X	A/E	X	X
1.2 // EXPLOITATION FORESTIÈRE	X	X	X	X
2. HABITATION				
2.1 // LOGEMENT	V	V	V	V
2.2 // HÉBERGEMENT	V	V	V	V
3. COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE				
3.1 // ARTISANAT ET COMMERCE DE DÉTAIL	ASC	V	V	ASC
3.2 // RESTAURATION	V	V	V	V
3.3 // COMMERCE DE GROS	X	X	X	X
3.4 // ACTIVITÉS DE SERVICES OÙ S'EFFECTUE L'ACCUEIL D'UNE CLIENTÈLE	V	V	V	V
3.5 // HÉBERGEMENT HÔTELIER ET TOURISTIQUE	V	V	V	V
3.6 // CINÉMA	V	V	V	V
4. ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS				
4.1 // LOCAUX ET BUREAUX ACCUEILLANT DU PUBLIC DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILÉS	V	V	V	V
4.2 // LOCAUX TECHNIQUES ET INDUSTRIELS DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES OU ET ASSIMILÉS	V	V	V	V
4.3 // ÉTABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT, DE SANTÉ ET D'ACTION SOCIALE	V	V	V	V
4.4 // SALLES D'ART ET DE SPECTACLES	V	V	V	V
4.5 // ÉQUIPEMENTS SPORTIFS	V	V	V	V
4.6 // AUTRES ÉQUIPEMENTS RECEVANT DU PUBLIC	V	V	V	V
5. AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE				
5.1 // INDUSTRIE	ASC	X	X	X
5.2 // ENTREPÔT	X	X	X	X
5.3 // BUREAU	V	V	V	V
5.4 // CENTRE DE CONGRÈS ET D'EXPOSITION	X	X	X	X

CHAPITRE 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1. Implantations des constructions

• Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

> Règle générale

Les constructions principales doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques.

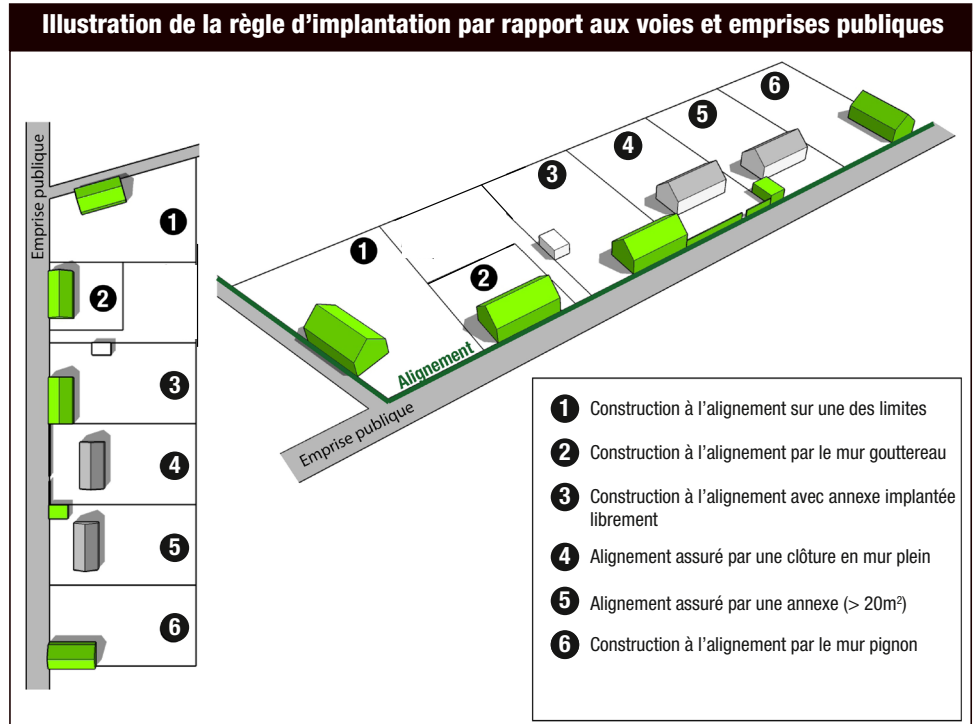
Les annexes et extensions pourront s'implanter librement par rapport aux voies et emprises publiques.

Pourra recevoir un avis favorable, après examen au cas par cas, une implantation particulière lorsque le projet :

- S'intègre dans une opération d'aménagement d'ensemble intéressant plusieurs constructions.
- Intéresse la totalité d'un îlot présentant une composition d'ensemble propre à assurer une continuité et une cohérence urbain,
- Le projet architectural le justifie.
- S'applique à des équipements d'intérêt collectif ou aux services publics.

> Règle alternative

- Les constructions pourront également s'implanter en recul si l'alignement est assuré par un mur plein ou une annexe de plus de 20 m² d'emprise au sol.
- Les constructions principales pourront s'implanter dans le prolongement des constructions voisines existantes.



• Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

> Règle générale

Si la construction principale n'est pas implantée d'une limite séparative à l'autre, un retrait minimum de 3 mètres est imposé par rapport à la limite séparative latérale n'accueillant pas de construction.

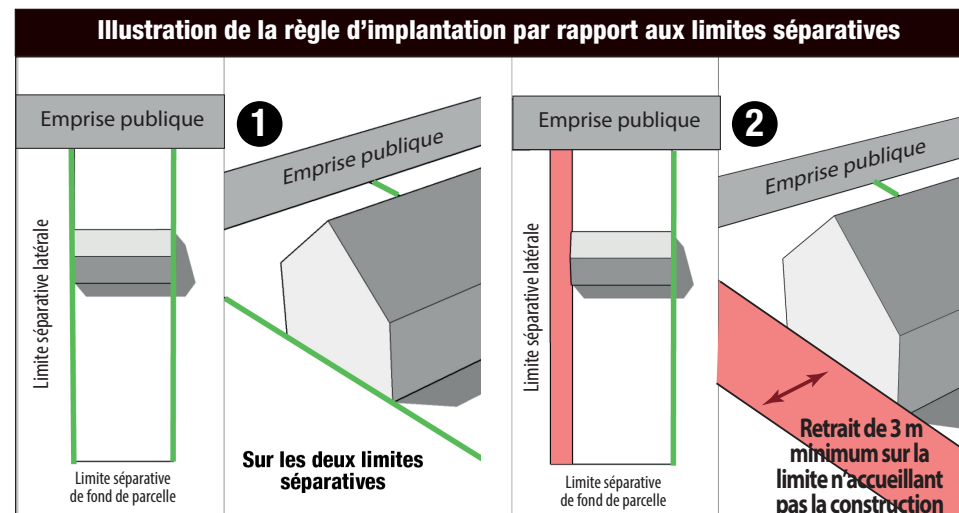
Les annexes d'une superficie inférieure ou égale à 20m² et de 3m de hauteur maximum pourront s'implanter en respectant un retrait de 1m minimum.

> Règle alternative

- Les constructions en second rideau ne sont pas tenues d'avoir une face sur une limite séparative.

• Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Non réglementé.



2.2. Volumétrie

- **Objectifs de continuité visuelle, urbaine et paysagère attendus**

> *Règle générale*

La simplicité des formes doit être recherchée et s'inscrire dans le bâti traditionnel local présentant les caractères suivants : maison sur plan rectangulaire avec un faîtage dans le sens de la longueur et des pignons symétriques. Peuvent être associés plusieurs autres parallélépipèdes plus petits en L ou en U ou alignés.

- **Emprise au sol des constructions**

Non réglementé.

- **Hauteur des constructions**

> *Règle générale*

Dans toute la zone :

La hauteur des constructions principales ne pourra excéder 6 mètres à l'égout du toit ou 7 mètres à l'acrotère. Le nombre de niveaux est limité à un étage droit sur rez-de-chaussée, plus combles aménagés (R + 1 + C).

La hauteur des annexes ne pourra excéder 4 mètres à l'égout du toit ou 5 mètres à l'acrotère.

En secteur UAc :

La hauteur des constructions principales ne pourra excéder 9 mètres à l'égout du toit ou 10 mètres à l'acrotère. Le nombre de niveaux est limité à deux étages droits sur rez-de-chaussée, plus combles aménagés (R + 3 + C). La hauteur des annexes ne pourra excéder 4 mètres à l'égout du toit ou 5 mètres à l'acrotère.

En secteur UAf :

La hauteur des constructions principales ne pourra excéder 9 mètres à l'égout du toit ou 10 mètres à l'acrotère. Le nombre de niveaux est limité à deux étages droits sur rez-de-chaussée, plus combles aménagés (R + 2 + C). La hauteur des annexes ne pourra excéder 4 mètres à l'égout du toit ou 5 mètres à l'acrotère.

> *Règle alternative*

Dans toute la zone :

La hauteur des immeubles d'habitation collectifs ne pourra excéder 12 mètres à l'égout du toit ou 13 mètres à l'acrotère. Le nombre de niveaux est limité à trois étages droit sur rez-de-chaussée, plus combles aménagés (R + 3 + C).

2.3. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- **Règles alternatives d'insertion en lien avec les bâtiments contigus**

Renvoi aux règles communes

- **Caractéristiques architecturales des façades**

> *Règle générale*

Les ouvertures doivent être à dominante verticale, plus hautes que larges. Les baies doivent être conservées dans leurs proportions d'origine.

De nouvelles ouvertures peuvent être autorisées dans la mesure où celles-ci s'insèrent dans l'ordonnancement architectural de l'édifice. Les encadrements et les appuis de fenêtres doivent avoir le même aspect et les mêmes profils que ceux existants.

En cas de condamnation d'une ouverture, l'encadrement doit rester visible.

De même, les volets roulants sont autorisés sous réserve que les coffres soient intégrés pour ne pas être visible en façade.

Les rideaux de sécurité devront être installés à l'intérieur des vitrines. Examinés au cas par cas, ceux-ci pourront être installés en extérieur sous réserve de dissimuler les coffres.

En cas de changement de destination d'un commerce en logement, les modifications apportées devront permettre un retour à la destination commerciale initiale.

- **Caractéristiques architecturales des toitures**

> *Règle générale*

/// *Forme :*

La pente des toitures doit être supérieure ou égale à 35°. Il peut être dérogé à cette règle dans le cas de couverture en zinc.

Les toitures terrasses peuvent toutefois être autorisées dans le cadre d'un projet d'architecture contemporaine s'insérant dans son environnement proche.

- Les pentes de toits inférieure à 35° et les toitures terrasses peuvent être autorisées pour les extensions, les annexes et pour les bâtiments à usage autre que l'habitation sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

/// *Couverture :*

Dans toutes les zones, les toitures doivent être :

- d'aspect tuile plate de terre cuite, dans les tons bruns vieillis et nuancés en excluant les tons trop clairs et trop uniformes ;
- d'aspect tuile mécanique ;
- d'aspect zinc ;
- d'aspect ardoise naturelle.

En zone Uac et Uaf :

- les tuiles de rives à rabat sont interdites ;
- l'aspect des toitures des annexes et des extensions devra présenter une unité d'aspect avec celui de la construction principale.

/// Cheminée :

En zone Uac et Uaf :

Les souches de cheminées anciennes doivent être si possible conservées et restaurées. Les souches nouvelles doivent être positionnées à proximité du faîtage.

/// Ouvertures : Les menuiseries devront s'intégrer à l'architecture du bâtiment

/// Lucarnes et fenêtres de toit :

Les lucarnes doivent être conservées et restaurées dans leur style d'origine.

La création de lucarne doit s'inspirer des ouvrages voisins et s'aligner au droit des ouvertures existantes en façade.

Les fenêtres de toit doivent être en nombre limité. Elles constituent une alternative à la création de lucarne à condition que leur installation soit cohérente avec la dynamique architecturale existante.

Les châssis sont de type encastré pour ne former aucune saillie, sans volet roulant extérieur.

En zone Uac et Uaf :

- Les lucarnes traditionnelles charpente bois ou pierre conserveront leur caractère d'origine

Les lucarnes à créer seront :

- de proportions toujours verticales, d'une hauteur supérieure à la largeur ;

- à pignon ou à capucine (avec une toiture à 2 ou 3 versants) placées au droit d'une travée de baie ou sur l'axe d'un trumeau.

Caractéristiques architecturales des clôtures

/// Clôture sur espace public :

Le réhaussement d'un muret ne doit présenter aucune différence d'aspect, d'épaisseur et de finition.

Les clôtures doivent être :

- soit sous forme de mur plein (enduit si destiné à l'être) ;
- soit sous forme d'un mur bahut (enduit si destiné à l'être), couronné d'un chaperon
- soit sous forme d'un mur bahut (enduit si destiné à l'être), couronné d'un chaperon et surmonté d'une grille ajourée verticale, de hauteur constante, doublé ou non d'une haie vive ;
- soit d'un mur bahut (enduit si destiné à l'être), couronné d'un chaperon et surmonté d'un simple grillage, doublé ou non d'une haie vive ;
- soit d'un mur bahut (enduit si destiné à l'être), couronné d'un chaperon et surmonté de lisses horizontales en pvc, bois ou métal, doublées ou non d'une haie vive ;
- soit d'un mur bahut (enduit si destiné à l'être), couronné d'un chaperon et surmonté d'une palissade ajourée en pvc, bois ou métal, doublée ou non d'une haie vive ;
- soit d'un grillage simple, doublé ou non d'une haie vive d'une hauteur maximale de 2 mètres,
- soit d'un grillage rigide, doublé ou non d'une haie vive d'une hauteur maximale de 2 mètres,
- soit d'un grillage rigide, doublé d'un pare-vue bois ou synthétique,

En secteur Uac :

En secteur UAc, la hauteur maximale des clôtures est portée à 2m ou à celle des clôtures des constructions voisines existantes quand celles -ci sont supérieures à 2m.

Les clôtures doivent être :

- soit sous forme de mur plein (enduit si destiné à l'être) ;
- soit sous forme d'un mur bahut (enduit si destiné à l'être), couronné d'un chaperon et surmonté ou non d'une grille ajourée en ferronnerie, doublée ou non d'un festonnage de même couleur.

En secteur Uaf :

En secteur UAf, la hauteur maximale des clôtures est portée à 2m ou à celle des clôtures des constructions voisines existantes quand celles -ci sont supérieures à 2m.

Les clôtures doivent être :

- soit sous forme de mur plein (enduit si destiné à l'être) ;
- soit sous forme d'un mur bahut (enduit si destiné à l'être), couronné d'un chaperon
- soit sous forme d'un mur bahut (enduit si destiné à l'être), couronné d'un chaperon et surmonté d'une grille ajourée doublée ou non d'un festonnage de même couleur, doublé ou non d'une haie vive ;
- soit d'un mur bahut (enduit si destiné à l'être), couronné d'un chaperon et surmonté d'un simple grillage, doublé ou non d'une haie vive ;
- soit d'un mur bahut (enduit si destiné à l'être), couronné d'un chaperon et surmonté de lisses horizontales en pvc, bois ou métal, doublées ou non d'une haie vive ;
- soit d'un mur bahut (enduit si destiné à l'être), couronné d'un chaperon et surmonté d'une palissade ajourée en pvc, bois ou métal, doublée ou non d'une haie vive ;

/// Clôture en limite séparative :

Les clôtures pourront avoir la même hauteur que les clôtures des constructions voisines existantes.

Le rehaussement d'un muret ne doit présenter aucune différence d'aspect, d'épaisseur et de finition.

Les clôtures doivent être :

- soit sous forme de mur plein (enduit si destiné à l'être) ;
- soit sous forme d'un mur bahut (enduit si destiné à l'être), couronné d'un chaperon
- soit sous forme d'un mur bahut (enduit si destiné à l'être), couronné d'un chaperon

et surmonté d'une grille ajourée doublée ou non d'un festonnage de même couleur, doublé ou non d'une haie vive ;

- soit d'un mur bahut (enduit si destiné à l'être), couronné d'un chaperon et surmonté d'un simple grillage, doublé ou non d'une haie vive ;
- soit d'un mur bahut (enduit si destiné à l'être), couronné d'un chaperon et surmonté de lisses horizontales en pvc, bois ou métal, doublées ou non d'une haie vive ;
- soit d'un mur bahut (enduit si destiné à l'être), couronné d'un chaperon et surmonté d'une palissade ajourée en pvc, bois ou métal, doublée ou non d'une haie vive ;
- soit d'un grillage simple, doublé ou non d'une haie vive d'une hauteur maximale de 2 mètres,
- soit d'un grillage rigide, doublé ou non d'une haie vive d'une hauteur maximale de 2 mètres,
- soit d'un grillage rigide, doublé d'un pare-vue bois ou synthétique,
- soit d'une palissade pleine en béton, bois, métal ou matériaux synthétique, rigides
- soit d'une simple haie,

En secteur Uac :

En secteur UAc, la hauteur maximale des clôtures est portée à 2m ou à celle des clôtures des constructions voisines existantes quand celles -ci sont supérieures à 2m.

Les clôtures doivent être :

- soit sous forme de mur plein (enduit si destiné à l'être) ;
- soit sous forme d'un mur bahut (enduit si destiné à l'être), couronné d'un chaperon et surmonté d'une grille ajourée doublée ou non d'un festonnage de même couleur, doublé ou non d'une haie vive ;
- soit d'un mur bahut (enduit si destiné à l'être), couronné d'un chaperon et surmonté d'un simple grillage, doublé ou non d'une haie vive ;
- soit d'un mur bahut (enduit si destiné à l'être), couronné d'un chaperon et surmonté de lisses horizontales en pvc, bois ou métal, doublées ou non d'une haie vive ;
- soit d'un mur bahut (enduit si destiné à l'être), couronné d'un chaperon et surmonté d'une palissade ajourée en pvc, bois ou métal, doublée ou non d'une haie vive ;
- soit d'un grillage simple, doublé ou non d'une haie vive d'une hauteur maximale de 2 mètres,

- soit d'une simple haie,

- **Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier**

Renvoi aux règles communes.

- **Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

2.4. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Renvoi aux règles communes.

2.5 . Stationnement

Renvoi aux règles communes.

CHAPITRE 3 - ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Renvoi aux règles communes.

3.2. Desserte par les réseaux

Renvoi aux règles communes.



Chapitre

2.2 - Zone UB

Caractéristiques de la zone UB

(Présentation non-opposable)

Cette zone encadre les tissus résidentiels des pôles urbains du territoire.

Elle recouvre les extensions modernes et contemporaines des tissus urbains principalement issus d'opérations d'ensemble ou du développement urbain le long des voies préexistantes. La vocation essentielle de cette zone est l'habitat mais elle intègre quelques activités relativement éparses.

L'organisation du bâti s'effectue sur des parcelles généralement plus grandes que sur les zones UA. L'implantation s'effectue majoritairement en recul des voies et emprises publiques et en retrait des limites séparatives, ce qui confère un caractère plus aéré et «végétal» à ces tissus urbains.

La zone comporte un secteur de zone :

- **Un secteur UBx** : correspondant à des emprises où sont présentes des constructions à destination d'activités économiques : commerces, points de vente, productions industrielles ou artisanales, ateliers de transformations, entreprises BTP, garages automobile, etc.

A noter :

- Certains secteurs des zones UB sont concernés par des périmètres de protection des abords de monuments historiques. L'avis de l'Architecte des Bâtiments de France s'applique sur les demandes d'urbanisme.
- Certaines parties des zones UB sont concernées par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI).
- D'autres Servitudes d'Utilité Publique sont susceptibles de s'appliquer sur des parcelles couvertes par la zone. Elles sont présentées en pièce 5 du dossier de PLUi.



? - Google maps

CHAPITRE 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

1.1. Interdiction d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

> Règle générale

Voir tableau ci-après :

X	Sous-destination interdite	ASC	Admis sous condition
V	Sous-destination admise	A/E	Travaux, annexes, extensions et changements de destination uniquement

1.2. Limitations d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

- En secteur UB, l'adaptation, le changement de destination, la réfection, les annexes ou les extensions de constructions à destination des «*Artisans et commerces de détail*», des «*Restaurants*» et des «*Hébergements hôteliers et touristiques*» déjà existantes à la date d'approbation du PLUi peuvent être autorisées à conditions de ne pas aggraver les nuisances et risques susceptibles d'être générés pour le voisinage

Les locaux de «*commerce de détail*» et les locaux «*d'activité de service*» devront avoir une surface totale de vente et d'accueil minimum de 350m² par commerce ou local. Les constructions et aménagements de nouveaux commerces de détail ou de nouveaux locaux d'activité, de moins de 350m² de surface totale de vente et d'accueil, sont interdits. Pour les projets mixant plusieurs cellules commerciales, la surface de plancher associée à chaque cellule commerciale (au sens de cellule avec accès différencié à l'intérieur ou à l'extérieur du bâtiment) devra respecter ce seuil.

La commercialité d'un local de moins de 350 m² vacant ou en friche reste acquise dans les espaces de périphérie.

Selon le type de produit vendu, une surface de vente extérieure peut être nécessaire. Dans ce cas, la surface de vente extérieure est comptabilisée dans la surface de vente globale.

		UB	UBx
1.	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE		
1.1 //	EXPLOITATION AGRICOLE	X	X
1.2 //	EXPLOITATION FORESTIÈRE	X	X
2.	HABITATION		
2.1 //	LOGEMENT	V	V
2.2 //	HÉBERGEMENT	V	V
3.	COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE		
3.1 //	ARTISANAT ET COMMERCE DE DÉTAIL	A/E	A/E
3.2 //	RESTAURATION	A/E	A/E
3.3 //	COMMERCE DE GROS	X	X
3.4 //	ACTIVITÉS DE SERVICES OÙ S'EFFECTUE L'ACCUEIL D'UNE CLIENTÈLE	V	V
3.5 //	HÉBERGEMENT HÔTELIER ET TOURISTIQUE	A/E	A/E
3.6 //	CINÉMA	X	X
4.	ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		
4.1 //	LOCAUX ET BUREAUX ACCUEILLANT DU PUBLIC DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILÉS	V	V
4.2 //	LOCAUX TECHNIQUES ET INDUSTRIELS DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES OU ET ASSIMILÉS	V	V
4.3 //	ÉTABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT, DE SANTÉ ET D'ACTION SOCIALE	V	V
4.4 //	SALLES D'ART ET DE SPECTACLES	V	V
4.5 //	ÉQUIPEMENTS SPORTIFS	V	V
4.6 //	AUTRES ÉQUIPEMENTS RECEVANT DU PUBLIC	V	V
5.	AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE		
5.1 //	INDUSTRIE	X	A/E
5.2 //	ENTREPÔT	X	A/E
5.3 //	BUREAU	X	A/E
5.4 //	CENTRE DE CONGRÈS ET D'EXPOSITION	X	X

Cette restriction ne concerne pas les autres locaux de « commerce et d'activité de service » comme les locaux artisanaux sans espace de vente, de restauration, d'hébergement hôtelier et touristique, de cinéma, d'activité de commerce de gros, ni les locaux des « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » comme les locaux industriels, les entrepôts et les bureaux

- En secteur UBx, l'adaptation, le changement de destination, la réfection, les annexes ou les extensions de constructions à destination des des « *Artisans et commerces de détail* », des « *Restaurants* », des « *Hébergements hôteliers et touristiques* », des « *Industries* », des « *Entrepôts* » et des « *Bureaux* » déjà existantes à la date d'approbation du PLUi peuvent être autorisées à conditions de ne pas aggraver les nuisances et risques susceptibles d'être générés pour le voisinage.
- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'implantation d'activités relevant du régime de l'enregistrement ou de la déclaration au titre des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) dès lors qu'elles n'occasionnent pas de risques ou de nuisances pour le voisinage.

1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Renvoie aux règles communes.

2.1. Implantations des constructions

• Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

> Règle générale

Les constructions doivent être implantées en recul de l'alignement d'une distance minimale de 5 mètres.

Pourra recevoir un avis favorable, après examen au cas par cas, une implantation particulière lorsque le projet :

- s'intègre dans une opération d'aménagement d'ensemble intéressant plusieurs constructions.
- intéresse la totalité d'un îlot présentant une composition d'ensemble propre à assurer une continuité et une cohérence urbaine.
- le projet architectural le justifie.
- s'applique à des équipements d'intérêt collectif ou aux services publics.

Les annexes pourront s'implanter librement par rapport aux voies et emprises publiques.

> Règle alternative

Les constructions pourront également s'implanter :

- dans le prolongement des constructions voisines.
- dans le prolongement de la façade existante.

• Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

> Règle générale

Si la construction principale n'est pas implantée sur une limite séparative, un retrait minimum de 3 mètres est imposé par rapport à la limite séparative.

Les annexes, d'une superficie inférieure ou égale à 20m² et de 3m de hauteur maximum pourront s'implanter à en respectant un retrait de 1m minimum.

CHAPITRE 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Illustration de la règle d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques

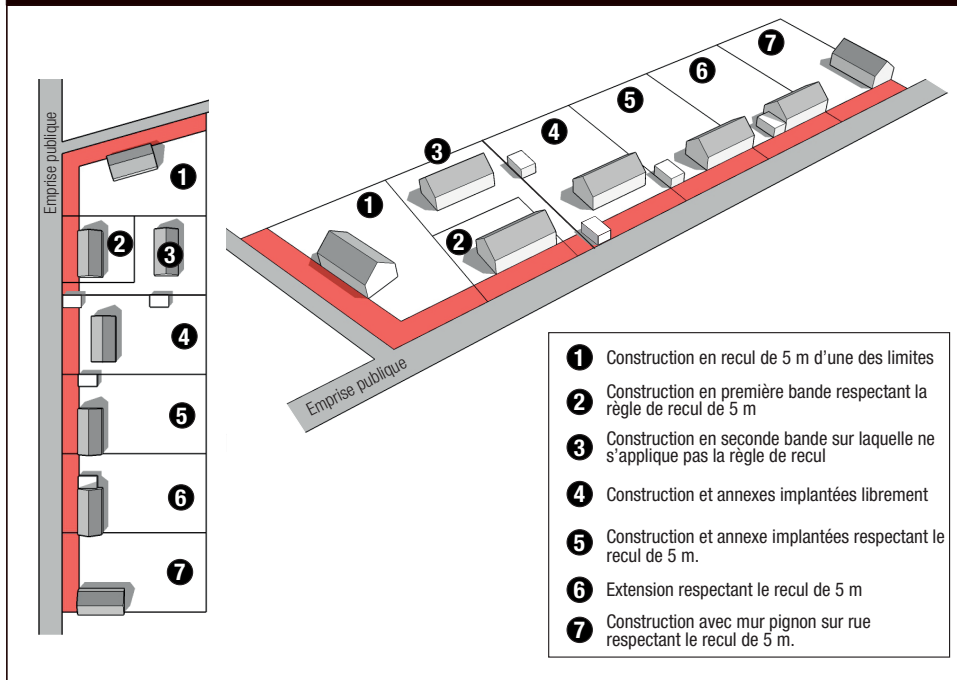
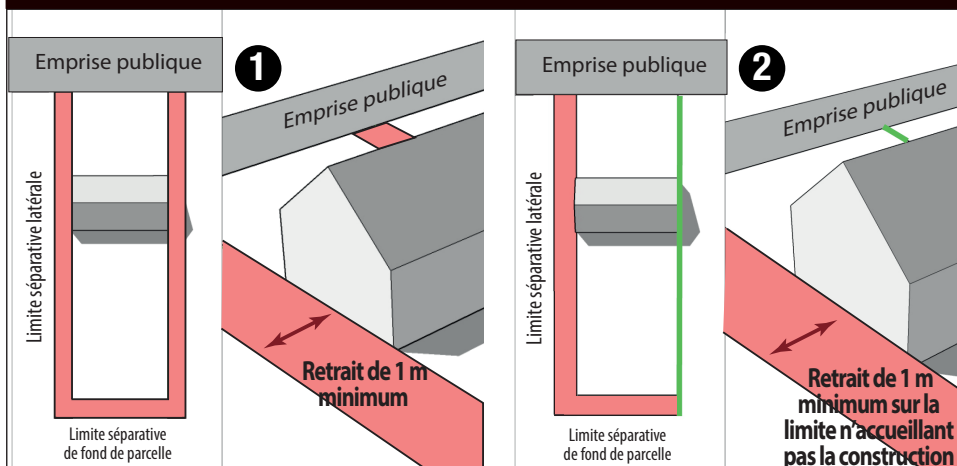


Illustration de la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives



2.2. Volumétrie

- **Objectifs de continuité visuelle, urbaine et paysagère attendus**

> *Règle générale*

Les annexes et extensions pourront être traitées différemment de la construction principale dès lors que leur dimension, leur forme et les couleurs choisies ne portent pas atteintes au caractère et à la qualité des constructions avoisinantes.

- **Emprise au sol des constructions**

> *Règle générale*

L'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de la surface de l'unité foncière.

En secteur UBx : l'emprise au sol des annexes et extensions ne pourra excéder 50% du bâti existant.

- **Hauteur des constructions**

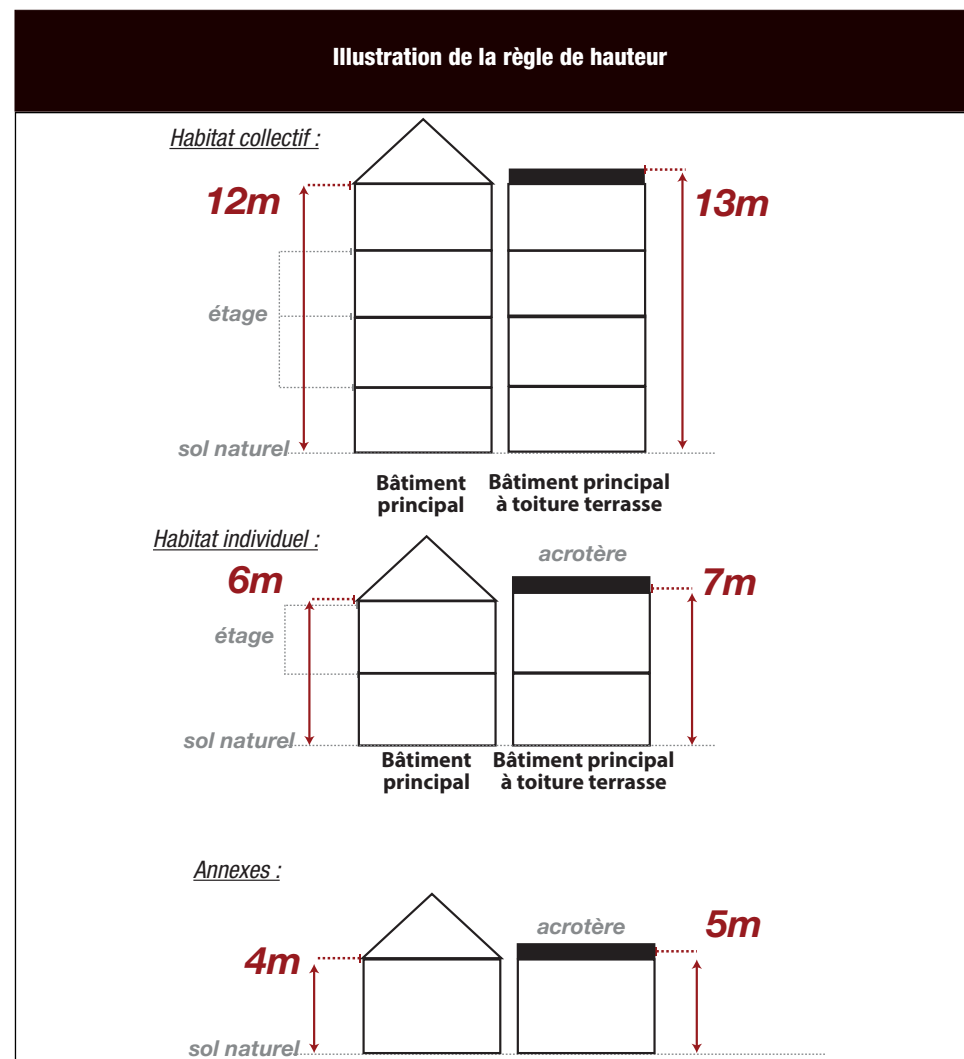
> *Règle générale*

La hauteur des constructions principales ne pourra excéder 6 mètres à l'égout du toit ou 7 mètres à l'acrotère. Le nombre de niveaux est limité à un étage droit sur rez-de-chaussée, plus combles aménagés (R + 1 + C).

La hauteur des annexes ne pourra excéder 4 mètres à l'égout du toit ou 5 mètres à l'acrotère.

> *Règle alternative*

La hauteur des immeubles d'habitation collectifs ne pourra excéder 12 mètres à l'égout du toit ou 13 mètres à l'acrotère. Dans ce cas le nombre de niveaux est limité à trois étages droit sur rez-de-chaussée, plus combles aménagés (R + 3 + C).



2.3. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

• Règles alternatives d'insertion en lien avec les bâtiments contigus

Renvoi aux règles communes.

• Caractéristiques architecturales des façades

Renvoi aux règles communes.

Les volets roulants sont autorisés sous réserve que les coffres ne soient pas en saillie de la façade.

• Caractéristiques architecturales des toitures

Renvoi aux règles communes.

• Caractéristiques architecturales des clôtures

> Règle générale

/// Clôture sur espace public :

Le rehaussement d'un muret ne doit présenter aucune différence d'aspect, d'épaisseur et de finition.

Les clôtures doivent être :

- soit sous forme de mur plein (enduit si destiné à l'être) ;
- soit sous forme d'un mur bahut (enduit si destiné à l'être), couronné d'un chaperon
- soit sous forme d'un mur bahut (enduit si destiné à l'être), couronné d'un chaperon et surmonté d'une grille ajourée, doublée ou non d'un festonnage de même couleur, doublé ou non d'une haie vive ;
- soit d'un mur bahut (enduit si destiné à l'être), couronné d'un chaperon et surmonté d'un simple grillage, doublé ou non d'une haie vive ;
- soit d'un mur bahut (enduit si destiné à l'être), couronné d'un chaperon et surmonté d'une palissade ajourée en pvc, bois ou métal, doublée ou non d'une haie vive ;
- soit d'un grillage simple, doublé ou non d'une haie vive d'une hauteur maximale de 2 mètres,
- soit d'un grillage rigide, doublé ou non d'une haie vive d'une hauteur maximale de 2

mètres,

- soit d'un grillage rigide, doublé d'un pare-vue bois ou synthétique,
- soit d'une palissade pleine en béton, bois, métal ou matériaux synthétique, rigides
- soit d'une simple haie,

/// Clôture en limite séparative :

Le rehaussement d'un muret ne doit présenter aucune différence d'aspect, d'épaisseur et de finition.

Les clôtures doivent être :

- soit sous forme de mur plein (enduit si destiné à l'être) ;
- soit sous forme d'un mur bahut (enduit si destiné à l'être), couronné d'un chaperon
- soit sous forme d'un mur bahut (enduit si destiné à l'être), couronné d'un chaperon et surmonté d'une grille ajourée doublée ou non d'un festonnage de même couleur, doublé ou non d'une haie vive ;
- soit d'un mur bahut (enduit si destiné à l'être), couronné d'un chaperon et surmonté d'un simple grillage, doublé ou non d'une haie vive ;
- soit d'un mur bahut (enduit si destiné à l'être), couronné d'un chaperon et surmonté d'une palissade ajourée en pvc, bois ou métal, doublée ou non d'une haie vive ;
- soit d'un grillage simple, doublé ou non d'une haie vive d'une hauteur maximale de 2 mètres,
- soit d'un grillage rigide, doublé ou non d'une haie vive d'une hauteur maximale de 2 mètres,
- soit d'un grillage rigide, doublé d'un pare-vue bois ou synthétique,
- soit d'une palissade pleine en béton, bois, métal ou matériaux synthétique, rigides
- soit d'une simple haie.

2.4. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

- **Coefficient de biotope**

Non réglementé.

- **Obligation en matière d'espaces libres et de plantations**

> *Règle générale*

Les espaces verts, de plantations et de pleine terre doivent représenter un minimum de 30% de la surface totale de l'unité foncière.

> *Règle alternative*

Pour les unités foncières de moins de 500 m², cette obligation pourra être assouplie sans toutefois être inférieure à 15 %.

- **Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques**

Renvoi aux règles communes.

- **Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques**

Renvoi aux règles communes.

- **Éléments de paysage, sites et secteurs à protéger**

Renvoi aux règles communes.

2.5. Stationnement

> *Règle générale*

Il est exigé :

- une place par «*Logement*» créé inférieur à 50 m² d'emprise au sol et deux places si supérieur à 50 m² ;
- une place par tranche de 50 m² d'emprise au sol des constructions des «*Activités de*

services où s'effectue l'accueil d'une clientèle» avec un minimum de deux places.

Pour toute opération entraînant la réalisation de deux «*Logements*» et plus, il est exigé un local ou espace couvert spécifiquement dédié aux vélos d'une surface minimum de 1,5 m² par logement créé, sans que le local ou l'espace couvert puisse être inférieur à 10 m².

CHAPITRE 3 - ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Renvoi aux règles communes.

3.2. Desserte par les réseaux

Renvoi aux règles communes.

Chapitre

2.3 - Zone UE

Caractéristiques de la zone UE

(Présentation non-opposable)

Cette zone encadre les grands pôles d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif présents sur le territoire intercommunal.

Il comprend les principaux équipements scolaires, l'hôpital de La Châtre, les grandes installations sportives, etc.

A noter :

- Certains secteurs des zones UE sont concernés par des périmètres de protection des abords de monuments historiques. L'avis de l'Architecte des Bâtiments de France s'applique sur les demandes d'urbanisme.
- Certaines parties des zones UE sont concernées par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRi).
- D'autres Servitudes d'Utilité Publique sont susceptibles de s'appliquer sur des parcelles couvertes par la zone. Elles sont présentées en pièce 5 du dossier de PLUi.



La Châtre - Google maps

CHAPITRE 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

1.1. Interdiction d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

> Règle générale

Voir tableau ci-après :

X	Sous-destination interdite	ASC	Admis sous condition
V	Sous-destination admise	A/E	Travaux, annexes, extensions et changements de destination uniquement

1.2. Limitations d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

- Peuvent être exceptionnellement admises des «*Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle*» s'ils constituent un regroupement d'activités libérales de santé (de type maison de santé privé).
- Peuvent être exceptionnellement admis les «*Artisans et Commerces de Détail*» s'il s'agit d'une pharmacie en lien direct (volume de construction commun) avec un équipement de santé public ou privé (de type maison de santé par exemple).
- Peuvent être exceptionnellement admis les «*Hébergements*» s'il s'agit d'un hébergement collectif d'intérêt général.
- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'implantation d'activités relevant du régime de l'enregistrement ou de la déclaration au titre des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), dès lors qu'elles n'occasionnent pas de risque ou de nuisances pour le voisinage.

1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Renvoi aux règles communes.

	UE
1.	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE
1.1 //	EXPLOITATION AGRICOLE X
1.2 //	EXPLOITATION FORESTIÈRE X
2.	HABITATION
2.1 //	LOGEMENT X
2.2 //	HÉBERGEMENT ASC
3.	COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE
3.1 //	ARTISANAT ET COMMERCE DE DÉTAIL ASC
3.2 //	RESTAURATION X
3.3 //	COMMERCE DE GROS X
3.4 //	ACTIVITÉS DE SERVICES OÙ S'EFFECTUE L'ACCUEIL D'UNE CLIENTÈLE ASC
3.5 //	HÉBERGEMENT HÔTELIER ET TOURISTIQUE X
3.6 //	CINÉMA X
4.	ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS
4.1 //	LOCAUX ET BUREAUX ACCUEILLANT DU PUBLIC DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILÉS V
4.2 //	LOCAUX TECHNIQUES ET INDUSTRIELS DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES OU ET ASSIMILÉS V
4.3 //	ÉTABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT, DE SANTÉ ET D'ACTION SOCIALE V
4.4 //	SALLES D'ART ET DE SPECTACLES V
4.5 //	ÉQUIPEMENTS SPORTIFS V
4.6 //	AUTRES ÉQUIPEMENTS RECEVANT DU PUBLIC V
5.	AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE
5.1 //	INDUSTRIE X
5.2 //	ENTREPÔT X
5.3 //	BUREAU X
5.4 //	CENTRE DE CONGRÈS ET D'EXPOSITION X

CHAPITRE 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1. Implantations des constructions

Renvoi aux règles communes.

2.2. Volumétrie

Non réglementé.

2.3. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Renvoi aux règles communes.

2.4. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Renvoi aux règles communes.

2.5. Stationnement

Renvoi aux règles communes.

CHAPITRE 3 - ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Renvoi aux règles communes.

3.2. Desserte par les réseaux

Renvoi aux règles communes.

Chapitre

2.4 - Zone UH

Caractéristiques de la zone UH

(Présentation non-opposable)

Cette zone encadre les hameaux constitués, c'est à dire répondant à des critères de taille (présentant un certain nombre de constructions existantes), de densité et d'équipement suffisant pour rendre pertinent leur densification (mise en construction des parcelles non-bâties).

La vocation première de la zone est l'habitat bien qu'elle peut également comprendre des activités agricoles résiduelles et hébergements touristiques de type gîtes ruraux.

La zone comporte plusieurs secteurs :

- **Un secteur UHx** : correspondant à des emprises où sont présentes des constructions à destination d'activités économiques : commerces, points de vente, productions industrielles ou artisanales, ateliers de transformations, entreprises BTP, garages automobile, etc.

A noter :

- Certains secteurs des zones UH sont concernés par des périmètres de protection des abords de monuments historiques. L'avis de l'Architecte des Bâtiments de France s'applique sur les demandes d'urbanisme.
- Certaines parties des zones UH sont concernées par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI).
- D'autres Servitudes d'Utilité Publique sont susceptibles de s'appliquer sur des parcelles couvertes par la zone. Elles sont présentées en pièce 5 du dossier de PLUi.



? - Google Maps

CHAPITRE 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

1.1. Interdiction d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

> Règle générale

Voir tableau ci-après :

X	Sous-destination interdite	ASC	Admis sous condition
V	Sous-destination admise	A/E	Travaux, annexes, extensions et changements de destination uniquement

1.2. Limitations d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

- En secteur **UH**, l'adaptation, le changement de destination, la réfection, les annexes ou les extensions de constructions à destination des «*Artisans et commerces de détail*», des «*Restaurants*», des «*Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle*», et des «*Hébergements hôteliers et touristiques*» déjà existantes à la date d'approbation du PLUi à conditions de ne pas aggraver les nuisances et risques susceptibles d'être générés pour le voisinage.
- En secteur **UHx**, l'adaptation, le changement de destination, la réfection, les annexes ou les extensions de constructions à destination des «*Artisans et commerces de détail*», des «*Restaurants*», des «*Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle*», des «*Hébergements hôteliers et touristiques*» et des «*Industries*» déjà existantes à la date d'approbation du PLUi à conditions de ne pas aggraver les nuisances et risques susceptibles d'être générés pour le voisinage.
- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'implantation d'activités relevant du régime de l'enregistrement ou de la déclaration au titre des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), dès lors qu'elles n'occasionnent pas de risque ou de nuisances pour le voisinage.

1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Renvoi aux règles communes.

	UH	UHx
1. EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE		
1.1 // EXPLOITATION AGRICOLE	X	X
1.2 // EXPLOITATION FORESTIÈRE	X	X
2. HABITATION		
2.1 // LOGEMENT	V	V
2.2 // HÉBERGEMENT	V	V
3. COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE		
3.1 // ARTISANAT ET COMMERCE DE DÉTAIL	A/E	A/E
3.2 // RESTAURATION	A/E	A/E
3.3 // COMMERCE DE GROS	X	X
3.4 // ACTIVITÉS DE SERVICES OÙ S'EFFECTUE L'ACCUEIL D'UNE CLIENTÈLE	A/E	A/E
3.5 // HÉBERGEMENT HÔTELIER ET TOURISTIQUE	A/E	A/E
3.6 // CINÉMA	X	X
4. ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		
4.1 // LOCAUX ET BUREAUX ACCUEILLANT DU PUBLIC DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILÉS	V	V
4.2 // LOCAUX TECHNIQUES ET INDUSTRIELS DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES OU ET ASSIMILÉS	V	V
4.3 // ÉTABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT, DE SANTÉ ET D'ACTION SOCIALE	V	V
4.4 // SALLES D'ART ET DE SPECTACLES	V	V
4.5 // ÉQUIPEMENTS SPORTIFS	V	V
4.6 // AUTRES ÉQUIPEMENTS RECEVANT DU PUBLIC	V	V
5. AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE		
5.1 // INDUSTRIE	X	A/E
5.2 // ENTREPÔT	X	X
5.3 // BUREAU	X	X
5.4 // CENTRE DE CONGRÈS ET D'EXPOSITION	X	X

CHAPITRE 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1. Implantations des constructions

• Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

> Règle générale

Les constructions doivent être implantées en recul de l'alignement d'une distance minimale de 5 mètres.

Les annexes pourront s'implanter librement par rapport aux voies et emprises publiques.

> Règle alternative

Les constructions pourront également s'implanter :

- dans le prolongement des constructions voisines,
- dans le prolongement de la façade existante dans le cas d'une extension.

• Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

> Règle générale

Si la construction principale n'est pas implantée sur une limite séparative, un retrait minimum de 3 mètres est imposé par rapport à la limite séparative.

Les annexes, hors piscine, d'une superficie inférieure ou égale à 20m² et de 3m de hauteur maximum pourront s'implanter à en respectant un retrait de 1m minimum.

• Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

- Non réglementé.

Illustration de la règle d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques

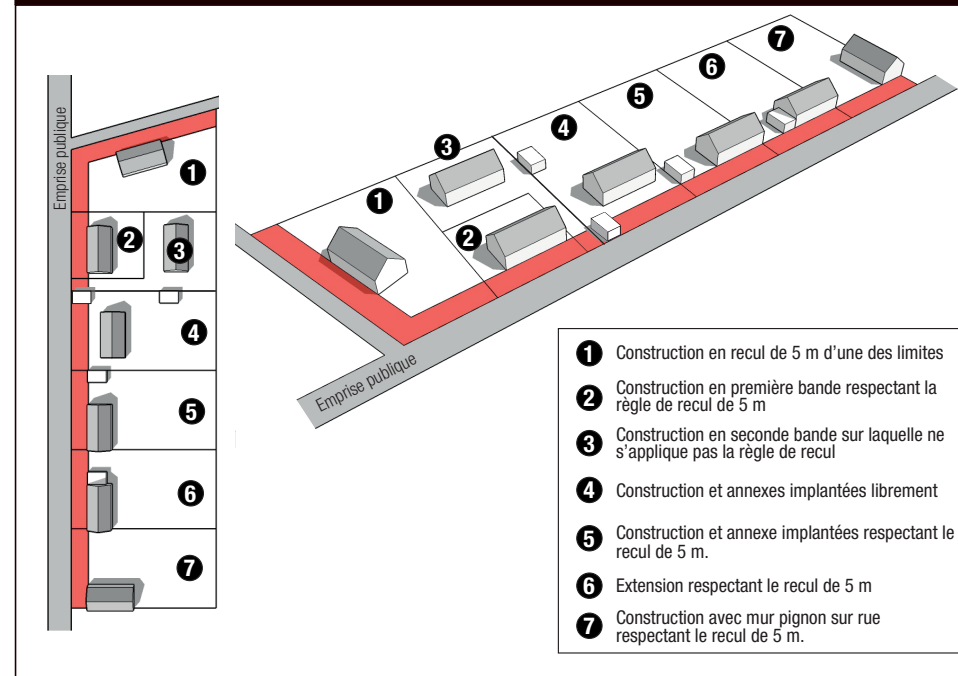
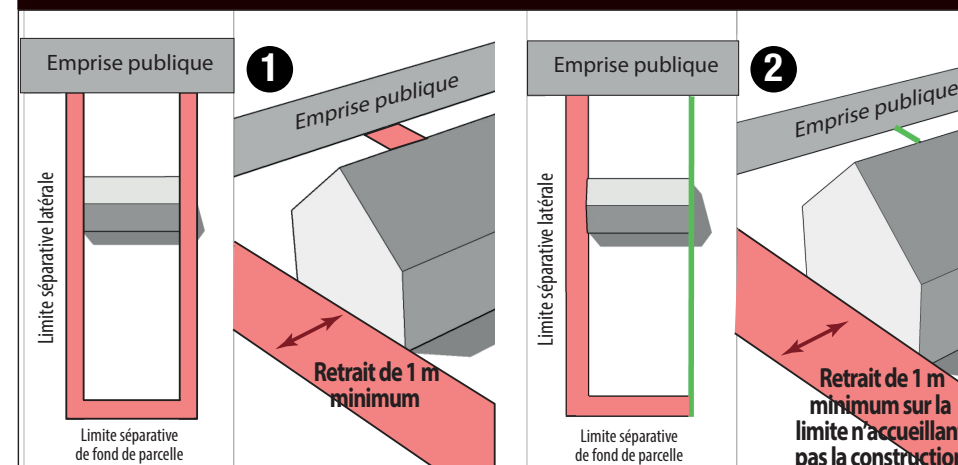


Illustration de la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives



2.2. Volumétrie

- **Objectifs de continuité visuelle, urbaine et paysagère attendus**

> *Règle générale*

La simplicité des formes doit être recherchée et s'inscrire dans le bâti traditionnel local présentant les caractères suivants : maison sur plan rectangulaire avec un faîtage dans le sens de la longueur et des pignons symétriques. Peuvent être associés plusieurs autres parallélépipèdes plus petits en L ou en U ou alignés. La simplicité des formes doit être recherchée et s'inscrire dans le bâti traditionnel local.

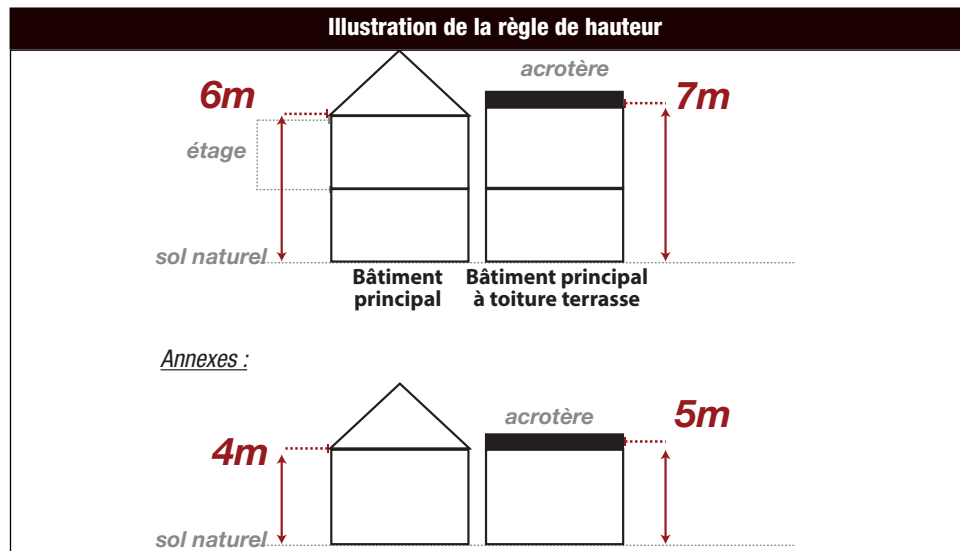
- **Emprise au sol des constructions**

Non réglementé.

- **Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions principales ne pourra excéder 6 mètres à l'égout du toit ou 7 mètres à l'acrotère, soit un étage droit sur rez-de-chaussée plus combles aménageables (R + 1 + C).

La hauteur des annexes ne pourra excéder 4 mètres à l'égout du toit ou 5 mètres à l'acrotère.



2.3. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- **Règles alternatives d'insertion en lien avec les bâtiments contigus**

Renvoi aux règles communes.

- **Caractéristiques architecturales des façades**

> *Règle générale*

Les ouvertures doivent être à dominante verticale, plus hautes que larges. Les baies doivent être conservées dans leurs proportions d'origine.

De nouvelles ouvertures peuvent être autorisées dans la mesure où celles-ci s'insèrent dans l'ordonnancement architectural de l'édifice. Les encadrements et les appuis de fenêtres doivent avoir le même aspect et les mêmes profils que ceux existants.

En cas de condamnation d'une ouverture, l'encadrement doit rester visible.

De même, les volets roulants sont autorisés.

> *Règle alternative*

Des ouvertures de formes et proportions différentes peuvent toutefois être autorisées dans le cadre d'un projet d'architecture contemporaine s'insérant dans son environnement proche.

- **Caractéristiques architecturales des toitures**

Renvoi aux règles communes.

- **Caractéristiques architecturales des clôtures**

/// *Clôture sur espace public :*

Le rehaussement d'un muret ne doit présenter aucune différence d'aspect, d'épaisseur et de finition.

Les clôtures doivent être :

- soit sous forme de mur plein (enduit si destiné à l'être) ;

- soit sous forme d'un mur bahut (enduit si destiné à l'être), couronné d'un chaperon
- - soit sous forme d'un mur bahut (enduit si destiné à l'être), couronné d'un chaperon et surmonté d'une grille ajourée, doublée ou non d'un festonnage de même couleur, doublé ou non d'une haie vive ;
- soit d'un mur bahut (enduit si destiné à l'être), couronné d'un chaperon et surmonté d'un simple grillage, doublé ou non d'une haie vive ;
- soit d'un mur bahut (enduit si destiné à l'être), couronné d'un chaperon et surmonté de lisses horizontales en pvc, bois ou métal, doublées ou non d'une haie vive ;
- soit d'un mur bahut (enduit si destiné à l'être), couronné d'un chaperon et surmonté d'une palissade ajourée en pvc, bois ou métal, doublée ou non d'une haie vive ;
- soit d'un grillage simple, doublé ou non d'une haie vive d'une hauteur maximale de 2 mètres,
- soit d'un grillage rigide, doublé ou non d'une haie vive d'une hauteur maximale de 2 mètres,
- soit d'une simple haie,
- soit de piquets bois et de ganivelles
- soit de murets en pierres sèches,
- soit de simples lisses en bois,
- soit de piquets de bois et de grillage simple torsion galvanisé non peint.

/// Clôture en limite séparative :

Renvoi aux règles communes.

- **Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier**

Renvoi aux règles communes.

- **Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

2.4. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Renvoi aux règles communes.

2.5. Stationnement

Renvoi aux règles communes.

CHAPITRE 3 - ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Renvoi aux règles communes.

3.2. Desserte par les réseaux

Renvoi aux règles communes.

Chapitre

2.5 - Zone UT

Caractéristiques de la zone UT

(Présentation non-opposable)

Cette zone encadre les principales activités d'hébergements touristiques et de restauration situées en dehors des centres urbains.

Elle encadre notamment le grand site d'hôtellerie de Pouligny-Notre-Dame et les campings présents sur le territoire intercommunal (Montgivray, Sainte-Sévère-sur-Indre, etc.).

A noter :

- Certains secteurs des zones UT sont concernés par des périmètres de protection des abords de monuments historiques. L'avis de l'Architecte des Bâtiments de France s'applique sur les demandes d'urbanisme.
- Certaines parties des zones UT sont concernées par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRi).
- D'autres Servitudes d'Utilité Publique sont susceptibles de s'appliquer sur des parcelles couvertes par la zone. Elles sont présentées en pièce 5 du dossier de PLUi.

La zone comporte plusieurs secteurs :

- **Un secteur UT1** : correspondant à des emprises des infrastructures de site d'hôtellerie de Pouligny-Notre-Dame, qui possède un immeuble de grande hauteur.



? - Google Maps

CHAPITRE 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

1.1. Interdiction d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

> Règle générale

Voir tableau ci-après :

X	Sous-destination interdite	ASC	Admis sous condition
V	Sous-destination admise	A/E	Travaux, annexes, extensions et changements de destination uniquement

1.2. Limitations d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

- Peuvent être exceptionnellement admis les «*Logements*» à condition d'être liées et nécessaires à l'activité touristique pour la surveillance et le gardiennage du site.
- Peuvent être exceptionnellement admis les «*Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle*» à condition d'être liées à l'activité touristique et d'en demeurer un complément d'activité.
- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'implantation d'activités relevant du régime de l'enregistrement ou de la déclaration au titre des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), dès lors qu'elles n'occasionnent pas de risque ou de nuisances pour le voisinage.

1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Renvoi aux règles communes.

	UT	UT1
1.	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	
1.1 //	EXPLOITATION AGRICOLE	X
1.2 //	EXPLOITATION FORESTIÈRE	X
2.	HABITATION	
2.1 //	LOGEMENT	ASC
2.2 //	HÉBERGEMENT	X
3.	COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE	
3.1 //	ARTISANAT ET COMMERCE DE DÉTAIL	X
3.2 //	RESTAURATION	V
3.3 //	COMMERCE DE GROS	X
3.4 //	ACTIVITÉS DE SERVICES OÙ S'EFFECTUE L'ACCUEIL D'UNE CLIENTÈLE	ASC
3.5 //	HÉBERGEMENT HÔTELIER ET TOURISTIQUE	V
3.6 //	CINÉMA	X
4.	ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
4.1 //	LOCAUX ET BUREAUX ACCUEILLANT DU PUBLIC DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILÉS	V
4.2 //	LOCAUX TECHNIQUES ET INDUSTRIELS DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES OU ET ASSIMILÉS	V
4.3 //	ÉTABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT, DE SANTÉ ET D'ACTION SOCIALE	V
4.4 //	SALLES D'ART ET DE SPECTACLES	V
4.5 //	ÉQUIPEMENTS SPORTIFS	V
4.6 //	AUTRES ÉQUIPEMENTS RECEVANT DU PUBLIC	V
5.	AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
5.1 //	INDUSTRIE	X
5.2 //	ENTREPÔT	X
5.3 //	BUREAU	X
5.4 //	CENTRE DE CONGRÈS ET D'EXPOSITION	X

CHAPITRE 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1. Implantations des constructions

- **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

> Règle générale

Toute construction doit respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement.

- **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

> Règle générale

Si la construction principale n'est pas implantée sur une limite séparative, un retrait minimum de 3 mètres est imposé par rapport à la limite séparative.

Les annexes, hors piscine, d'une superficie inférieure ou égale à 20m² et de 3m de hauteur maximum pourront s'implanter à en respectant un retrait de 1m minimum.

- **Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

Non réglementé.

Illustration de la règle d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques

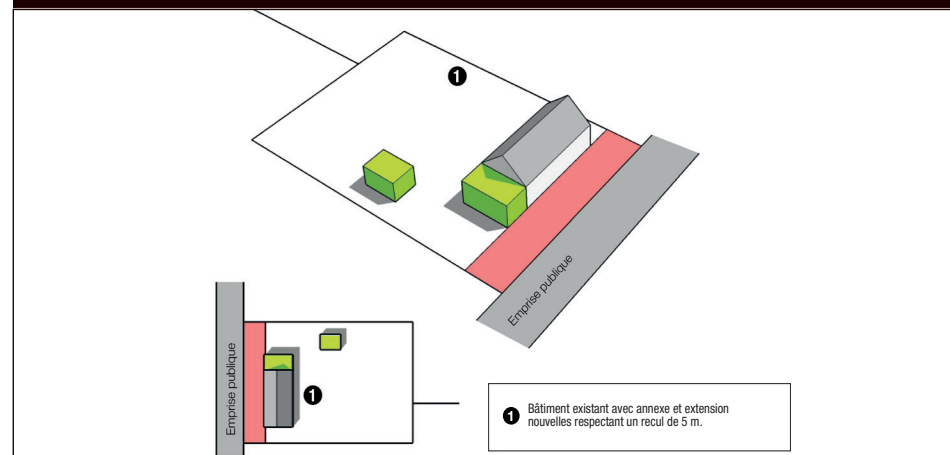
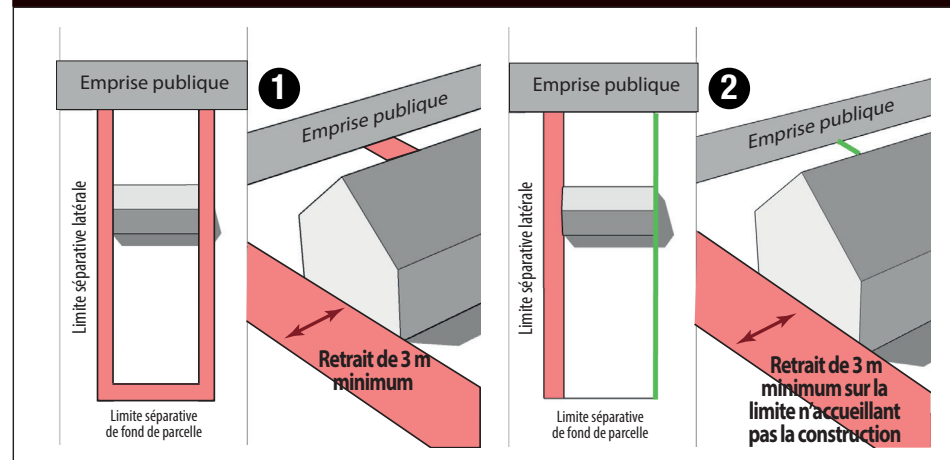


Illustration de la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives



2.2. Volumétrie

- **Objectifs de continuité visuelle, urbaine et paysagère attendus**

Renvoi aux règles communes.

- **Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de la surface de l'unité foncière.

- **Hauteur des constructions**

> *Règle générale*

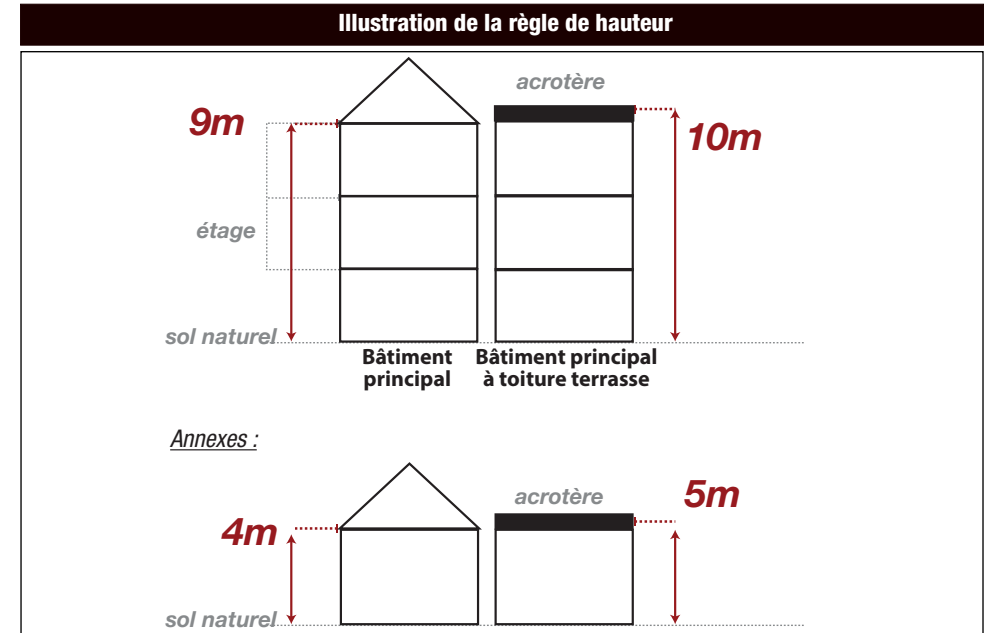
La hauteur des constructions principales ne pourra excéder 9 mètres à l'égout du toit ou 10 mètres à l'acrotère. Le nombre de niveaux est limité à deux étages droits sur rez-de-chaussée, plus combles aménagés (R + 2 + C).

La hauteur des annexes ne pourra excéder 4 mètres à l'égout du toit ou 5 mètres à l'acrotère.

En zone UT1 :

La hauteur des constructions principales ne pourra excéder 30 mètres à l'acrotère. Le nombre de niveaux est limité à 9 étages droits sur rez-de-chaussée, plus combles aménagés (R + 9 + C).

La hauteur d'une extension de construction existante dont la hauteur est supérieure à la règle fixée pour la zone, le dépassement de la hauteur maximale pourra être autorisé jusqu'à concurrence de la hauteur de ladite construction existante.



2.3. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- **Règles alternatives d'insertion en lien avec les bâtiments contigus**

Renvoi aux règles communes.

- **Caractéristiques architecturales des façades**

Renvoi aux règles communes.

- **Caractéristiques architecturales des toitures**

Renvoi aux règles communes.

- **Caractéristiques architecturales des clôtures**

/// Clôture sur espace public :

Le rehaussement d'un muret ne doit présenter aucune différence d'aspect, d'épaisseur et de finition.

Les clôtures doivent être :

- soit sous forme de mur plein (enduit si destiné à l'être) ;
- soit sous forme d'un mur bahut (enduit si destiné à l'être), couronné d'un chaperon
 - soit sous forme d'un mur bahut (enduit si destiné à l'être), couronné d'un chaperon et surmonté d'une grille ajourée doublée ou non d'un festonnage de même couleur, doublé ou non d'une haie vive ;
- soit d'un mur bahut (enduit si destiné à l'être), couronné d'un chaperon et surmonté d'un simple grillage, doublé ou non d'une haie vive ;
- soit d'un mur bahut (enduit si destiné à l'être), couronné d'un chaperon et surmonté de lisses horizontales en pvc, bois ou métal, doublées ou non d'une haie vive ;
- soit d'un mur bahut (enduit si destiné à l'être), couronné d'un chaperon et surmonté d'une palissade ajourée en pvc, bois ou métal, doublée ou non d'une haie vive ;
- soit d'un grillage simple, doublé ou non d'une haie vive d'une hauteur maximale de 2 mètres,
- soit d'un grillage rigide, doublé ou non d'une haie vive d'une hauteur maximale de 2 mètres,
- soit d'une simple haie,
- soit de piquets bois et de ganivelles
- soit de murets en pierres sèches,
- soit de simples lisses en bois,
- soit de piquets de bois et de grillage simple torsion galvanisé non peint.

/// Clôture en limite séparative :

Renvoi aux règles communes.

2.4. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

• Coefficient de biotope

Non réglementé.

• Obligation en matière d'espaces libres et de plantations

> Règle générale

Les espaces verts, de plantations et de pleine terre doivent représenter un minimum de 50 % de la surface totale de l'unité foncière.

> Règle alternative

Pour les unités foncières de moins de 500 m², cette obligation pourra être assouplie sans toutefois être inférieure à 30 %.

• Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques

Renvoi aux règles communes.

• Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques

Renvoi aux règles communes.

• Éléments de paysage, sites et secteurs à protéger

Renvoi aux règles communes.

2.5. Stationnement

Renvoi aux règles communes.

CHAPITRE 3 - ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Revoit aux règles communes.

3.2. Desserte par les réseaux

Revoit aux règles communes.

Chapitre

2.6 - Zone UV

Caractéristiques de la zone UV

(Présentation non-opposable)

Cette zone encadre les pôles ruraux du territoire et les villages sur le territoire intercommunal.

La vocation première de la zone est l'habitat mais l'encadrement intègre le rôle stratégique que jouent ces espaces en matière de centralité commerciale, de services publics et d'intérêt collectif et les services aux personnes. Contrairement aux zones UA, les activités présentes sont plus éparées.

L'organisation du bâti initialement caractérisée par des implantations à l'alignement, en ordre continu le long des voies, et en mitoyenneté a intégré au cours des décennies des projets de constructions plus modernes et contemporaines. Ces secteurs concentrent les constructions anciennes, les monuments et le petit patrimoine.

La zone comporte plusieurs secteurs :

- **Un secteur UVa** : correspondant à des emprises où sont présentes des implantations et des bâtiments agricoles voir des projets d'agriculture urbaine.

A noter :

- Certains secteurs des zones UV sont concernés par des périmètres de protection des abords de monuments historiques. L'avis de l'Architecte des Bâtiments de France s'applique sur les demandes d'urbanisme.
- Certaines parties des zones UV sont concernées par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRi).
- D'autres Servitudes d'Utilité Publique sont susceptibles de s'appliquer sur des parcelles couvertes par la zone. Elles sont présentées en pièce 5 du dossier de PLUi.



? - Google Maps

CHAPITRE 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

1.1. Interdiction d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

> Règle générale

Voir tableau ci-après :

X	Sous-destination interdite	ASC	Admis sous condition
V	Sous-destination admise	A/E	Travaux, annexes, extensions et changements de destination uniquement

1.2. Limitations d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

- En secteur UV, l'adaptation, le changement de destination, la réfection, les annexes ou l'extension de constructions existantes à destination de «*Commerces de gros*», d'«*Industrie*» et les «*Entrepôts*» (existantes à la date d'entrée en vigueur du PLUi compatible avec les unités foncières attenantes).
- En secteur UVa, l'adaptation, le changement de destination, la réfection, les annexes ou les extensions de constructions à destination «*Exploitation agricoles*» déjà existantes à conditions de ne pas aggraver les nuisances et risques susceptibles d'être générés pour le voisinage.
- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'implantation d'activités relevant du régime de l'enregistrement ou de la déclaration au titre des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), dès lors qu'elles n'occasionnent pas de risque ou de nuisances pour le voisinage.

1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Renvoi aux règles communes.

	UV	UVa
1.	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	
1.1 //	EXPLOITATION AGRICOLE	X A/E
1.2 //	EXPLOITATION FORESTIÈRE	X X
2.	HABITATION	
2.1 //	LOGEMENT	V V
2.2 //	HÉBERGEMENT	V V
3.	COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE	
3.1 //	ARTISANAT ET COMMERCE DE DÉTAIL	V V
3.2 //	RESTAURATION	V V
3.3 //	COMMERCE DE GROS	A/E X
3.4 //	ACTIVITÉS DE SERVICES OÙ S'EFFECTUE L'ACCUEIL D'UNE CLIENTÈLE	V V
3.5 //	HÉBERGEMENT HÔTELIER ET TOURISTIQUE	V V
3.6 //	CINÉMA	V V
4.	ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
4.1 //	LOCAUX ET BUREAUX ACCUEILLANT DU PUBLIC DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILÉS	V V
4.2 //	LOCAUX TECHNIQUES ET INDUSTRIELS DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES OU ET ASSIMILÉS	V V
4.3 //	ÉTABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT, DE SANTÉ ET D'ACTION SOCIALE	V V
4.4 //	SALLES D'ART ET DE SPECTACLES	V V
4.5 //	ÉQUIPEMENTS SPORTIFS	V V
4.6 //	AUTRES ÉQUIPEMENTS RECEVANT DU PUBLIC	V V
5.	AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
5.1 //	INDUSTRIE	A/E X
5.2 //	ENTREPÔT	A/E X
5.3 //	BUREAU	V V
5.4 //	CENTRE DE CONGRÈS ET D'EXPOSITION	X X

CHAPITRE 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1. Implantations des constructions

- **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

> Règle générale

Les constructions doivent être implantées en recul de l'alignement d'une distance minimale de 5 mètres.

Les annexes pourront s'implanter librement par rapport aux voies et emprises publiques.

> Règle alternative

Les constructions pourront également s'implanter :

- dans le prolongement des constructions voisines ;
- dans le prolongement de la façade existante dans le cas d'une extension.

- **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

> Règle générale

Si la construction principale n'est pas implantée sur une limite séparative, un retrait minimum de 3 mètres est imposé par rapport à la limite séparative.

Les annexes, hors piscine, d'une superficie inférieure ou égale à 20m² et de 3m de hauteur maximum pourront s'implanter à en respectant un retrait de 1m minimum.

- **Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

- Non réglementé.

Illustration de la règle d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques

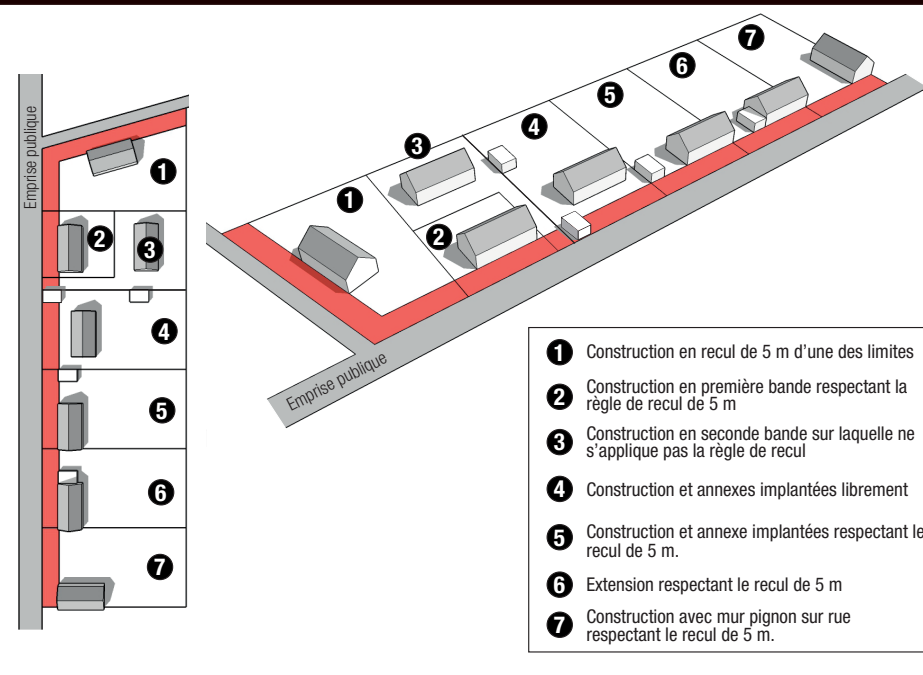
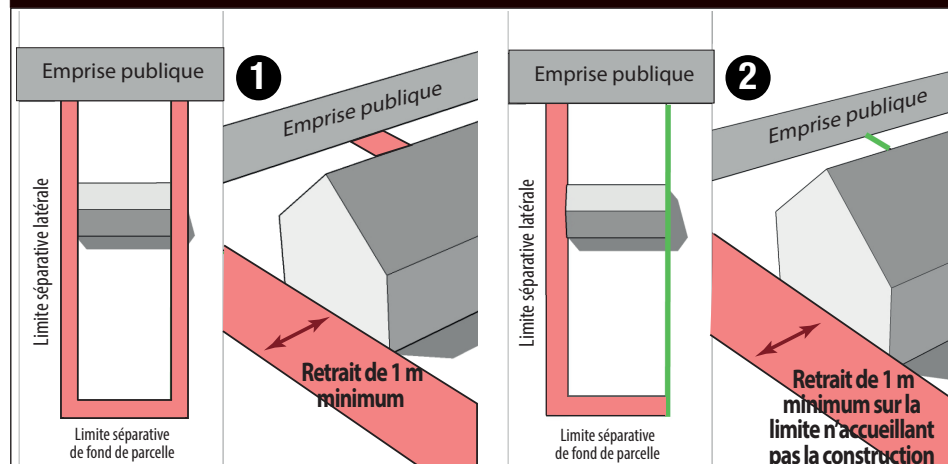


Illustration de la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives



2.2. Volumétrie

• Objectifs de continuité visuelle, urbaine et paysagère attendus

> Règle générale

La simplicité des formes doit être recherchée et s'inscrire dans le bâti traditionnel local présentant les caractères suivants : maison sur plan rectangulaire avec un faîtage dans le sens de la longueur et des pignons symétriques. Peuvent être associés plusieurs autres parallélépipède plus petits en L ou en U ou alignés. La simplicité des formes doit être recherchée et s'inscrire dans le bâti traditionnel local.

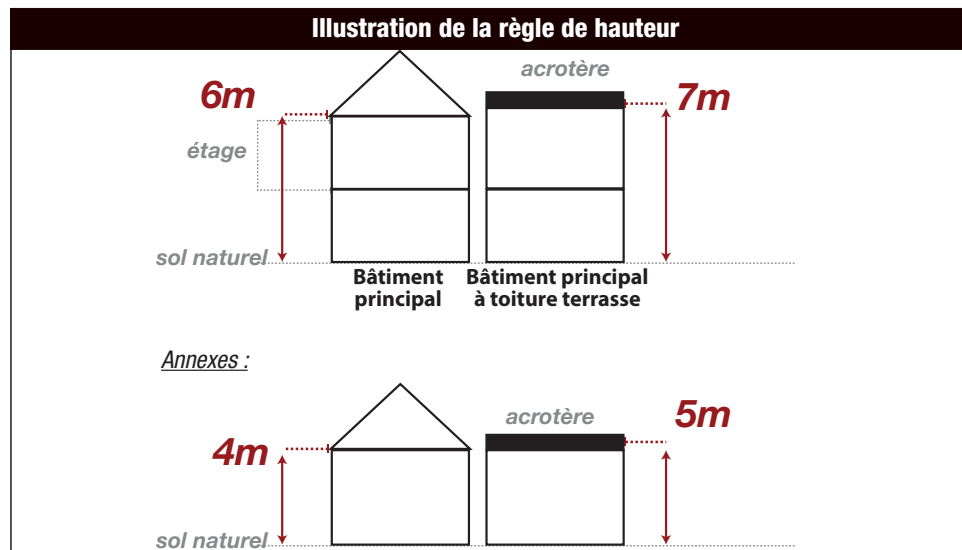
• Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

• Hauteur des constructions

La hauteur des constructions principales ne pourra excéder 6 mètres à l'égout du toit ou 7 mètres à l'acrotère, soit un étage droit sur rez-de-chaussée plus combles aménageables (R + 1 + C).

La hauteur des annexes ne pourra excéder 4 mètres à l'égout du toit ou 5 mètres à l'acrotère.



2.3. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

• Règles alternatives d'insertion en lien avec les bâtiments contigus

Renvoi aux règles communes.

• Caractéristiques architecturales des façades

> Règle générale

Les ouvertures doivent être à dominante verticale, plus hautes que larges. Les baies doivent être conservées dans leurs proportions d'origine.

De nouvelles ouvertures peuvent être autorisées dans la mesure où celles-ci s'insèrent dans l'ordonnancement architectural de l'édifice. Les encadrements et les appuis de fenêtres doivent avoir le même aspect et les mêmes profils que ceux existants.

En cas de condamnation d'une ouverture, l'encadrement doit rester visible.

De même, les volets roulants sont autorisés.

> Règle alternative

Des ouvertures de formes et proportions différentes peuvent toutefois être autorisées dans le cadre d'un projet d'architecture contemporaine s'insérant dans son environnement proche.

• Caractéristiques architecturales des toitures

Renvoi aux règles communes.

• Caractéristiques architecturales des clôtures

/// Clôture sur espace public :

Le rehaussement d'un muret ne doit présenter aucune différence d'aspect, d'épaisseur et de finition.

Les clôtures doivent être :

- soit sous forme de mur plein (enduit si destiné à l'être) ;
- soit sous forme d'un mur bahut (enduit si destiné à l'être), couronné d'un chaperon
- soit sous forme d'un mur bahut (enduit si destiné à l'être), couronné d'un chaperon et surmonté d'une grille ajourée doublée ou non d'un festonnage de même couleur,

doublé ou non d'une haie vive ;

- soit d'un mur bahut (enduit si destiné à l'être), couronné d'un chaperon et surmonté d'un simple grillage, doublé ou non d'une haie vive ;
- soit d'un mur bahut (enduit si destiné à l'être), couronné d'un chaperon et surmonté de lisses horizontales en pvc, bois ou métal, doublées ou non d'une haie vive ;
- soit d'un mur bahut (enduit si destiné à l'être), couronné d'un chaperon et surmonté d'une palissade ajourée en pvc, bois ou métal, doublée ou non d'une haie vive ;
- soit d'un grillage simple, doublé ou non d'une haie vive d'une hauteur maximale de 2 mètres,
- soit d'un grillage rigide, doublé ou non d'une haie vive d'une hauteur maximale de 2 mètres,
- soit d'une simple haie,
- soit de piquets bois et de ganivelles
- soit de murets en pierres sèches,
- soit de simples lisses en bois,
- soit de piquets de bois et de grillage simple torsion galvanisé non peint.

/// Clôture en limite séparative :

Renvoi aux règles communes.

- **Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier**

Renvoi aux règles communes.

- **Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

2.4. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Renvoi aux règles communes.

2.5. Stationnement

Renvoi aux règles communes.

CHAPITRE 3 - ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Renvoi aux règles communes.

3.2. Desserte par les réseaux

Renvoi aux règles communes.

2.7 - Zone UX

Caractéristiques de la zone UX

(Présentation non-opposable)

Cette zone encadre les secteurs à vocation d'activité économique : industrielle, artisanale, commerciale et de service. La vocation première de la zone est la prise en compte des entreprises et l'accompagnement du développement économique du territoire.

A ce titre, la zone UX encadre l'ensemble des Zones d'Activités Économiques (ZAE) du territoire intercommunal en précisant certaines spécialisations de destination. Sont également encadrées par la zone UX, les emprises foncières des entreprises présentant des volumes et des destinations spécifiques au regard des tissus urbains attenants.

La zone est divisée en plusieurs secteurs :

- **Un secteur UX1** : correspondant aux zones d'activités économiques (ZAE) et emprises des entreprises à destination «mixte», c'est à dire sans spécialisation particulière,
- **Un secteur UX2** : correspondant aux zones d'activités économiques (ZAE) à destination majoritairement «commerciale». Un **secteur UX2r** a été établi afin de localiser les possibilités d'implantation de nouveaux restaurants.
- **Un secteur UX3** : correspondant aux zones d'activités économiques (ZAE) à destination majoritairement «industrielle». Un **secteur UX3r** a été établi afin de localiser les possibilités d'implantation de nouveaux restaurants.

A noter :

- Certains secteurs des zones UX sont concernés par des périmètres de protection des abords de monuments historiques. L'avis de l'Architecte des Bâtiments de France s'applique sur les demandes d'urbanisme.
- Certaines parties des zones UX sont concernées par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI).
- D'autres Servitudes d'Utilité Publique sont susceptibles de s'appliquer sur des parcelles couvertes par la zone. Elles sont présentées en pièce 5 du dossier de PLUi.



- Karthéo (2019)

CHAPITRE 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

1.1. Interdiction d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

> Règle générale

Voir tableau ci-après :

X	Sous-destination interdite	ASC	Admis sous condition
V	Sous-destination admise	A/E	Travaux, annexes, extensions et changements de destination uniquement

1.2. Limitations d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

- Les locaux de «commerce de détail» et les locaux «d'activité de service» devront avoir une surface totale de vente et d'accueil minimum de 350m² par commerce ou local. Les constructions et aménagements de nouveaux commerces de détail ou de nouveaux locaux d'activité, de moins de 350m² de surface totale de vente et d'accueil, sont interdits. Pour les projets mixant plusieurs cellules commerciales, la surface de plancher associée à chaque cellule commerciale (au sens de cellule avec accès différencié à l'intérieur ou à l'extérieur du bâtiment) devra respecter ce seuil.

La commercialité d'un local de moins de 350m² vacant ou en friche reste acquise dans les espaces de périphérie.

Cette restriction ne concerne pas les locaux de «commerce et d'activité de service» comme les locaux artisanaux sans espace de vente, de restauration, d'hébergement hôtelier et touristique, de cinéma, d'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle et de commerce de gros ni les locaux dans «autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire» comme les locaux industriels, les entrepôt et les bureaux.

- Peuvent être exceptionnellement admis les «Logements» à condition d'être liés et nécessaires à l'activité touristique pour la surveillance et le gardiennage du site.

- En secteur UX1, UX2 et UX2r, sont admis «Artisans et Commerces de détail» dont la surface totale allouée à la vente et à l'accueil de clientèle des est égale ou supérieure à 350m².

	UX1	UX2	UX2r	UX3	UX3r
1. EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE					
1.1 // EXPLOITATION AGRICOLE	X	X	X	X	X
1.2 // EXPLOITATION FORESTIÈRE	X	X	X	X	X
2. HABITATION					
2.1 // LOGEMENT	ASC	ASC	ASC	ASC	ASC
2.2 // HÉBERGEMENT	X	X	X	X	X
3. COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE					
3.1 // ARTISANAT ET COMMERCE DE DÉTAIL	ASC	ASC	ASC	X	X
3.2 // RESTAURATION	A/E	A/E	V	A/E	V
3.3 // COMMERCE DE GROS	V	V	V	V	V
3.4 // ACTIVITÉS DE SERVICES OÙ S'EFFECTUE L'ACCUEIL D'UNE CLIENTÈLE	V	V	V	V	V
3.5 // HÉBERGEMENT HÔTELIER ET TOURISTIQUE	X	X	X	X	X
3.6 // CINÉMA	X	X	X	X	X
4. ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS					
4.1 // LOCAUX ET BUREAUX ACCUEILLANT DU PUBLIC DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILÉS	V	V	V	V	V
4.2 // LOCAUX TECHNIQUES ET INDUSTRIELS DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES OU ET ASSIMILÉS	V	V	V	V	V
4.3 // ÉTABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT, DE SANTÉ ET D'ACTION SOCIALE	V	V	V	V	V
4.4 // SALLES D'ART ET DE SPECTACLES	V	V	V	V	V
4.5 // ÉQUIPEMENTS SPORTIFS	V	V	V	V	V
4.6 // AUTRES ÉQUIPEMENTS RECEVANT DU PUBLIC	V	V	V	V	V
5. AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE					
5.1 // INDUSTRIE	V	A/E	A/E	V	V
5.2 // ENTREPÔT	V	X	X	V	V
5.3 // BUREAU	V	X	X	X	X
5.4 // CENTRE DE CONGRÈS ET D'EXPOSITION	X	X	X	X	X

CHAPITRE 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

- En secteur UX1, UX2 et UX3, sont admis : l'adaptation, le changement de destination, la réfection, les annexes ou les extensions de constructions à destination de «*Restaurants*» déjà existants à conditions de ne pas aggraver les nuisances et risques susceptibles d'être générés pour le voisinage.
- En secteur UX2 et UX2r, sont admis : l'adaptation, le changement de destination, la réfection, les annexes ou les extensions de constructions à destination des «*Industries*» déjà existants à conditions de ne pas aggraver les nuisances et risques susceptibles d'être générés pour le voisinage.
- La limitation des 350 m² minimum n'a pas d'effet sur les constructions et cellules commerciales déjà existantes à la date d'approbation du PLUi et non-conformes à la règle. Les éventuels travaux de division ultérieurs ne pourront pas engager une aggravation de la situation de non-conformité.

1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Renvoi aux règles communes.

CHAPITRE 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1. Implantations des constructions

• Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

> Règle générale

Toute construction doit respecter un recul de :

- 5 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques,
- 15 mètres par rapport aux routes départementales.

> Règle alternative :

Au cas par cas, dans le cadre de l'amélioration de l'activité en place pourront être autorisées :

- les constructions d'une hauteur de 5 mètres maximale au faîtage dans la zone de recul minimum.
- les extensions des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU dans la zone de recul minimum.

• Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

> Règle générale

Les constructions doivent :

- soit respecter un retrait de 5 mètres minimum par rapport aux limites séparatives latérales ;
- soit être implantées sur une limite séparative latérale.

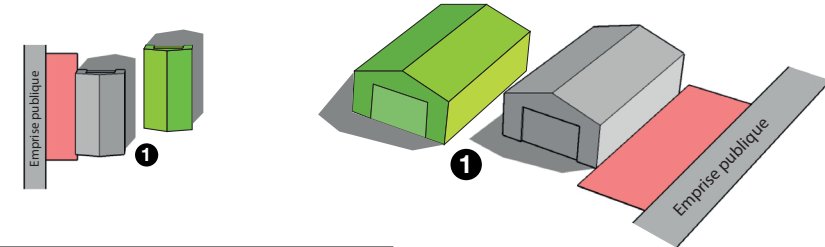
Si la construction est implantée sur une limite séparative, un retrait minimum de 5 mètres est imposé par rapport à la limite séparative latérale n'accueillant pas de construction.

Dans l'éventualité où la construction jouxte une zone d'habitation, un recul minimal de 5 mètres vis à vis la zone sera imposée.

• Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

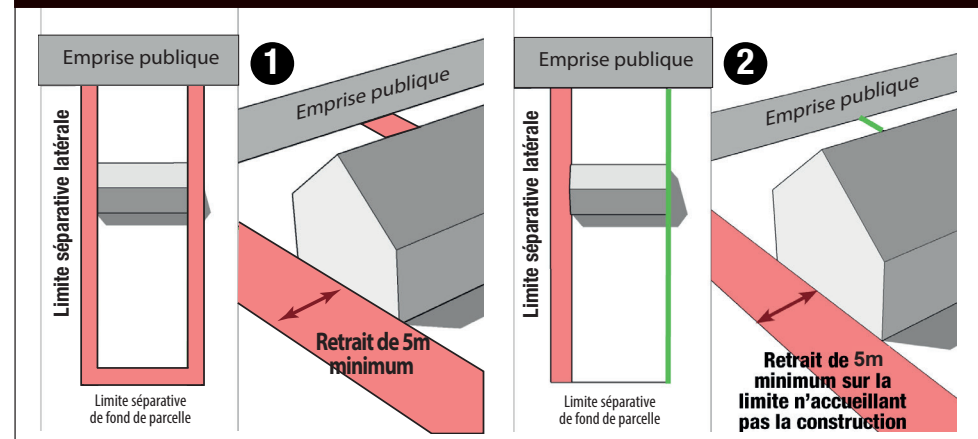
Non réglementé.

Illustration de la règle d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques



1 Construction existante et construction nouvelle respectant un retrait de 5 m.

Illustration de la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives



2.2. Volumétrie

- **Objectifs de continuité visuelle, urbaine et paysagère attendus**

Renvoi aux règles communes.

- **Emprise au sol des constructions**

Non réglementé.

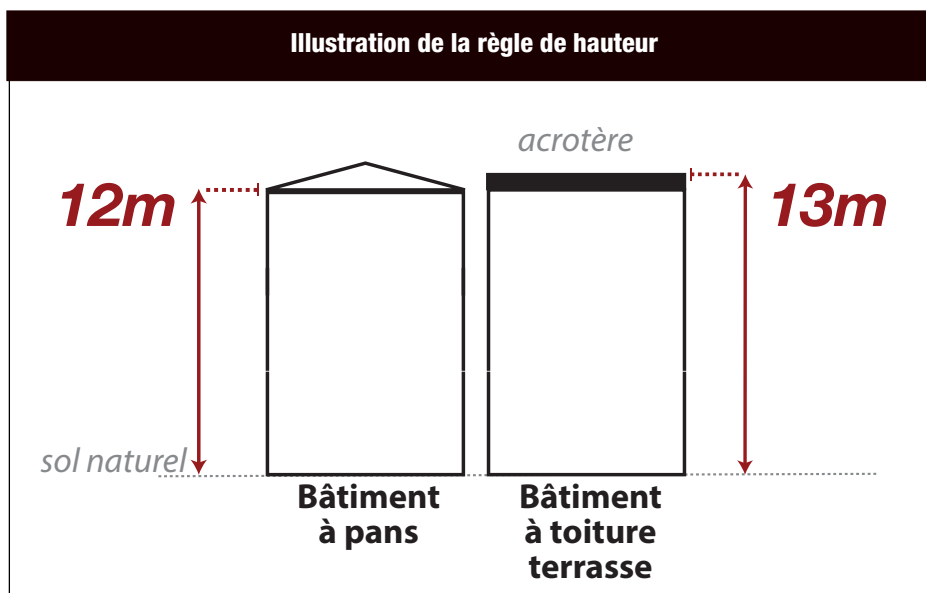
- **Hauteur des constructions**

> *Règle générale*

La hauteur des constructions principales ne pourra excéder 12 mètres à l'égout du toit ou 13 mètres à l'acrotère.

> *Règle alternative*

Des adaptations de hauteur peuvent être autorisées pour des raisons fonctionnelles ou techniques ou dans le cadre d'implantation de modules photovoltaïques sur les toitures, sous réserve de ne pas nuire aux paysages environnants.



2.3. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- **Règles alternatives d'insertion en lien avec les bâtiments contigus**

Renvoi aux règles communes

- **Caractéristiques architecturales des façades**

Renvoi aux règles communes

- **Caractéristiques architecturales des toitures**

Renvoi aux règles communes

- **Caractéristiques architecturales des clôtures**

> *Règle générale*

/// *Clôture sur espace public :*

Renvoi aux règles communes

/// *Clôture en limite séparative :*

Renvoi aux règles communes

> *Règle alternative*

Les clôtures encadrant les activités économiques pourront déroger à la règle de hauteur selon les besoins, notamment en terme de sécurité.

- **Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier**

Renvoi aux règles communes

- **Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

2.4. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

- **Coefficient de biotope**

Non réglementé.

- **Obligation en matière d'espaces libres et de plantations**

> *Règle générale*

Les espaces verts, de plantations et de pleine terre doivent représenter un minimum de 15% de la surface totale de l'unité foncière.

> *Règle alternative*

Pour les unités foncières de moins de 500 m², cette obligation pourra être assouplie sans toutefois être inférieure à 10 %.

- **Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques**

Renvoi aux règles communes.

- **Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques**

Renvoi aux règles communes.

- **Éléments de paysage, sites et secteurs à protéger**

Renvoi aux règles communes.

2.5. Stationnement

> *Règle générale*

Il est exigé une place par tranche de 50 m² d'emprise au sol des constructions des «*Commerces et activités de service*» et des «*Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires*» avec un minimum de deux places.

CHAPITRE 3 - ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Renvoi aux règles communes.

3.2. Desserte par les réseaux

Renvoi aux règles communes.



Partie

2.

Règlement des zones

TITRE

2.3

Règles applicables
aux zones À
Urbaniser (AU)



Chapitre

3.1 - Zone 1AU

Caractéristiques de la zone 1AU

(Présentation non-opposable)

La zone 1AU correspond aux secteurs destinés à accueillir le développement de l'urbanisation future sur le territoire intercommunal.

L'urbanisation de ces secteurs s'effectuera soit sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements, zones d'aménagement concerté, opérations de constructions groupées, etc.), soit au fur et à mesure. Elle est conditionnée à la réalisation d'aménagements, d'équipements collectifs, de voiries et de réseaux divers.

En complément des règles édictées ci-après, s'appliquent des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), fixant les attentes minimales d'aménagements et de qualité urbaine.

A noter :

- Certains secteurs des zones 1AU sont concernés par des périmètres de protection des abords de monuments historiques. L'avis de l'Architecte des Bâtiments de France s'applique sur les demandes d'urbanisme.
- Certaines parties des zones 1AU sont concernées par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI).
- D'autres Servitudes d'Utilité Publique sont susceptibles de s'appliquer sur des parcelles couvertes par la zone. Elles sont présentées en pièce 5 du dossier de PLUi.



- Karthéo (2019)

CHAPITRE 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

1.1. Interdiction d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

> Règle générale

Voir tableau ci-après :

X	Sous-destination interdite	ASC	Admis sous condition
V	Sous-destination admise	A/E	Travaux, annexes, extensions et changements de destination uniquement

1.2. Limitations d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

- Les constructions y sont admises soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes au secteur, soit dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation Sectorielles précisent ces conditions selon les secteurs.
- Les constructions et installations à usage de « *Commerce et activité de service* » à condition que le trafic de véhicules qu'elles impliquent soit compatible avec les possibilités du réseau routier existant ou projeté.
- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'implantation d'activités relevant du régime de l'enregistrement ou de la déclaration au titre des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), dès lors qu'elles n'occasionnent pas de risque ou de nuisances pour le voisinage.

1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Renvoi aux règles communes.

		1AU
1.	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	
1.1 //	EXPLOITATION AGRICOLE	X
1.2 //	EXPLOITATION FORESTIÈRE	X
2.	HABITATION	
2.1 //	LOGEMENT	V
2.2 //	HÉBERGEMENT	V
3.	COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE	
3.1 //	ARTISANAT ET COMMERCE DE DÉTAIL	X
3.2 //	RESTAURATION	X
3.3 //	COMMERCE DE GROS	X
3.4 //	ACTIVITÉS DE SERVICES OÙ S'EFFECTUE L'ACCUEIL D'UNE CLIENTÈLE	ASC
3.5 //	HÉBERGEMENT HÔTELIER ET TOURISTIQUE	X
3.6 //	CINÉMA	X
4.	ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
4.1 //	LOCAUX ET BUREAUX ACCUEILLANT DU PUBLIC DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILÉS	V
4.2 //	LOCAUX TECHNIQUES ET INDUSTRIELS DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES OU ET ASSIMILÉS	V
4.3 //	ÉTABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT, DE SANTÉ ET D'ACTION SOCIALE	V
4.4 //	SALLES D'ART ET DE SPECTACLES	V
4.5 //	ÉQUIPEMENTS SPORTIFS	V
4.6 //	AUTRES ÉQUIPEMENTS RECEVANT DU PUBLIC	V
5.	AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
5.1 //	INDUSTRIE	X
5.2 //	ENTREPÔT	X
5.3 //	BUREAU	X
5.4 //	CENTRE DE CONGRÈS ET D'EXPOSITION	X

CHAPITRE 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1. Implantations des constructions

- **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

> Règle générale

Toute construction doit respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement.

- **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

> Règle générale

Si la construction principale n'est pas implantée d'une limite séparative à l'autre, un retrait minimum de 3 mètre est imposé par rapport à la limite séparative latérale n'accueillant pas de construction.

Les annexes, hors piscine, d'une superficie inférieure ou égale à 20m² et de 3m de hauteur maximum pourront s'implanter à en respectant un retrait de 1m minimum.

- **Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

Non réglementé.

Illustration de la règle d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques

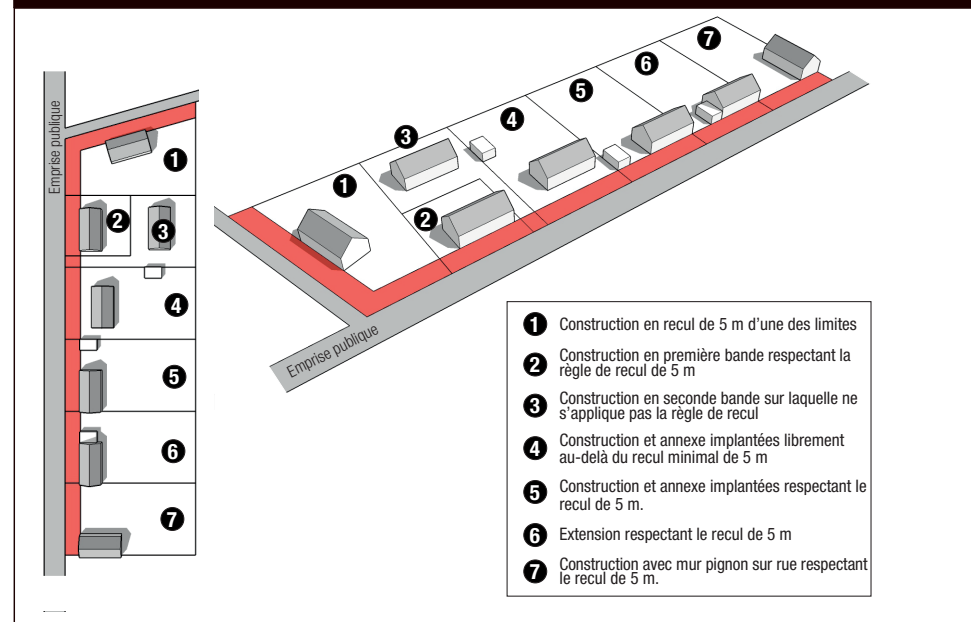
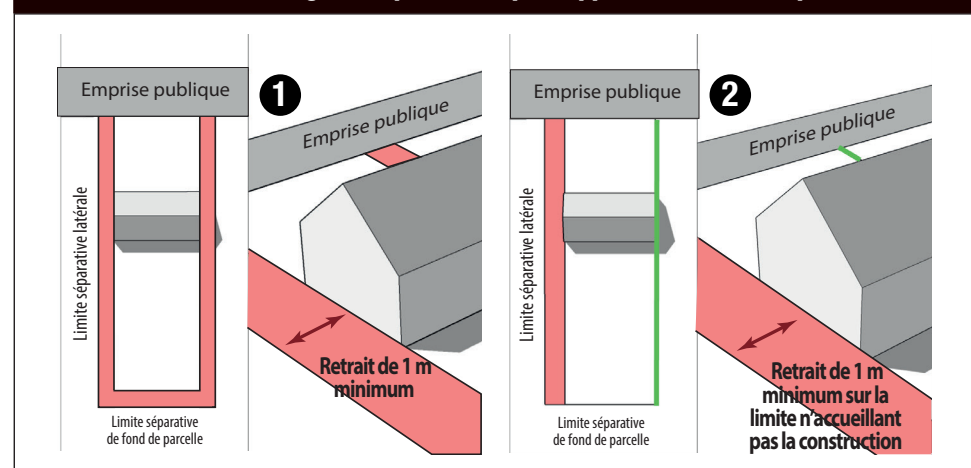


Illustration de la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives



2.2. Volumétrie

- **Objectifs de continuité visuelle, urbaine et paysagère attendus**

Renvoi aux règles communes.

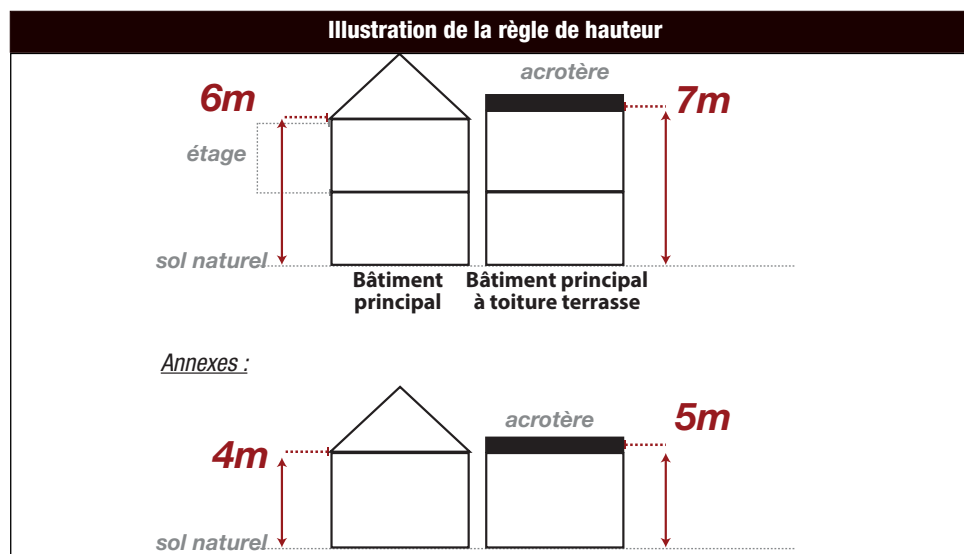
- **Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de la surface de l'unité foncière.

- **Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions principales ne pourra excéder 6 mètres à l'égout du toit ou 7 mètres à l'acrotère, soit un étage droit sur rez-de-chaussée plus combles aménageables (R + 1 + C).

La hauteur des annexes ne pourra excéder 4 mètres à l'égout du toit ou 5 mètres à l'acrotère.



2.3. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- **Règles alternatives d'insertion en lien avec les bâtiments contigus**

Renvoi aux règles communes.

- **Caractéristiques architecturales des façades**

Renvoi aux règles communes.

- **Caractéristiques architecturales des toitures**

Renvoi aux règles communes.

- **Caractéristiques architecturales des clôtures**

> Règle générale

/// Clôture sur espace public :

Le rehaussement d'un muret ne doit présenter aucune différence d'aspect, d'épaisseur et de finition.

Les clôtures doivent être :

- soit sous forme de mur plein (enduit si destiné à l'être) ;
- soit sous forme d'un mur bahut (enduit si destiné à l'être), couronné d'un chaperon
- soit sous forme d'un mur bahut (enduit si destiné à l'être), couronné d'un chaperon et surmonté d'une grille ajourée à barreaudage droit et vertical, de hauteur constante, doublée ou non d'une haie vive ;
- soit d'un mur bahut (enduit si destiné à l'être), couronné d'un chaperon et surmonté d'un simple grillage, doublé ou non d'une haie vive ;
- soit d'un mur bahut (enduit si destiné à l'être), couronné d'un chaperon et surmonté de lisses horizontales en pvc, bois ou métal, doublées ou non d'une haie vive ;
- soit d'un mur bahut (enduit si destiné à l'être), couronné d'un chaperon et surmonté d'une palissade ajourée en pvc, bois ou métal, doublée ou non d'une haie vive ;
- soit d'un grillage simple, doublé ou non d'une haie vive d'une hauteur maximale de 2

mètres,

- soit d'un grillage rigide, doublé ou non d'une haie vive d'une hauteur maximale de 2 mètres,
- soit d'une simple haie,

/// Clôture en limite séparative :

Le rehaussement d'un muret ne doit présenter aucune différence d'aspect, d'épaisseur et de finition.

Les clôtures doivent être :

- soit sous forme de mur plein (enduit si destiné à l'être) ;
- soit sous forme d'un mur bahut (enduit si destiné à l'être), couronné d'un chaperon
 - soit sous forme d'un mur bahut (enduit si destiné à l'être), couronné d'un chaperon et surmonté d'une grille ajourée doublée ou non d'un festonnage de même couleur, doublé ou non d'une haie vive ;
- soit d'un mur bahut (enduit si destiné à l'être), couronné d'un chaperon et surmonté d'un simple grillage, doublé ou non d'une haie vive ;
- soit d'un mur bahut (enduit si destiné à l'être), couronné d'un chaperon et surmonté de lisses horizontales en pvc, bois ou métal, doublées ou non d'une haie vive ;
- soit d'un mur bahut (enduit si destiné à l'être), couronné d'un chaperon et surmonté d'une palissade ajourée en pvc, bois ou métal, doublée ou non d'une haie vive ;
- soit d'un grillage simple, doublé ou non d'une haie vive d'une hauteur maximale de 2 mètres,
- soit d'un grillage rigide, doublé ou non d'une haie vive d'une hauteur maximale de 2 mètres,
- soit d'un grillage rigide, doublé d'un pare-vue bois ou synthétique,
- soit d'une palissade pleine en béton, bois, métal ou matériaux synthétique, rigides
- soit d'une simple haie.

- **Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier**

Renvoi aux règles communes.

- **Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

2.4. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

- **Coefficient de biotope**

Non réglementé.

- **Obligation en matière d'espaces libres et de plantations**

> Règle générale

Les espaces verts, de plantations et de pleine terre doivent représenter un minimum de 30% de la surface totale de l'unité foncière.

> Règle alternative

Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble prévoyant la réalisation d'espaces verts, cette obligation pourra être assouplie sans toutefois être inférieure à 15%.

- **Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques**

Renvoi aux règles communes.

- **Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques**

Renvoi aux règles communes.

- **Éléments de paysage, sites et secteurs à protéger**

Renvoi aux règles communes.

2.5. Stationnement

> Règle générale

Il est exigé :

- une place par «*Logement*» créé inférieur à 50 m² d'emprise au sol et deux places si supérieur à 50 m².
- une place par tranche de 50 m² d'emprise au sol des constructions de « *Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle* » avec un minimum de deux places.

Pour toute opération entraînant la réalisation de deux «*Logements*» et plus, il est exigé un local ou espace couvert d'une surface minimum de 1,5 m² par logement créé, sans que le local ou l'espace couvert puisse être inférieur à 10 m².

CHAPITRE 3 - ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Renvoi aux règles communes.

3.2. Desserte par les réseaux

Renvoi aux règles communes.



Chapitre

3.2 - Zone 1AUX

Caractéristiques de la zone 1AUX

(Présentation non-opposable)

Cette zone encadre les secteurs de développement des zones d'activité économiques (ZAE). La vocation de cette zone vise à développer le foncier constructible destiné à l'accueil de nouvelles entreprises et au développement économique en général.

A ce titre, la zone 1AUX encadre le développement de l'ensemble des Zones d'Activités Économiques (ZAE) du territoire intercommunal en précisant certaines spécialisations de destination. Sont également encadrées par la zone 1AUX, les emprises foncières des entreprises présentant des volumes et des destinations spécifiques au regard des tissus urbains attenants.

En complément des règles édictées ci-après, s'appliquent des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) techniques, fixant les attentes minimales d'aménagements et de qualité urbaine.

La zone est divisée en plusieurs secteurs :

- **Un secteur 1AUX1** : correspondant aux extensions des zones d'activités économiques (ZAE) «mixtes» (c'est-à-dire sans spécialisation particulière) ;
- **Un secteur 1AUX2** : correspondant aux extensions des zones d'activités économiques (ZAE) «commerciales».

A noter :

- Certains secteurs des zones 1AUX sont concernés par des périmètres de protection des abords de monuments historiques. L'avis de l'Architecte des Bâtiments de France s'applique sur les demandes d'urbanisme.
- Certaines parties des zones 1AUX sont concernées par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI).
- D'autres Servitudes d'Utilité Publique sont susceptibles de s'appliquer sur des parcelles couvertes par la zone. Elles sont présentées en pièce 5 du dossier de PLUi.



- Karthéo (2019)

CHAPITRE 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

1.1. Interdiction d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

> Règle générale

Voir tableau ci-après :

X	Sous-destination interdite	ASC	Admis sous condition
V	Sous-destination admise	A/E	Travaux, annexes, extensions et changements de destination uniquement

1.2. Limitations d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

- Les constructions y sont admises soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes au secteur, soit dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation Sectorielles précisent ces conditions selon les secteurs.
- Les constructions et installations à usage des «*Commerces et activités de services*» à condition que le trafic de véhicules qu'elles impliquent soit compatible avec les possibilités du réseau routier existant ou projeté.
- Les locaux de «Artisans et commerce de détail» et les locaux «d'activité de service» devront avoir une surface totale de vente et d'accueil minimum de 350m² par commerce ou local. Les constructions et aménagements de nouveaux commerces de détail ou de nouveaux locaux d'activité, de moins de 350m² de surface totale de vente et d'accueil, sont interdits. Pour les projets mixant plusieurs cellules commerciales, la surface de plancher

associée à chaque cellule commerciale (au sens de cellule avec accès différencié à l'intérieur ou à l'extérieur du bâtiment) devra respecter ce seuil.

- La commercialité d'un local de moins de 350m² vacant ou en friche reste acquise dans les espaces de périphérie. Cette restriction ne concerne pas les locaux de «commerce et d'activité de service» comme les locaux artisanaux sans espace de vente, de restauration, d'hébergement hôtelier et touristique, de cinéma, d'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle et de commerce de gros ni les locaux dans «autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire» comme les locaux industriels, les entrepôt et les bureaux.
- Peuvent être exceptionnellement admis les «Logements» à condition d'être liés et nécessaires à l'activité touristique pour la surveillance et le gardiennage du site.

1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Renvoi aux règles communes.

		1AUx1	1AUx2
1.	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE		
1.1 //	EXPLOITATION AGRICOLE	X	X
1.2 //	EXPLOITATION FORESTIÈRE	X	X
2.	HABITATION		
2.1 //	LOGEMENT	X	X
2.2 //	HÉBERGEMENT	X	X
3.	COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE		
3.1 //	ARTISANAT ET COMMERCE DE DÉTAIL	ASC	ASC
3.2 //	RESTAURATION	X	V
3.3 //	COMMERCE DE GROS	V	V
3.4 //	ACTIVITÉS DE SERVICES OÙ S'EFFECTUE L'ACCUEIL D'UNE CLIENTÈLE	V	V
3.5 //	HÉBERGEMENT HÔTELIER ET TOURISTIQUE	X	X
3.6 //	CINÉMA	X	X
4.	ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		
4.1 //	LOCAUX ET BUREAUX ACCUEILLANT DU PUBLIC DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILÉS	V	V
4.2 //	LOCAUX TECHNIQUES ET INDUSTRIELS DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES OU ET ASSIMILÉS	V	V
4.3 //	ÉTABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT, DE SANTÉ ET D'ACTION SOCIALE	V	V
4.4 //	SALLES D'ART ET DE SPECTACLES	V	V
4.5 //	ÉQUIPEMENTS SPORTIFS	V	V
4.6 //	AUTRES ÉQUIPEMENTS RECEVANT DU PUBLIC	V	V
5.	AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE		
5.1 //	INDUSTRIE	V	X
5.2 //	ENTREPÔT	V	X
5.3 //	BUREAU	V	X
5.4 //	CENTRE DE CONGRÈS ET D'EXPOSITION	X	X

CHAPITRE 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1. Implantations des constructions

• Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

> Règle générale

Toute construction doit respecter un recul de :

- 5 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques.
- 15 mètres par rapport aux routes départementales.

> Règle alternative :

Au cas par cas, dans le cadre de l'amélioration de l'activité en place pourront être autorisées :

- les constructions d'une hauteur de 5 mètres maximale au faîtiage dans la zone de recul minimum.
- les extensions des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU dans la zone de recul minimum.

• Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

> Règle générale

Les constructions doivent :

- soit respecter un retrait de 5 mètres minimum par rapport aux limites séparatives latérales ou de fond de parcelle ;
- soit être implantées sur une limite séparative latérale.

Si la construction est implantée sur une limite séparative, un retrait minimum de 5 mètres est imposé par rapport à la limite séparative latérale n'accueillant pas de construction.

Dans l'éventualité où la construction jouxte une zone d'habitation, un recul minimal de 5 mètres vis à vis la zone sera imposée.

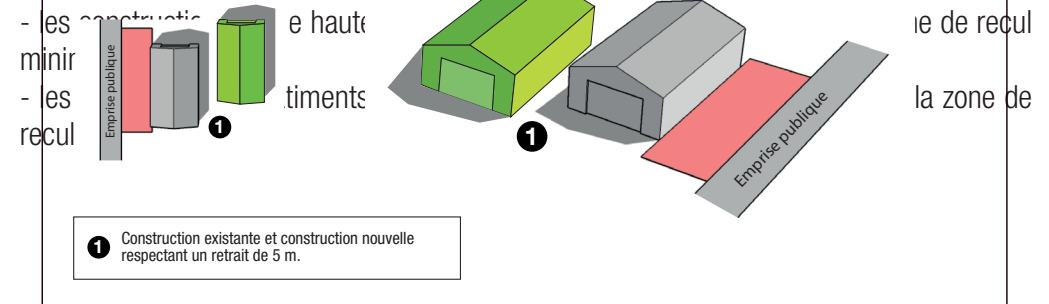
• Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Non réglementé.

> Illustration de la règle d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques

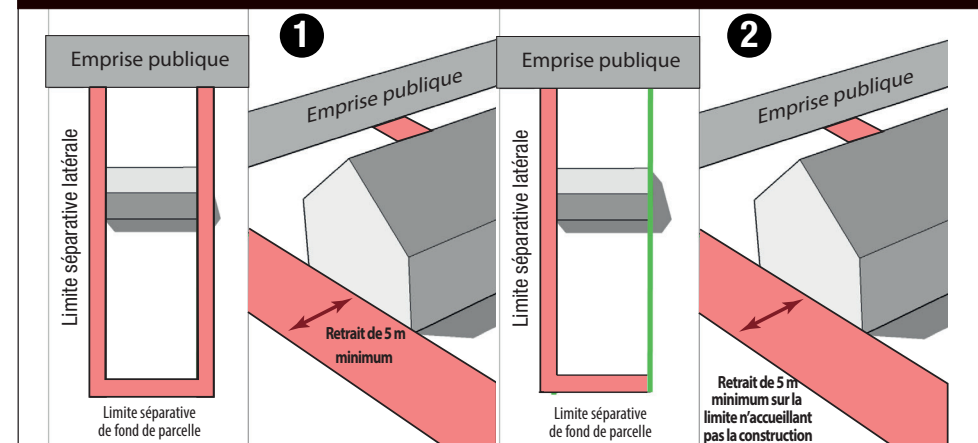
Au cas par cas, dans le cadre des :

- les constructions de hauteur
- les extensions des bâtiments



1 Construction existante et construction nouvelle respectant un retrait de 5 m.

Illustration de la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives



2.2. Volumétrie

- **Objectifs de continuité visuelle, urbaine et paysagère attendus**

Renvoi aux règles communes.

- **Emprise au sol des constructions**

Non réglementé.

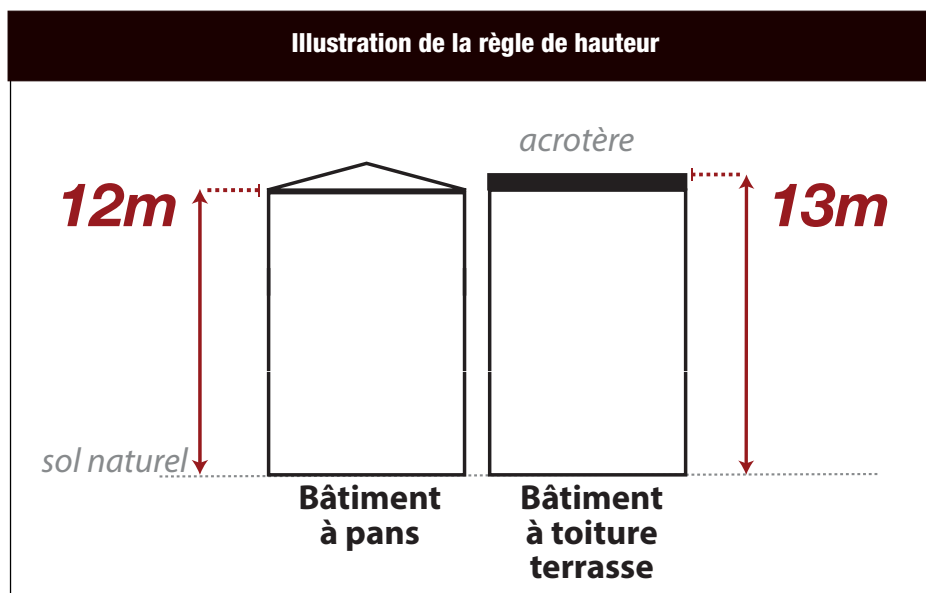
- **Hauteur des constructions**

> *Règle générale*

La hauteur des constructions principales ne pourra excéder 12 mètres à l'égout du toit ou 13 mètres à l'acrotère.

> *Règle alternative*

Des adaptations de hauteur peuvent être autorisées pour des raisons fonctionnelles ou techniques ou dans le cadre d'implantation de modules photovoltaïques sur les toitures, sous réserve de ne pas nuire aux paysages environnants.



2.3. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- **Règles alternatives d'insertion en lien avec les bâtiments contigus**

Renvoi aux règles communes.

- **Caractéristiques architecturales des façades**

Renvoi aux règles communes.

- **Caractéristiques architecturales des toitures**

Renvoi aux règles communes.

- **Caractéristiques architecturales des clôtures**

> *Règle générale*

/// *Clôture sur espace public :*

Renvoi aux règles communes

/// *Clôture en limite séparative :*

Renvoi aux règles communes

> *Règle alternative*

Les clôtures encadrant les activités économiques pourront déroger à la règle de hauteur selon les besoins, notamment en terme de sécurité.

- **Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier**

Renvoi aux règles communes.

- **Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

2.4. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

- **Coefficient de biotope**

Non réglementé.

- **Obligation en matière d'espaces libres et de plantations**

> *Règle générale*

Les espaces verts, de plantations et de pleine terre doivent représenter un minimum de 15% de la surface totale de l'unité foncière.

> *Règle alternative*

Pour les unités foncières de moins de 500 m², cette obligation pourra être assouplie sans toutefois être inférieure à 10 %.

- **Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques**

Renvoi aux règles communes.

- **Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques**

Renvoi aux règles communes.

- **Éléments de paysage, sites et secteurs à protéger**

Renvoi aux règles communes.

2.5. Stationnement

> *Règle générale*

Il est exigé une place par tranche de 50 m² d'emprise au sol des constructions des «*Commerces et activités de service*» et des «*Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires*» avec un minimum de deux places.

CHAPITRE 3 - ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Renvoi aux règles communes.

3.2. Desserte par les réseaux

Renvoi aux règles communes.

Chapitre

3.3 - Zone 1AUe

Caractéristiques de la zone 1AUe

(Présentation non-opposable)

Cette zone couvre les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation à court ou moyen terme en vue d'accueil de nouveaux équipements de service public ou d'intérêt collectif.

Ces secteurs disposent de voies publiques, de réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants à leur périphérie immédiate, dans des capacités suffisantes pour desservir les constructions futures.

Le règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) applicables aux secteurs 1AUe visent à définir et encadrer les conditions d'aménagement, d'équipement et les constructions.

A noter :

- Certains secteurs des zones 1AUe sont concernés par des périmètres de protection des abords de monuments historiques. L'avis de l'Architecte des Bâtiments de France s'applique sur les demandes d'autorisation d'urbanisme.
- D'autres Servitudes d'Utilité Publique sont susceptibles de s'appliquer sur des parcelles couvertes par la zone. Elles sont présentées en pièce 5 du dossier de PLUi.



Sainte-Sévère-sur-Indre - Google Maps

CHAPITRE 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

1.1. Interdiction d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

> Règle générale

Voir tableau ci-après :

X	Sous-destination interdite	ASC	Admis sous condition
V	Sous-destination admise	A/E	Travaux, annexes, extensions et changements de destination uniquement

1.2. Limitations d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

- Peuvent être exceptionnellement admises des «*Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle*» s'ils constituent un regroupement d'activités libérales de santé (de type maison de santé privé).
- Peuvent être exceptionnellement admis les «*Artisans et Commerces de Détail*» s'il s'agit d'une pharmacie en lien direct (volume de construction commun) avec un équipement de santé public ou privé (de type maison de santé par exemple).
- Peuvent être exceptionnellement admis les «*Hébergements*» s'il s'agit d'un hébergement collectif d'intérêt général.
- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'implantation d'activités relevant du régime de l'enregistrement ou de la déclaration au titre des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), dès lors qu'elles n'occasionnent pas de risque ou de nuisances pour le voisinage.

1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Renvoi aux règles communes.

		1AUE
1.	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	
1.1 //	EXPLOITATION AGRICOLE	X
1.2 //	EXPLOITATION FORESTIÈRE	X
2.	HABITATION	
2.1 //	LOGEMENT	X
2.2 //	HÉBERGEMENT	ASC
3.	COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE	
3.1 //	ARTISANAT ET COMMERCE DE DÉTAIL	ASC
3.2 //	RESTAURATION	X
3.3 //	COMMERCE DE GROS	X
3.4 //	ACTIVITÉS DE SERVICES OÙ S'EFFECTUE L'ACCUEIL D'UNE CLIENTÈLE	ASC
3.5 //	HÉBERGEMENT HÔTELIER ET TOURISTIQUE	X
3.6 //	CINÉMA	X
4.	ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
4.1 //	LOCAUX ET BUREAUX ACCUEILLANT DU PUBLIC DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILÉS	V
4.2 //	LOCAUX TECHNIQUES ET INDUSTRIELS DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES OU ET ASSIMILÉS	V
4.3 //	ÉTABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT, DE SANTÉ ET D'ACTION SOCIALE	V
4.4 //	SALLES D'ART ET DE SPECTACLES	V
4.5 //	ÉQUIPEMENTS SPORTIFS	V
4.6 //	AUTRES ÉQUIPEMENTS RECEVANT DU PUBLIC	V
5.	AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
5.1 //	INDUSTRIE	X
5.2 //	ENTREPÔT	X
5.3 //	BUREAU	X
5.4 //	CENTRE DE CONGRÈS ET D'EXPOSITION	X

CHAPITRE 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1. Implantations des constructions

Renvoi aux règles communes.

2.2. Volumétrie

Non réglementé.

2.3. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Renvoi aux règles communes.

2.4. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Renvoi aux règles communes.

2.5. Stationnement

Renvoi aux règles communes.

CHAPITRE 3 - ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Renvoi aux règles communes.

3.2. Desserte par les réseaux

Renvoi aux règles communes.

Chapitre

3.4 - Zone 2AU

Caractéristiques de la zone 2AU

(Présentation non-opposable)

Cette zone est destinée à accueillir une urbanisation future à moyen ou long terme. Ces zones ne disposent pas des réseaux, des équipements et des aménagements en capacité suffisante pour accueillir des nouvelles constructions.

Les zones 2AU sont réputées inconstructibles. L'urbanisation de ces secteurs nécessite d'opérer une procédure d'évolution de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (à savoir une modification ou une révision du document). L'urbanisation devra alors s'effectuer dans le cadre d'opérations soumises à des contraintes d'organisation de l'espace et à une programmation des équipements.

La zone comporte plusieurs secteurs :

- **Un secteur 2AU** : correspondant à des secteurs ayant vocation à accueillir à long terme de nouvelles constructions principalement à vocation d'habitation (mais aussi de destinations liées aux commerces, aux équipements, aux services, etc.).
- **Un secteur 2AUx** : correspondant à des secteurs ayant vocation à accueillir à long terme de nouvelles constructions à vocation économique. Cette désignation est sans portée réglementaire spécifique mais vise à faciliter l'appréhension de la valeur foncière en cas de vente, échange, etc.

A noter :

- Certains secteurs des zones 2AU sont concernés par des périmètres de protection des abords de monuments historiques. L'avis de l'Architecte des Bâtiments de France s'applique sur les demandes d'autorisation d'urbanisme.
- Certaines parties des zones 2AU sont concernées par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI).
- D'autres Servitudes d'Utilité Publique sont susceptibles de s'appliquer sur des parcelles couvertes par la zone. Elles sont présentées en pièce 5 du dossier de PLU.



- Karthéo (2019)

CHAPITRE 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

1.1. Interdiction d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

> Règle générale

Voir tableau ci-après :

X	Sous-destination interdite	ASC	Admis sous condition
V	Sous-destination admise	A/E	Travaux, annexes, extensions et changements de destination uniquement

1.2. Limitations d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

- L'ouverture à l'urbanisation de la zone est subordonnée à une modification ou une révision du Plan Local d'Urbanisme intercommunal justifiant l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.
- Les «*Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés*» sont autorisés à condition de ne pas remettre en cause la possibilité d'urbanisation future de la zone.
- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'implantation d'activités relevant du régime de l'enregistrement ou de la déclaration au titre des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), dès lors qu'elles n'occasionnent pas de risque ou de nuisances pour le voisinage.

1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Renvoi aux règles communes.

	2AU	2AUx
1.	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	
1.1 //	X	X
1.2 //	X	X
2.	HABITATION	
2.1 //	X	X
2.2 //	X	X
3.	COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE	
3.1 //	X	X
3.2 //	X	X
3.3 //	X	X
3.4 //	X	X
3.5 //	X	X
3.6 //	X	X
4.	ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
4.1 //	X	X
4.2 //	ASC	ASC
4.3 //	X	X
4.4 //	X	X
4.5 //	X	X
4.6 //	X	X
5.	AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
5.1 //	X	X
5.2 //	X	X
5.3 //	X	X
5.4 //	X	X

CHAPITRE 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1. Implantations des constructions

Renvoi aux règles communes

2.2. Volumétrie

Renvoi aux règles communes.

2.3. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Renvoi aux règles communes.

2.4. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Renvoi aux règles communes.

2.5. Stationnement

Renvoi aux règles communes.

CHAPITRE 3 - ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Renvoi aux règles communes.

3.2. Desserte par les réseaux

Renvoi aux règles communes.

Partie

2.

Règlement des zones

TITRE

2.4

Règles applicables
aux zones Agricoles
(A)



Chapitre

4.1 - Zone A

Caractéristiques de la zone A*(Présentation non-opposable)*

La zone A encadre les terres vouées à l'agriculture. Ces secteurs, équipés ou non, doivent être protégés en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Cette zone est inconstructible de fait à l'exception des bâtiments agricoles.

Elle comporte des bâtiments d'habitation sans lien avec l'agriculture (écarts bâtis et petits hameaux). Les règles visent à assurer des potentiels des possibilités d'évolution pour ces constructions sans permettre le développement de nouvelles habitations principales.

La zone comporte un secteur :

- **Un secteur As** : correspond à des secteurs à proximité des zones U et AU et destinés à rester non-bâti pour des raisons paysagères ou afin de préserver les possibilités de développement futurs des tissus urbains environnants.
- **Un secteur Av** : correspond à des secteurs destinés à rester non-bâti car faisant parti de la protection AOP de Chateaufort

A noter :

- Certains secteurs des zones A sont concernés par des périmètres de protection des abords de monuments historiques. L'avis de l'Architecte des Bâtiments de France s'applique sur les demandes d'urbanisme.
- Certaines parties des zones A sont concernées par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI).
- D'autres Servitudes d'Utilité Publique sont susceptibles de s'appliquer sur des parcelles couvertes par la zone. Elles sont présentées en pièce 5 du dossier de PLUi.



La Berthenoux - Karthéo (2019)

CHAPITRE 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

1.1. Interdiction d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

> Règle générale

Voir tableau ci-après :

X	Sous-destination interdite	ASC	Admis sous condition
V	Sous-destination admise	A/E	Travaux, annexes, extensions et changements de destination uniquement

1.2. Limitations d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

- Les constructions et installations à usage des « *Exploitations agricoles* » à condition d'être nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien du matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole ou à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles. Ces constructions et installations ne devront pas engendrer de risques incompatibles avec le caractère résidentiel des zones urbaines et à urbaniser adjacentes.
- Les nouvelles constructions principales de « *Logements* » aux conditions d'être nécessaires à une « *Exploitation agricole* » et d'être construites sur le site d'exploitation, ainsi que leurs annexes et extensions.
- Les annexes et extensions des « *Logements* » existants à condition d'être implantées sur la même unité foncière.
- Les « *Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés* » dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'implantation d'activités relevant du régime de l'enregistrement, de la déclaration ou de l'autorisation au titre des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), dès lors qu'elles n'occasionnent pas de risque ou de nuisances pour le voisinage.

	A	As	Av
1. EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE			
1.1 // EXPLOITATION AGRICOLE	V	X	X
1.2 // EXPLOITATION FORESTIÈRE	V	X	X
2. HABITATION			
2.1 // LOGEMENT	ASC	X	X
2.2 // HÉBERGEMENT	X	X	X
3. COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE			
3.1 // ARTISANAT ET COMMERCE DE DÉTAIL	X	X	X
3.2 // RESTAURATION	X	X	X
3.3 // COMMERCE DE GROS	X	X	X
3.4 // ACTIVITÉS DE SERVICES OÙ S'EFFECTUE L'ACCUEIL D'UNE CLIENTÈLE	X	X	X
3.5 // HÉBERGEMENT HÔTELIER ET TOURISTIQUE	X	X	X
3.6 // CINÉMA	X	X	X
4. ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
4.1 // LOCAUX ET BUREAUX ACCUEILLANT DU PUBLIC DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILÉS	X	X	X
4.2 // LOCAUX TECHNIQUES ET INDUSTRIELS DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES OU ET ASSIMILÉS	V	V	V
4.3 // ÉTABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT, DE SANTÉ ET D'ACTION SOCIALE	X	X	X
4.4 // SALLES D'ART ET DE SPECTACLES	X	X	X
4.5 // ÉQUIPEMENTS SPORTIFS	X	X	X
4.6 // AUTRES ÉQUIPEMENTS RECEVANT DU PUBLIC	X	X	X
5. AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE			
5.1 // INDUSTRIE	X	X	X
5.2 // ENTREPÔT	X	X	X
5.3 // BUREAU	X	X	X
5.4 // CENTRE DE CONGRÈS ET D'EXPOSITION	X	X	X

CHAPITRE 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Renvoi aux règles communes.

2.1. Implantations des constructions

• Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Pour les Exploitations agricoles :

> Règle générale

Les constructions doivent respecter un recul minimal de :

- 15 mètres par rapport à l'alignement des routes classées à grande circulation et des Routes Départementales,
- 10 mètres par rapport à l'alignement des autres voies.

> Règle alternative

Un recul moins important pourra être autorisé, après avis du gestionnaire de voirie, si l'organisation des bâtiments et les aménagements réalisés permettent d'assurer les manoeuvres aisées de demi-tour des engins agricoles sur le terrain d'implantation, sans générer de risque pour le trafic routier.

Pour les Logements :

> Règle générale

En dehors des routes classées à grande circulation, qui font l'objet d'une réglementation spécifique, les constructions doivent respecter un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement.

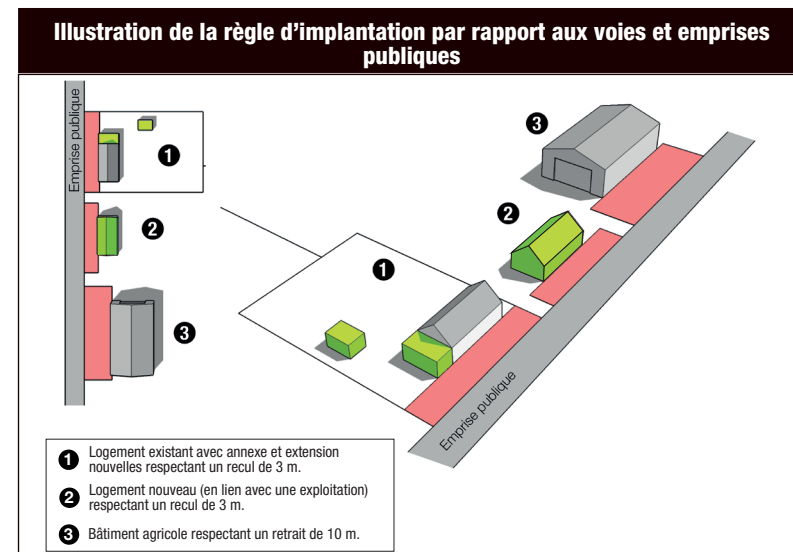
Dans la bande des 75 mètres des Routes Classées à Grande Circulation identifiées aux règlements graphiques, les annexes des « **Logements** » existants à date d'approbation du PLUi pourront s'implanter :

- Soit dans le prolongement des constructions principales, sous réserve de ne pas générer de risque pour le trafic routier, après accord du gestionnaire de voirie ;
- Soit en recul des constructions principales par rapport à l'emprise publique de la

route classée.

> Règle alternative

Les constructions pourront également s'implanter dans le prolongement des constructions voisines existantes, qu'elles soient dans la bande des 75 mètres ou non.



• Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour les Exploitations agricoles :

> Règle générale

Les constructions doivent respecter un retrait de 5 mètres minimum par rapport aux limites séparatives et de fond de parcelle.

Cette distance est portée à 100 mètres si la parcelle jouxte une zone urbaine (U) ou/et à urbaniser (AU).

> Règle alternative :

Des exceptions de retrait aux zones urbaines peuvent être rendues possibles :

- lorsqu'un site d'exploitation existe à moins de 100 mètres d'une zone urbaine, les nouvelles constructions pourront être autorisées dans le respect des distances sanitaires ;
- pour certaines constructions ou activités pouvant être intéressantes à proximité d'une zone urbaine (type maraîchage ou autre).
- pour certaines constructions ou activités pouvant être intéressantes à proximité d'une zone urbaine (type maraîchage ou autre).

Pour les Logements :

> Règle générale

Si la construction principale n'est pas implantée d'une limite séparative à l'autre, un retrait minimum de 3 mètre est imposé par rapport à la limite séparative latérale n'accueillant pas de construction.

Les annexes, hors piscine, d'une superficie inférieure ou égale à 20m² et de 3m de hauteur maximum pourront s'implanter à en respectant un retrait de 1m minimum.

• Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

> Règle générale

Les annexes (piscine inclus) des «Logements» devront être implantées, pour au moins un point de façade, à une distance maximale 25 mètres de la construction principales.

> Règle alternative

Une distance supérieure pourra être autorisée dans le cas d'un contexte environnemental ou topographique accidenté, ou de la présence d'éléments techniques contraignant (assainissement individuel, etc.) dans une limite maximale de 40 mètres.

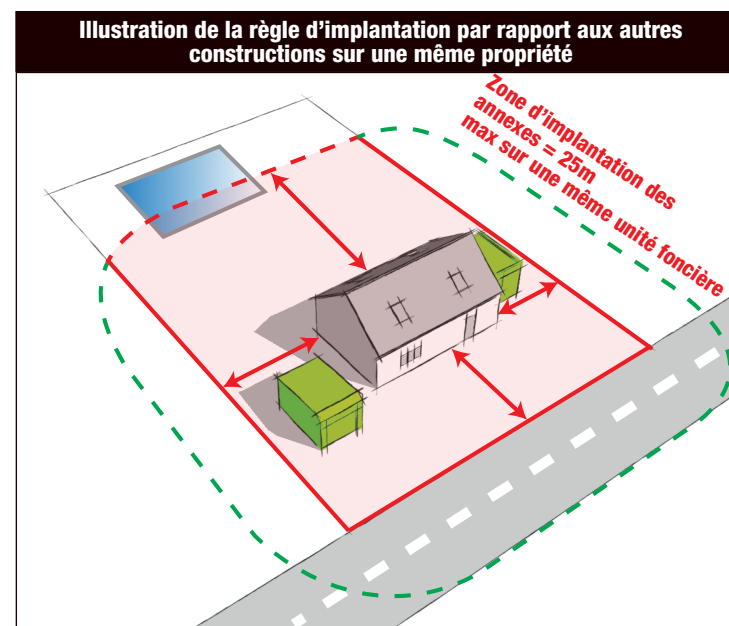
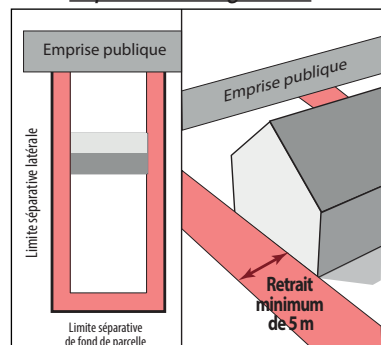
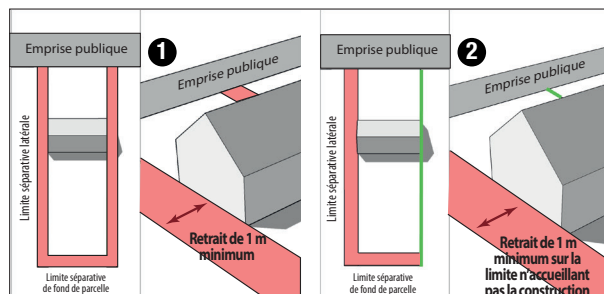


Illustration de la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives

Exploitations agricoles



Logements



2.2. Volumétrie

• Objectifs de continuité visuelle, urbaine et paysagère attendus

Renvoi aux règles communes.

• Emprise au sol des constructions

Pour les Logements :

> Règle générale

La surface cumulée des annexes (hors piscine) ne devra pas excéder 40 m² d'emprise au sol.

L'emprise au sol cumulée des extensions ne pourra pas entraîner une augmentation supérieure à 50% de l'emprise au sol de la construction principale, dans la limite maximale de +70 m² d'emprise au sol.

La surface cumulée des annexes et extensions ne devra pas entraîner une augmentation de plus de 100 m² de l'emprise au sol existante.

> Règle alternative

Dans le cas d'une habitation inférieure à 100 m² d'emprise au sol effective, la limite d'emprise pourra être portée jusqu'à plus 50% du bâtiment principal dans une limite de 200 m² comprenant le bâtiment initial et les extensions.

Dans le cas d'une habitation existante supérieure à 200 m² d'emprise au sol, une extension unique pourra être autorisée d'une hauteur + 10% du bâtiment principal existant dans une limite de 40 m² d'emprise au sol.

• Hauteur des constructions

Pour les Exploitations agricoles :

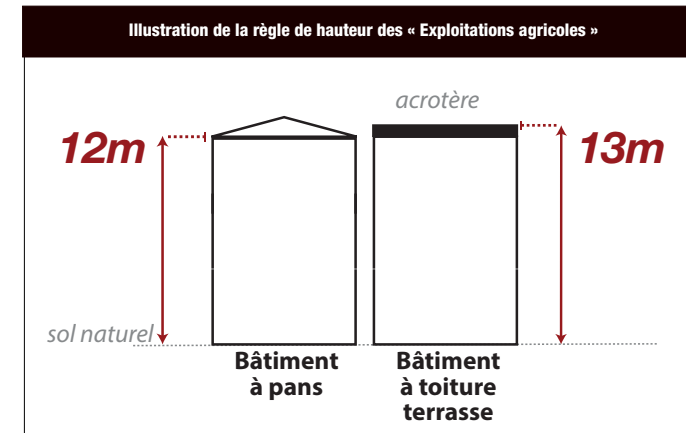
> Règle générale

La hauteur des constructions principales ne pourra excéder 12 mètres à l'égout du toit ou 13 mètres à l'acrotère.

> Règle alternative

Des adaptations de hauteur peuvent être autorisées pour des raisons fonctionnelles ou techniques ou dans le cadre d'implantation de modules photovoltaïques sur les toitures,

sous réserve de ne pas nuire aux paysages environnants.

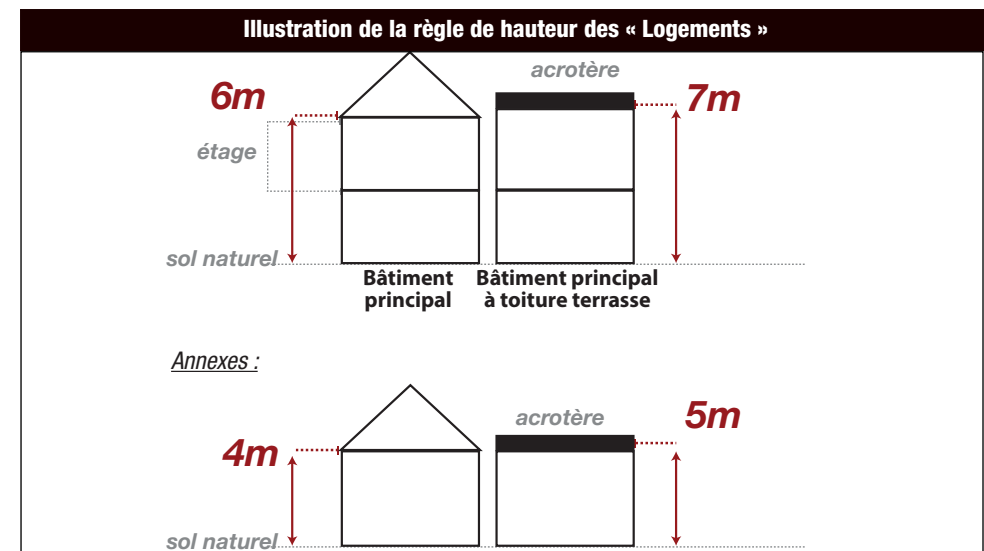


Pour les Logements :

> Règle générale

La hauteur des constructions principales ne pourra excéder 6 mètres à l'égout du toit ou 7 mètres à l'acrotère, soit un étage droit sur rez-de-chaussée plus combles aménageables (R + 1 + C).

La hauteur des annexes ne pourra excéder 4 mètres à l'égout du toit ou 5 mètres à l'acrotère.



2.3. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- **Règles alternatives d'insertion en lien avec les bâtiments contigus**

Renvoi aux règles communes.

- **Caractéristiques architecturales des façades**

Renvoi aux règles communes.

- **Caractéristiques architecturales des toitures**

Renvoi aux règles communes.

- **Caractéristiques architecturales des clôtures**

Pour les Logements :

> *Règle générale*

/// *Clôture sur espace public :*

Le rehaussement d'un muret ne doit présenter aucune différence d'aspect, d'épaisseur et de finition.

Les clôtures doivent être :

- soit sous forme de mur plein (enduit si destiné à l'être) ;
- soit sous forme d'un mur bahut (enduit si destiné à l'être), couronné d'un chaperon
- soit sous forme d'un mur bahut (enduit si destiné à l'être), couronné d'un chaperon et surmonté d'une grille ajourée doublée ou non d'un festonnage de même couleur, doublé ou non d'une haie vive ;
- soit d'un mur bahut (enduit si destiné à l'être), couronné d'un chaperon et surmonté d'un simple grillage, doublé ou non d'une haie vive ;
- soit d'un mur bahut (enduit si destiné à l'être), couronné d'un chaperon et surmonté de lisses horizontales en pvc, bois ou métal, doublées ou non d'une haie vive ;
- soit d'un mur bahut (enduit si destiné à l'être), couronné d'un chaperon et surmonté d'une palissade ajourée en pvc, bois ou métal, doublée ou non d'une haie vive ;
- soit d'un grillage simple, doublé ou non d'une haie vive d'une hauteur maximale de

- 2 mètres,
- soit d'un grillage rigide, doublé ou non d'une haie vive d'une hauteur maximale de 2 mètres,
- soit d'une simple haie,
- soit de piquets bois et de ganivelles
- soit de murets en pierres sèches,
- soit de simples lisses en bois,
- soit de piquets de bois et de grillage simple torsion galvanisé non peint.

/// *Clôture en limite séparative :*

Le rehaussement d'un muret ne doit présenter aucune différence d'aspect, d'épaisseur et de finition.

Renvoi aux règles communes.

- **Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier**

Renvoi aux règles communes.

- **Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

2.4. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

• Coefficient de biotope

Non réglementé.

• Obligation en matière d'espaces libres et de plantations

Pour les Logements :

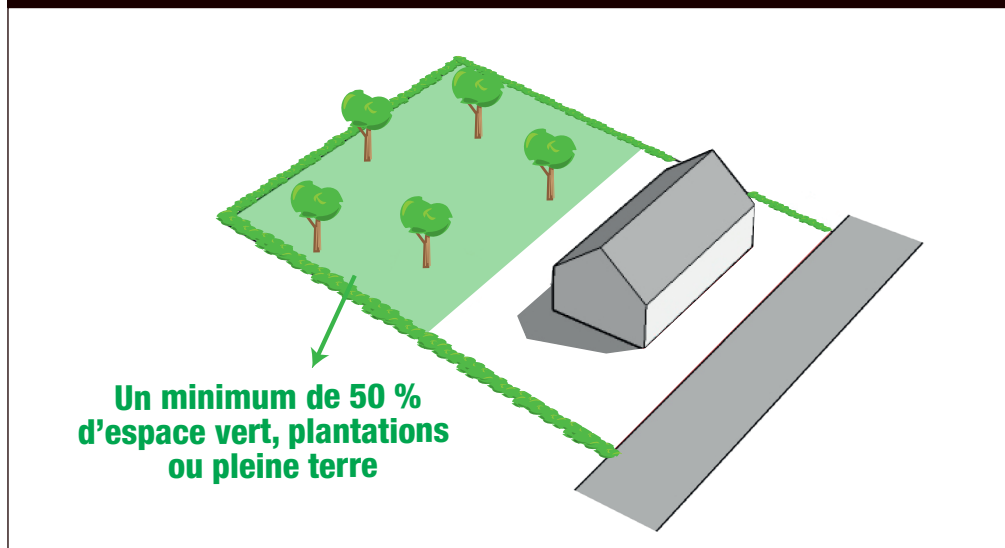
> Règle générale

Les espaces verts, de plantations et de pleine terre doivent représenter un minimum de 50% de la surface totale de l'unité foncière.

> Règle alternative

Pour les unités foncières de moins de 500 m², cette obligation pourra être assouplie sans toutefois être inférieure à 30 %.

Illustration de la règle en matière d'espaces libres



- **Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques**

Renvoi aux règles communes.

- **Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques**

Renvoi aux règles communes.

- **Éléments de paysage, sites et secteurs à protéger**

Renvoi aux règles communes.

2.5. Stationnement

Pour les Logements :

> Règle générale

Il est exigé une place par «Logement» créé inférieur à 50 m² d'emprise au sol et deux places si supérieur à 50 m².

CHAPITRE 3 - ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Revoi aux règles communes.

3.2. Desserte par les réseaux

Revoi aux règles communes.

Chapitre

4.2 - Zone Ae

Caractéristiques de la zone Ae*(Présentation non-opposable)*

La zone Ae correspond à des secteurs de tailles et de capacités d'accueil limitées à destination d'équipements publics ou d'intérêt collectif (stations de traitement, et d'épuration, cimetière, déchetterie, etc.) qui seraient isolés en secteur agricole.

La zone permet de faciliter l'évolution voir le développement d'équipements publics et collectifs sur le territoire.

A noter :

- Certains secteurs des zones Ae sont concernés par des périmètres de protection des abords de monuments historiques. L'avis de l'Architecte des Bâtiments de France s'applique sur les demandes d'urbanisme.
- Certaines parties des zones Ae sont concernées par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI).
- D'autres Servitudes d'Utilité Publique sont susceptibles de s'appliquer sur des parcelles couvertes par la zone. Elles sont présentées en pièce 5 du dossier de PLUi.



Montgivray - Google maps

CHAPITRE 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

1.1. Interdiction d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

> Règle générale

Voir tableau ci-après :

X	Sous-destination interdite	ASC	Admis sous condition
V	Sous-destination admise	A/E	Travaux, annexes, extensions et changements de destination uniquement

1.2. Limitations d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'implantation d'activités relevant du régime de l'enregistrement ou de la déclaration au titre des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), dès lors qu'elles n'occasionnent pas de risque ou de nuisances pour le voisinage.

1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Renvoi aux règles communes.

		Ae
1.	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	
1.1 //	EXPLOITATION AGRICOLE	X
1.2 //	EXPLOITATION FORESTIÈRE	X
2.	HABITATION	
2.1 //	LOGEMENT	X
2.2 //	HÉBERGEMENT	X
3.	COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE	
3.1 //	ARTISANAT ET COMMERCE DE DÉTAIL	X
3.2 //	RESTAURATION	X
3.3 //	COMMERCE DE GROS	X
3.4 //	ACTIVITÉS DE SERVICES OÙ S'EFFECTUE L'ACCUEIL D'UNE CLIENTÈLE	X
3.5 //	HÉBERGEMENT HÔTELIER ET TOURISTIQUE	X
3.6 //	CINÉMA	X
4.	ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
4.1 //	LOCAUX ET BUREAUX ACCUEILLANT DU PUBLIC DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILÉS	V
4.2 //	LOCAUX TECHNIQUES ET INDUSTRIELS DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES OU ET ASSIMILÉS	V
4.3 //	ÉTABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT, DE SANTÉ ET D'ACTION SOCIALE	V
4.4 //	SALLES D'ART ET DE SPECTACLES	V
4.5 //	ÉQUIPEMENTS SPORTIFS	V
4.6 //	AUTRES ÉQUIPEMENTS RECEVANT DU PUBLIC	V
5.	AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
5.1 //	INDUSTRIE	X
5.2 //	ENTREPÔT	X
5.3 //	BUREAU	X
5.4 //	CENTRE DE CONGRÈS ET D'EXPOSITION	X

CHAPITRE 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**2.1. Implantations des constructions**

Renvoi aux règles communes.

2.2. Volumétrie

Renvoi aux règles communes.

2.3. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Renvoi aux règles communes.

2.4. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Renvoi aux règles communes.

2.5. Stationnement

Renvoi aux règles communes.

CHAPITRE 3 - ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Revoi aux règles communes.

3.2. Desserte par les réseaux

Revoi aux règles communes.

Chapitre

4.3 - Zone Ah

Caractéristiques de la zone Ah*(Présentation non-opposable)*

La zone Ah correspond à des secteurs de tailles et de capacité d'accueil limitées situés dans un contexte agricole où des constructions d'habitations nouvelles sont exceptionnellement admises.

Elle concerne généralement des hameaux réduits et/ou des parcelles ayant fait l'objet de demandes d'urbanisme antérieures et dont les élus communaux et intercommunaux ont désiré permettre la poursuite.

Ce dispositif permet également la réalisation de projets de constructions d'habitations légères.

La zone comporte plusieurs secteurs :

- **Un secteur Ah1** : correspondant à des secteurs ayant pour vocation d'accueillir de nouvelles constructions à destinations d'habitat dans l'objectif de terminer les programmes d'urbanisation en cours au moment de l'élaboration de PLUi.
- **Un secteur Ah2** : correspondant à des aires de passages de gens du voyage ou des secteurs avec des gens du voyage sédentarisés.
- **Un secteur Ah3** : correspondant à des secteurs ayant pour vocation d'accueillir de nouvelles habitations légères, type Tiny House, yourtes, etc.

A noter :

- Des Servitudes d'Utilité Publique sont susceptibles de s'appliquer sur des parcelles couvertes par la zone. Elles sont présentées en pièce 5 du dossier de PLUi.



Le Magny - Google Maps

CHAPITRE 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

1.1. Interdiction d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

> Règle générale

Voir tableau ci-après :

X	Sous-destination interdite	ASC	Admis sous condition
V	Sous-destination admise	A/E	Travaux, annexes, extensions et changements de destination uniquement

1.2. Limitations d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

- En secteur Ah2 : peuvent être admis les « *Logements* » et les « *Autres équipements recevant du public* » à condition d'être lié à l'accueil des gens du voyage.
- En secteur Ah3 : peuvent être admis les « *Logements* » à condition d'être des habitations légères ne laissant pas d'empreinte sur l'environnement.
- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'implantation d'activités relevant du régime de l'enregistrement ou de la déclaration au titre des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), dès lors qu'elles n'occasionnent pas de risque ou de nuisances pour le voisinage.

1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Renvoi aux règles communes.

	Ah1	Ah2	Ah3
1. EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE			
1.1 // EXPLOITATION AGRICOLE	X	X	X
1.2 // EXPLOITATION FORESTIÈRE	X	X	X
2. HABITATION			
2.1 // LOGEMENT	V	ASC	ASC
2.2 // HÉBERGEMENT	X	X	X
3. COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE			
3.1 // ARTISANAT ET COMMERCE DE DÉTAIL	X	X	X
3.2 // RESTAURATION	X	X	X
3.3 // COMMERCE DE GROS	X	X	X
3.4 // ACTIVITÉS DE SERVICES OÙ S'EFFECTUE L'ACCUEIL D'UNE CLIENTÈLE	X	X	X
3.5 // HÉBERGEMENT HÔTELIER ET TOURISTIQUE	X	X	X
3.6 // CINÉMA	X	X	X
4. ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
4.1 // LOCAUX ET BUREAUX ACCUEILLANT DU PUBLIC DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILÉS	X	X	X
4.2 // LOCAUX TECHNIQUES ET INDUSTRIELS DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES OU ET ASSIMILÉS	V	V	V
4.3 // ÉTABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT, DE SANTÉ ET D'ACTION SOCIALE	X	X	X
4.4 // SALLES D'ART ET DE SPECTACLES	X	X	X
4.5 // ÉQUIPEMENTS SPORTIFS	X	X	X
4.6 // AUTRES ÉQUIPEMENTS RECEVANT DU PUBLIC	X	ASC	X
5. AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE			
5.1 // INDUSTRIE	X	X	X
5.2 // ENTREPÔT	X	X	X
5.3 // BUREAU	X	X	X
5.4 // CENTRE DE CONGRÈS ET D'EXPOSITION	X	X	X

CHAPITRE 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1. Implantations des constructions

• Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

> Règle générale

Toute construction doit respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement.

> Règle alternative

Les constructions pourront également s'implanter dans le prolongement des constructions existantes voisines.

• Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

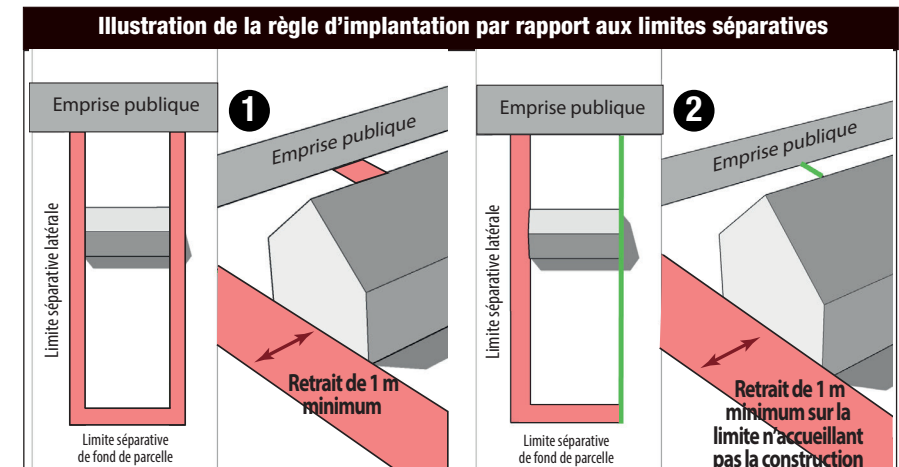
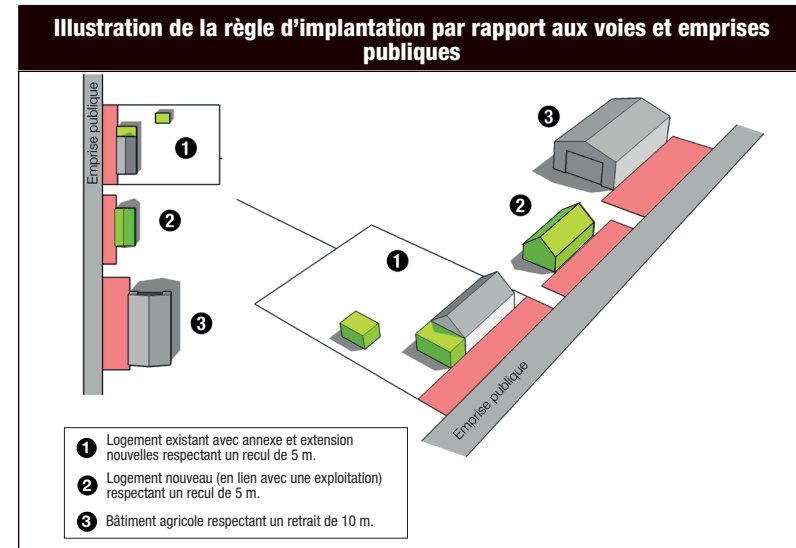
> Règle générale

Si la construction principale n'est pas implantée d'une limite séparative à l'autre, un retrait minimum de 3 mètre est imposé par rapport à la limite séparative latérale n'accueillant pas de construction.

Les annexes, hors piscine, d'une superficie inférieure ou égale à 20m² et de 3m de hauteur maximum pourront s'implanter à en respectant un retrait de 1m minimum.

• Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Non réglementé.



2.2. Volumétrie

- **Objectifs de continuité visuelle, urbaine et paysagère attendus**

Renvoi aux règles communes.

- **Emprise au sol des constructions**

En secteur Ah1 :

> *Règle générale*

La surface cumulée des constructions (hors piscine) ne devra pas excéder 300m² d'emprise au sol.

En secteur Ah2 :

> *Règle générale :*

La surface cumulée des constructions ne devra pas excéder 150 m² d'emprise au sol.

En secteur Ah3 :

> *Règle générale*

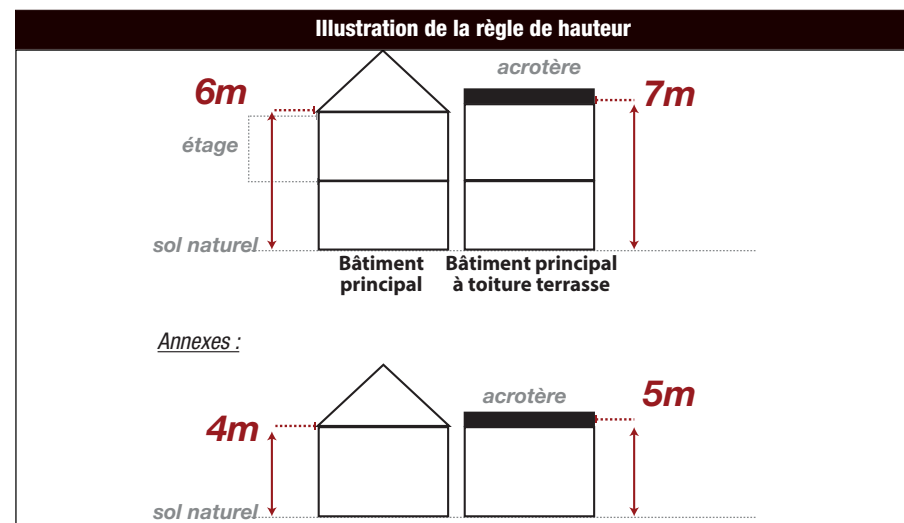
La surface cumulée des constructions ne devra pas excéder 50 m² d'emprise au sol.

- **Hauteur des constructions**

> *Règle générale*

La hauteur des constructions principales ne pourra excéder 6 mètres à l'égout du toit ou 7 mètres à l'acrotère, soit un étage droit sur rez-de-chaussée plus combles aménageables (R + 1 + C).

La hauteur des annexes ne pourra excéder 4 mètres à l'égout du toit ou 5 mètres à l'acrotère.



2.3. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- **Règles alternatives d'insertion en lien avec les bâtiments contigus**

Renvoi aux règles communes.

- **Caractéristiques architecturales des façades**

Renvoi aux règles communes.

- **Caractéristiques architecturales des toitures**

Renvoi aux règles communes.

- **Caractéristiques architecturales des clôtures**

> *Règle générale*

/// *Clôture sur espace public :*

Le rehaussement d'un muret ne doit présenter aucune différence d'aspect, d'épaisseur et de finition.

Les clôtures doivent être :

- soit sous forme de mur plein (enduit si destiné à l'être) ;
- soit sous forme d'un mur bahut (enduit si destiné à l'être), couronné d'un chaperon
- soit sous forme d'un mur bahut (enduit si destiné à l'être), couronné d'un chaperon et surmonté d'une grille ajourée, doublée ou non d'un festonnage de même couleur, doublé ou non d'une haie vive ;
- soit d'un mur bahut (enduit si destiné à l'être), couronné d'un chaperon et surmonté d'un simple grillage, doublé ou non d'une haie vive ;
- soit d'un mur bahut (enduit si destiné à l'être), couronné d'un chaperon et surmonté de lisses horizontales en pvc, bois ou métal, doublées ou non d'une haie vive ;
- soit d'un mur bahut (enduit si destiné à l'être), couronné d'un chaperon et surmonté d'une palissade ajourée en pvc, bois ou métal, doublée ou non d'une haie vive ;
- soit d'un grillage simple, doublé ou non d'une haie vive d'une hauteur maximale de 2 mètres,
- soit d'un grillage rigide, doublé ou non d'une haie vive d'une hauteur maximale de 2 mètres,
- soit d'une simple haie,
- soit de piquets bois et de ganivelles
- soit de murets en pierres sèches,
- soit de simples lisses en bois,
- soit de piquets de bois et de grillage simple torsion galvanisé non peint.

/// Clôture en limite séparative :

Le rehaussement d'un muret ne doit présenter aucune différence d'aspect, d'épaisseur et de finition.

Renvoi aux règles communes.

- **Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à qualifier**

Renvoi aux règles communes.

- **Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

2.4. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

- **Coefficient de biotope**

Non réglementé.

- **Obligation en matière d'espaces libres et de plantations**

En secteur Ah1 :

> Règle générale

Les espaces verts, de plantations et de pleine terre doivent représenter un minimum de 30% de la surface totale de l'unité foncière.

> Règle alternative

Pour les unités foncières de moins de 500 m², cette obligation pourra être assouplie sans toutefois être inférieure à 15 %.

En secteur Ah2 :

> Règle générale :

Renvoi aux règles communes

En secteur Ah3 :

> Règle générale

Les espaces verts, de plantations et de pleine terre doivent représenter un minimum de 50% de la surface totale de l'unité foncière.

> Règle alternative

Pour les unités foncières de moins de 500 m², cette obligation pourra être assouplie sans toutefois être inférieure à 30 %.

- **Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques**

Renvoi aux règles communes.

- **Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques**

Renvoi aux règles communes.

- **Éléments de paysage, sites et secteurs à protéger**

Renvoi aux règles communes.

2.5. Stationnement

Il est exigé une place par «*Logement*» créé inférieur à 50 m² d'emprise au sol et deux places si supérieur à 50 m².

CHAPITRE 3 - ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Renvoi aux règles communes.

3.2. Desserte par les réseaux

Renvoi aux règles communes.

Chapitre

4.4 - Zone Ale

Caractéristiques de la zone Ale

(Présentation non-opposable)

La zone ALe correspond à des centres équestres isolés en secteur agricole. L'objectif de cette zone de permettre la création de boxes pour chevaux ou d'aménagement en lien avec l'activité équestre.

A noter :

- Des Servitudes d'Utilité Publique sont susceptibles de s'appliquer sur des parcelles couvertes par la zone. Elles sont présentées en pièce 5 du dossier de PLUi.



Verneuil-sur-Igneraie- Google Maps

CHAPITRE 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

1.1. Interdiction d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

> Règle générale

Voir tableau ci-après :

X	Sous-destination interdite	ASC	Admis sous condition
V	Sous-destination admise	A/E	Travaux, annexes, extensions et changements de destination uniquement

1.2. Limitations d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

- L'adaptation, le changement de destination, la réfection, les annexes ou les extensions de constructions à destination de «*Logements*» déjà existantes à conditions d'être nécessaires à l'activité équestre.
- Peuvent être admis les «*Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle*» à condition d'être en lien avec une activité équestre.
- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'implantation d'activités relevant du régime de l'enregistrement ou de la déclaration au titre des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), dès lors qu'elles n'occasionnent pas de risque ou de nuisances pour le voisinage.

1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Renvoi aux règles communes.

		ALe
1.	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	
1.1 //	EXPLOITATION AGRICOLE	V
1.2 //	EXPLOITATION FORESTIÈRE	X
2.	HABITATION	
2.1 //	LOGEMENT	A/E
2.2 //	HÉBERGEMENT	X
3.	COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE	
3.1 //	ARTISANAT ET COMMERCE DE DÉTAIL	X
3.2 //	RESTAURATION	X
3.3 //	COMMERCE DE GROS	X
3.4 //	ACTIVITÉS DE SERVICES OÙ S'EFFECTUE L'ACCUEIL D'UNE CLIENTÈLE	ASC
3.5 //	HÉBERGEMENT HÔTELIER ET TOURISTIQUE	X
3.6 //	CINÉMA	X
4.	ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
4.1 //	LOCAUX ET BUREAUX ACCUEILLANT DU PUBLIC DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILÉS	X
4.2 //	LOCAUX TECHNIQUES ET INDUSTRIELS DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES OU ET ASSIMILÉS	V
4.3 //	ÉTABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT, DE SANTÉ ET D'ACTION SOCIALE	X
4.4 //	SALLES D'ART ET DE SPECTACLES	X
4.5 //	ÉQUIPEMENTS SPORTIFS	X
4.6 //	AUTRES ÉQUIPEMENTS RECEVANT DU PUBLIC	X
5.	AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
5.1 //	INDUSTRIE	X
5.2 //	ENTREPÔT	X
5.3 //	BUREAU	X
5.4 //	CENTRE DE CONGRÈS ET D'EXPOSITION	X

CHAPITRE 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1. Implantations des constructions

- **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

> Règle générale

Toute construction doit respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement. Les nouvelles pourront s'implanter dans le prolongement des constructions avoisinantes existantes

- **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

> Règle générale

Si la construction principale n'est pas implantée d'une limite séparative à l'autre, un retrait minimum de 3 mètre est imposé par rapport à la limite séparative latérale n'accueillant pas de construction.

Les annexes, hors piscine, d'une superficie inférieure ou égale à 20m² et de 3m de hauteur maximum pourront s'implanter à en respectant un retrait de 1m minimum.

- **Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

Sous-réserve de prescriptions spécifiques des services de sécurité, la distance entre deux constructions de plus de 35 m² d'emprise au sol non contiguës ne doit pas être inférieure à 3 mètres.

Illustration de la règle d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques

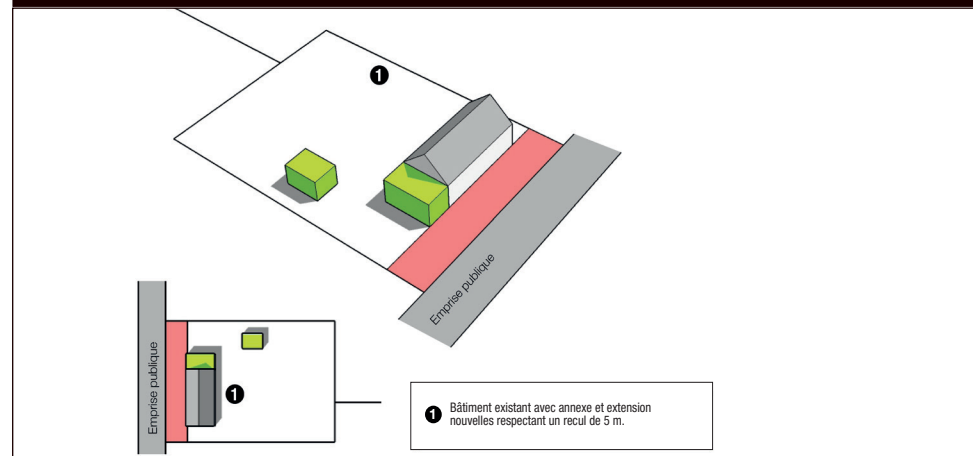
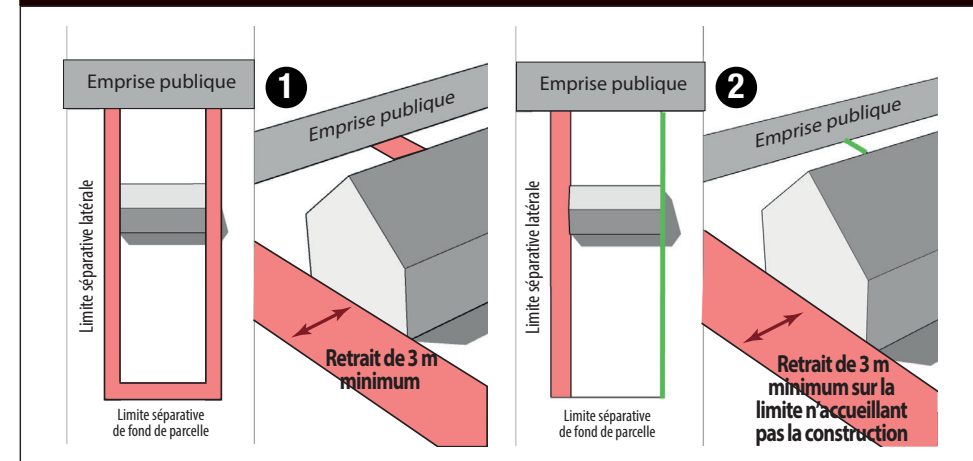


Illustration de la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives



2.2. Volumétrie

- **Objectifs de continuité visuelle, urbaine et paysagère attendus**

Renvoi aux règles communes.

- **Emprise au sol des constructions**

La surface totale des constructions ne pourra pas excéder 2000 m² d'emprise au sol par unité foncière.

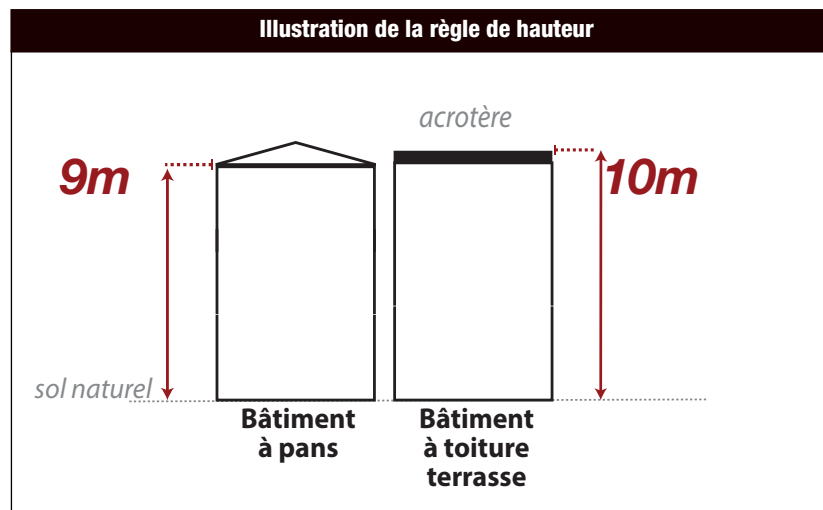
- **Hauteur des constructions**

> *Règle générale*

La hauteur des constructions principales ne pourra excéder 9 mètres à l'égout du toit ou 10 mètres à l'acrotère.

> *Règle alternative*

Des adaptations de hauteur peuvent être autorisées pour des raisons fonctionnelles ou techniques ou dans le cadre d'implantation de modules photovoltaïques sur les toitures, sous réserve de ne pas nuire aux paysages environnants.



Logements

2.3. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- **Règles alternatives d'insertion en lien avec les bâtiments contigus**

Renvoi aux règles communes.

- **Caractéristiques architecturales des façades**

Renvoi aux règles communes.

- **Caractéristiques architecturales des toitures**

Renvoi aux règles communes.

- **Caractéristiques architecturales des clôtures**

> *Règle générale*

/// *Clôture sur espace public :*

Le rehaussement d'un muret ne doit présenter aucune différence d'aspect, d'épaisseur et de finition.

Les clôtures doivent être :

- soit sous forme de mur plein (enduit si destiné à l'être) ;
- soit sous forme d'un mur bahut (enduit si destiné à l'être), couronné d'un chaperon
- soit sous forme d'un mur bahut (enduit si destiné à l'être), couronné d'un chaperon et surmonté d'une grille ajourée doublée ou non d'un festonnage de même couleur, doublé ou non d'une haie vive ;
- soit d'un mur bahut (enduit si destiné à l'être), couronné d'un chaperon et surmonté d'un simple grillage, doublé ou non d'une haie vive ;
- soit d'un mur bahut (enduit si destiné à l'être), couronné d'un chaperon et surmonté de lisses horizontales en pvc, bois ou métal, doublées ou non d'une haie vive ;
- soit d'un mur bahut (enduit si destiné à l'être), couronné d'un chaperon et surmonté d'une palissade ajourée en pvc, bois ou métal, doublée ou non d'une haie vive ;
- soit d'un grillage simple, doublé ou non d'une haie vive d'une hauteur maximale de 2 mètres,

- soit d'un grillage rigide, doublé ou non d'une haie vive d'une hauteur maximale de 2 mètres,
- soit d'une simple haie,
- soit de piquets bois et de ganivelles
- soit de murets en pierres sèches,
- soit de simples lisses en bois,
- soit de piquets de bois et de grillage simple torsion galvanisé non peint.
- soit d'un grillage rigide, doublé ou non d'une haie vive d'une hauteur maximale de 2 mètres,
- soit d'une simple haie,
- soit de piquets bois et de ganivelles
- soit de murets en pierres sèches,
- soit de simples lisses en bois,
- soit de piquets de bois et de grillage simple torsion galvanisé non peint.

/// Clôture en limite séparative :

Le rehaussement d'un muret ne doit présenter aucune différence d'aspect, d'épaisseur et de finition.

Renvoi aux règles communes.

- **Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier**

Renvoi aux règles communes.

- **Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

/// Clôture en limite séparative :

Le rehaussement d'un muret ne doit présenter aucune différence d'aspect, d'épaisseur et de finition.

Renvoi aux règles communes.

- **Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier**

Renvoi aux règles communes.

- **Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

2.4. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Renvoi aux règles communes.

2.5. Stationnement

Renvoi aux règles communes.

CHAPITRE 3 - ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Renvoi aux règles communes.

3.2. Desserte par les réseaux

Renvoi aux règles communes.

Chapitre

4.5 - Zone At

Caractéristiques de la zone At

(Présentation non-opposable)

La zone At correspond à des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités à destination touristique situés dans un contexte agricole.

Il s'agit essentiellement d'assurer la prise en compte d'installations d'activités déjà existantes : hôtelleries, gîtes, restaurants, etc. Elle intègre également des projets d'installations de nouvelles constructions principales à vocation d'hébergements touristiques en secteur agricole.

A noter :

- Certains secteurs des zones At sont concernés par des périmètres de protection des abords de monuments historiques. L'avis de l'Architecte des Bâtiments de France s'applique sur les demandes d'urbanisme.
- D'autres Servitudes d'Utilité Publique sont susceptibles de s'appliquer sur des parcelles couvertes par la zone. Elles sont présentées en pièce 5 du dossier de PLUi.



Thévet-Saint-Julien - Google Maps

CHAPITRE 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

1.1. Interdiction d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

> Règle générale

Voir tableau ci-après :

X	Sous-destination interdite	ASC	Admis sous condition
V	Sous-destination admise	A/E	Travaux, annexes, extensions et changements de destination uniquement

1.2. Limitations d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

- Peuvent être exceptionnellement admis les «*Logements*» à condition d'être liés et nécessaires à l'activité touristique pour la surveillance et le gardiennage du site.
- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'implantation d'activités relevant du régime de l'enregistrement ou de la déclaration au titre des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), dès lors qu'elles n'occasionnent pas de risque ou de nuisances pour le voisinage.

1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Renvoi aux règles communes.

	At
1.	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE
1.1 //	EXPLOITATION AGRICOLE X
1.2 //	EXPLOITATION FORESTIÈRE X
2.	HABITATION
2.1 //	LOGEMENT ASC
2.2 //	HÉBERGEMENT X
3.	COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE
3.1 //	ARTISANAT ET COMMERCE DE DÉTAIL X
3.2 //	RESTAURATION V
3.3 //	COMMERCE DE GROS X
3.4 //	ACTIVITÉS DE SERVICES OÙ S'EFFECTUE L'ACCUEIL D'UNE CLIENTÈLE X
3.5 //	HÉBERGEMENT HÔTELIER ET TOURISTIQUE V
3.6 //	CINÉMA X
4.	ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS
4.1 //	LOCAUX ET BUREAUX ACCUEILLANT DU PUBLIC DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILÉS X
4.2 //	LOCAUX TECHNIQUES ET INDUSTRIELS DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES OU ET ASSIMILÉS V
4.3 //	ÉTABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT, DE SANTÉ ET D'ACTION SOCIALE X
4.4 //	SALLES D'ART ET DE SPECTACLES X
4.5 //	ÉQUIPEMENTS SPORTIFS X
4.6 //	AUTRES ÉQUIPEMENTS RECEVANT DU PUBLIC X
5.	AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE
5.1 //	INDUSTRIE X
5.2 //	ENTREPÔT X
5.3 //	BUREAU X
5.4 //	CENTRE DE CONGRÈS ET D'EXPOSITION X

CHAPITRE 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1. Implantations des constructions

- **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

> Règle générale

Toute construction doit respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement.

- **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

> Règle générale

Si la construction principale n'est pas implantée d'une limite séparative à l'autre, un retrait minimum de 3 mètre est imposé par rapport à la limite séparative latérale n'accueillant pas de construction.

Les annexes, hors piscine, d'une superficie inférieure ou égale à 20m² et de 3m de hauteur maximum pourront s'implanter à en respectant un retrait de 1m minimum.

- **Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

Compte-tenu des besoins fonctionnels et techniques, l'implantation des annexes devra s'effectuer dans la recherche d'un regroupement architectural avec le bâtiment principal.

Illustration de la règle d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques

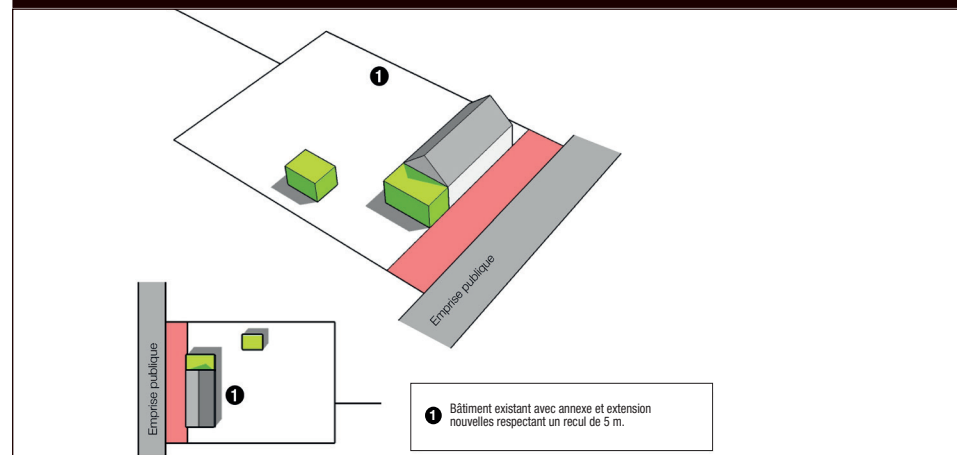
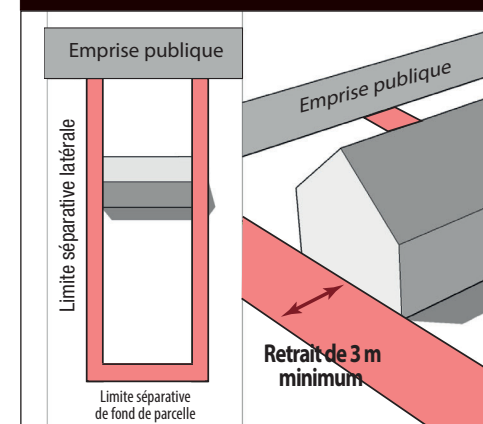


Illustration de la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives



2.2. Volumétrie

• Objectifs de continuité visuelle, urbaine et paysagère attendus

Renvoi aux règles communes.

• Emprise au sol des constructions

> Règle générale

La surface cumulée des extensions et des annexes ne pourra pas entraîner une augmentation supérieure à 50% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi.

La surface cumulée des nouvelles constructions ne devra pas excéder 10% de la superficie de l'unité foncière comprise.

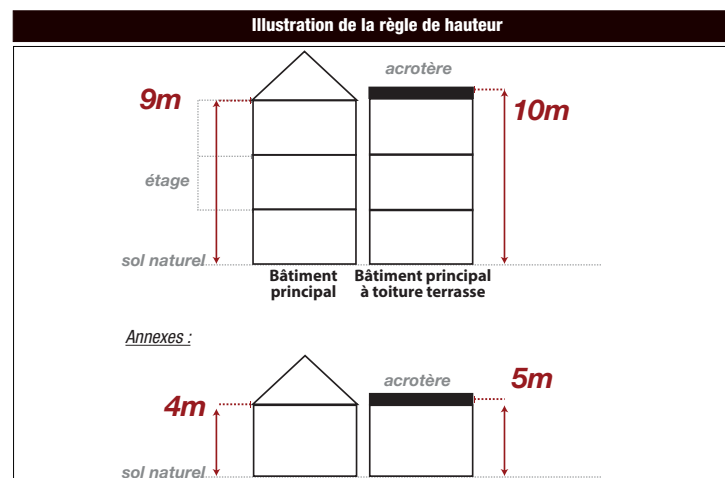
L'emprise au sol d'une nouvelle construction est limitée à 30m².

• Hauteur des constructions

> Règle générale

La hauteur des constructions principales ne pourra excéder 9 mètres à l'égout du toit ou 10 mètres à l'acrotère. Le nombre de niveaux est limité à deux étages droits sur rez-de-chaussée, plus combles aménagés (R + 2 + C).

La hauteur des annexes ne pourra excéder 4 mètres à l'égout du toit ou 5 mètres à l'acrotère.



2.3. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

• Règles alternatives d'insertion en lien avec les bâtiments contigus

Renvoi aux règles communes.

• Caractéristiques architecturales des façades

Renvoi aux règles communes.

• Caractéristiques architecturales des toitures

Renvoi aux règles communes.

• Caractéristiques architecturales des clôtures

> Règle générale

/// Clôture sur espace public :

Le rehaussement d'un muret ne doit présenter aucune différence d'aspect, d'épaisseur et de finition.

Les clôtures doivent être :

- soit sous forme de mur plein (enduit si destiné à l'être) ;
- soit sous forme d'un mur bahut (enduit si destiné à l'être), couronné d'un chaperon
- soit sous forme d'un mur bahut (enduit si destiné à l'être), couronné d'un chaperon et surmonté d'une grille ajourée doublée ou non d'un festonnage de même couleur, doublé ou non d'une haie vive ;
- soit d'un mur bahut (enduit si destiné à l'être), couronné d'un chaperon et surmonté d'un simple grillage, doublé ou non d'une haie vive ;
- soit d'un mur bahut (enduit si destiné à l'être), couronné d'un chaperon et surmonté de lisses horizontales en pvc, bois ou métal, doublées ou non d'une haie vive ;
- soit d'un mur bahut (enduit si destiné à l'être), couronné d'un chaperon et surmonté d'une palissade ajourée en pvc, bois ou métal, doublée ou non d'une haie vive ;
- soit d'un grillage simple, doublé ou non d'une haie vive d'une hauteur maximale de 2 mètres ;

- soit d'un grillage rigide, doublé ou non d'une haie vive d'une hauteur maximale de 2 mètres,
- soit d'une simple haie,
- soit de piquets bois et de ganivelles
- soit de murets en pierres sèches,
- soit de simples lisses en bois,
- soit de piquets de bois et de grillage simple torsion galvanisé non peint.

/// Clôture en limite séparative :

Le rehaussement d'un muret ne doit présenter aucune différence d'aspect, d'épaisseur et de finition.

Renvoi aux règles communes.

- **Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier**

Renvoi aux règles communes.

- **Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

2.4. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

- **Coefficient de biotope**

Non réglementé.

- **Obligation en matière d'espaces libres et de plantations**

> Règle générale

Les espaces verts, de plantations et de pleine terre doivent représenter un minimum de 50 % de la surface totale de l'unité foncière.

- **Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques**

Renvoi aux règles communes.

- **Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques**

Renvoi aux règles communes.

- **Éléments de paysage, sites et secteurs à protéger**

Renvoi aux règles communes.

2.5. Stationnement

Renvoie aux règles communes.

CHAPITRE 3 - ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Renvoi aux règles communes.

3.2. Desserte par les réseaux

Renvoi aux règles communes.

Chapitre

4.6 - Zone Ax

Caractéristiques de la zone Ax

(Présentation non-opposable)

La zone Ax correspond à des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées à destination d'activités économiques (artisanales, commerciales, de services avec accueil de clientèle, d'industries, d'entrepôts ou de bureaux) situés en contexte agricole.

La zone comporte plusieurs secteurs :

- **un secteur Ax1** : correspondant à des secteurs visant à prendre en compte une activité existante en lui permettant d'évoluer (annexes et extensions),
- **un secteur Ax2** : correspondant à des secteurs permettant à titre exceptionnel de nouvelles constructions principales, généralement en complément d'implantations existantes (comblement de secteur) ou afin de permettre la réalisation de projets particuliers ou publics.

A noter :

- Certains secteurs des zones Ax sont concernés par des périmètres de protection des abords de monuments historiques. L'avis de l'Architecte des Bâtiments de France s'applique sur les demandes d'urbanisme.
- D'autres Servitudes d'Utilité Publique sont susceptibles de s'appliquer sur des parcelles couvertes par la zone. Elles sont présentées en pièce 5 du dossier de PLUi.



Sainte-Sévère-sur-Indre - Google Maps

CHAPITRE 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

1.1. Interdiction d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

> Règle générale

Voir tableau ci-après :

X	Sous-destination interdite	ASC	Admis sous condition
V	Sous-destination admise	A/E	Travaux, annexes, extensions et changements de destination uniquement

1.2. Limitations d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

- L'adaptation, le changement de destination, la réfection, les annexes ou les extensions de construction à destinations de «*Logements*» déjà existants.
- En secteur Ax1 : l'adaptation, le changement de destination, la réfection, les annexes ou les extensions de constructions à destination des «*Artisans et commerces de détail*», de «*Restaurants*», des «*Commerces de gros*», des «*Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle*», des «*industries*», des «*Entrepôts*» et des «*Bureaux*» déjà existants à conditions de ne pas aggraver les nuisances et risques susceptibles d'être générés pour le voisinage.
- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'implantation d'activités relevant du régime de l'enregistrement ou de la déclaration au titre des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), dès lors qu'elles n'occasionnent pas de risque ou de nuisances pour le voisinage.

1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Renvoi aux règles communes.

	Ax1	Ax2
1.	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	
1.1 //	X	X
1.2 //	X	X
2.	HABITATION	
2.1 //	A/E	A/E
2.2 //	X	X
3.	COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE	
3.1 //	A/E	V
3.2 //	A/E	X
3.3 //	A/E	V
3.4 //	A/E	V
3.5 //	X	X
3.6 //	X	X
4.	ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
4.1 //	X	X
4.2 //	V	V
4.3 //	X	X
4.4 //	X	X
4.5 //	X	X
4.6 //	X	X
5.	AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
5.1 //	A/E	V
5.2 //	A/E	V
5.3 //	A/E	X
5.4 //	X	X

CHAPITRE 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1. Implantations des constructions

- **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

> Règle générale

Toute construction doit respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement. Les nouvelles pourront s'implanter dans le prolongement des constructions avoisinantes existantes

- **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

> Règle générale

Si la construction principale n'est pas implantée d'une limite séparative à l'autre, un retrait minimum de 3 mètre est imposé par rapport à la limite séparative latérale n'accueillant pas de construction.

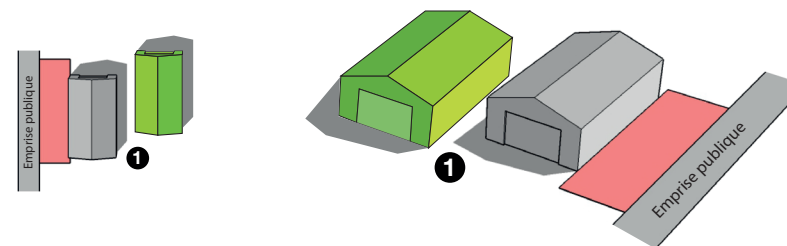
Les annexes, hors piscine, d'une superficie inférieure ou égale à 20m² et de 3m de hauteur maximum pourront s'implanter à en respectant un retrait de 1m minimum.

Dans l'éventualité où la construction jouxte une zone d'habitation, un recul minimal de 5 mètres vis à vis la zone sera imposée.

- **Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

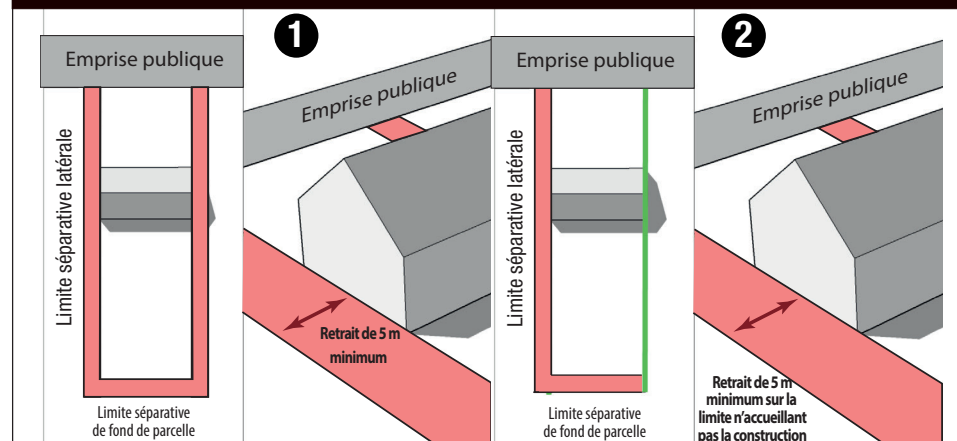
Les nouvelles constructions devront être implantées sur la même unité foncière que les constructions existantes.

Illustration de la règle d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques



1 Construction existante et construction nouvelle respectant un retrait de 5 m.

Illustration de la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives



Limite séparative de fond de parcelle

Limite séparative de fond de parcelle

Retrait de 5 m minimum sur la limite n'accueillant pas la construction

2.2. Volumétrie

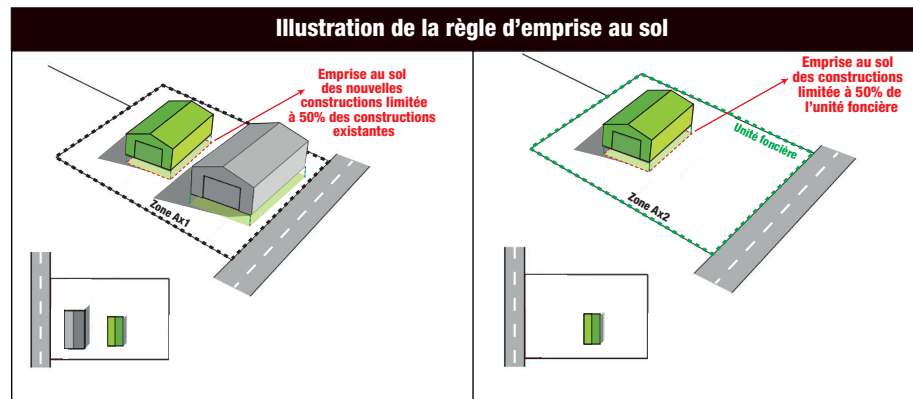
- **Objectifs de continuité visuelle, urbaine et paysagère attendus**

Renvoi aux règles communes.

- **Emprise au sol des constructions**

En secteur Ax1 : La surface cumulée des extensions et des annexes ne pourra pas entraîner une augmentation supérieure à 50% de l'emprise au sol des constructions existantes sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLUi.

En secteur Ax2 : L'emprise au sol cumulée des constructions est limitée à 50% de la surface totale de l'unité foncière comprise dans ladite zone à la date d'approbation du PLUi.



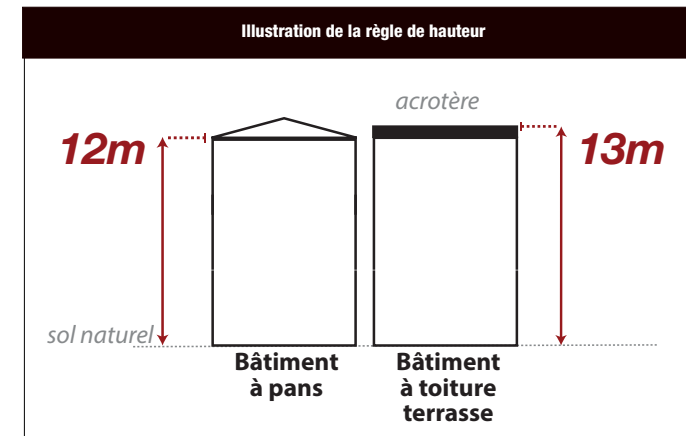
- **Hauteur des constructions**

> *Règle générale*

La hauteur des constructions principales ne pourra excéder 12 mètres à l'égout du toit ou 13 mètres à l'acrotère.

> *Règle alternative*

Des adaptations de hauteur peuvent être autorisées pour des raisons fonctionnelles ou techniques ou dans le cadre d'implantation de modules photovoltaïques sur les toitures, sous réserve de ne pas nuire aux paysages environnants.



2.3. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- **Règles alternatives d'insertion en lien avec les bâtiments contigus**

Renvoi aux règles communes.

- **Caractéristiques architecturales des façades**

Renvoie aux règles communes.

- **Caractéristiques architecturales des toitures**

Renvoi aux règles communes.

- **Caractéristiques architecturales des clôtures**

> *Règle générale*

///// *Clôture sur espace public* :

Le rehaussement d'un muret ne doit présenter aucune différence d'aspect, d'épaisseur et de finition.

Renvoi aux règles communes.

/// Clôture en limite séparative :

Le rehaussement d'un muret ne doit présenter aucune différence d'aspect, d'épaisseur et de finition.

Renvoi aux règles communes.

> Règle alternative

Les clôtures encadrant les activités économiques pourront déroger à la règle de hauteur selon les besoins, notamment en terme de sécurité.

- **Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier**

Renvoi aux règles communes.

- **Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

2.4. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

- **Coefficient de biotope**

Non réglementé.

- **Obligation en matière d'espaces libres et de plantations**

> Règle générale

Les nouvelles constructions doivent faire l'objet d'une intégration paysagère d'ensemble réfléchi à l'échelle de la zone.

Les espaces non-bâti, à l'exception des aides de stationnement, d'évolution et de stockage, doivent être aménagés en espaces verts.

- **Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des espaces et**

secteurs contribuant aux continuités écologiques

Renvoi aux règles communes.

- **Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques**

Renvoi aux règles communes.

- **Éléments de paysage, sites et secteurs à protéger**

Renvoi aux règles communes.

2.5. Stationnement

Il est exigé une place par tranche de 50 m² d'emprise en sol des constructions de « *Commerces et activités de service* » et des « *Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires* » avec un minimum de deux places.

CHAPITRE 3 - ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Renvoi aux règles communes.

3.2. Desserte par les réseaux

Renvoi aux règles communes.



Partie

2.

Règlement des zones

TITRE

2.5

Règles applicables
aux zones Naturelles
(N)



Chapitre

5.1 - Zone N

Caractéristiques de la zone N*(Présentation non-opposable)*

La zone N correspond aux espaces naturels ou présentant un intérêt paysager ou écologique. Cette zone est inconstructible de fait, à l'exception des bâtiments agricoles et sylvicoles. Elle comporte des bâtiments d'habitation sans lien avec l'agriculture (écarts bâtis et petits hameaux). Les règles visent à assurer des possibilités d'évolutions pour ces constructions sans permettre le développement de nouvelles habitations principales.

A noter :

- Certains secteurs des zones N sont concernés par des périmètres de protection des abords de monuments historiques. L'avis de l'Architecte des Bâtiments de France s'applique sur les demandes d'urbanisme.
- Certaines parties des zones N sont concernées par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI).
- D'autres Servitudes d'Utilité Publique sont susceptibles de s'appliquer sur des parcelles couvertes par la zone. Elles sont présentées en pièce 5 du dossier de PLUi.

*Nohant-Vic - Karthéo (2019)*

CHAPITRE 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

1.1. Interdiction d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

> Règle générale

Voir tableau ci-après :

X	Sous-destination interdite	ASC	Admis sous condition
V	Sous-destination admise	A/E	Travaux, annexes, extensions et changements de destination uniquement

1.2. Limitations d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

- Les constructions et installations à usage des « *Exploitations agricoles* » et des « *Exploitations forestières* » à condition d'être nécessaires à l'exploitation ou au stockage et à l'entretien du matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole ou à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles. Ces constructions et installations ne devront pas engendrer de risques incompatibles avec le caractère résidentiel des zones urbaines et à urbaniser adjacentes.
- Les nouvelles constructions principales de « *Logements* » aux conditions d'être nécessaires à une « *Exploitation agricole* » et d'être construites sur le site d'exploitation, ainsi que leurs annexes et extensions.
- Les annexes et extensions des « *Logements* » existants à condition d'être implantées sur la même unité foncière.
- Les « *Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés* » dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition d'être liées à une « *Exploitation agricole* », à une « *Exploitation forestière* » ou à un « *Équipement d'intérêt collectif et services publics* ».
- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'implantation d'activités relevant du régime de l'enregistrement, de la déclaration ou de l'autorisation au titre des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), dès lors qu'elles n'occasionnent pas de risque ou de nuisances pour le voisinage.

	N
1.	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE
1.1 //	EXPLOITATION AGRICOLE V
1.2 //	EXPLOITATION FORESTIÈRE V
2.	HABITATION
2.1 //	LOGEMENT ASC
2.2 //	HÉBERGEMENT X
3.	COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE
3.1 //	ARTISANAT ET COMMERCE DE DÉTAIL X
3.2 //	RESTAURATION X
3.3 //	COMMERCE DE GROS X
3.4 //	ACTIVITÉS DE SERVICES OÙ S'EFFECTUE L'ACCUEIL D'UNE CLIENTÈLE X
3.5 //	HÉBERGEMENT HÔTELIER ET TOURISTIQUE X
3.6 //	CINÉMA X
4.	ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS
4.1 //	LOCAUX ET BUREAUX ACCUEILLANT DU PUBLIC DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILÉS X
4.2 //	LOCAUX TECHNIQUES ET INDUSTRIELS DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES OU ET ASSIMILÉS V
4.3 //	ÉTABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT, DE SANTÉ ET D'ACTION SOCIALE X
4.4 //	SALLES D'ART ET DE SPECTACLES X
4.5 //	ÉQUIPEMENTS SPORTIFS X
4.6 //	AUTRES ÉQUIPEMENTS RECEVANT DU PUBLIC X
5.	AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE
5.1 //	INDUSTRIE X
5.2 //	ENTREPÔT X
5.3 //	BUREAU X
5.4 //	CENTRE DE CONGRÈS ET D'EXPOSITION X

CHAPITRE 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Renvoi aux règles communes.

2.1. Implantations des constructions

• Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Pour les Exploitations agricoles ou forestières:

> Règle générale

Les constructions doivent respecter un recul minimal de :

- 15 mètres par rapport à l'alignement des routes classées à grande circulation et des Routes Départementales,
- 10 mètres par rapport à l'alignement des autres voies.

> Règle alternative

Un recul moins important pourra être autorisé, après avis du gestionnaire de voirie, si l'organisation des bâtiments et les aménagements réalisés permettent d'assurer les manoeuvres aisées de demi-tour des engins agricoles sur le terrain d'implantation, sans générer de risque pour le trafic routier.

Pour les logements :

> Règle générale

En dehors des routes classées à grande circulation, qui font l'objet d'une réglementation spécifique, les constructions doivent respecter un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Dans la bande des 75 mètres des Routes Classées à Grande Circulation identifiées aux règlements graphiques, les annexes des « **Logements** » existants à date d'approbation du PLUi pourront s'implanter :

- Soit dans le prolongement des constructions principales, sous réserve de ne pas générer de risque pour le trafic routier, après accord du gestionnaire de voirie ;

-Soit en recul des constructions principales par rapport à l'emprise publique de la route classée.

> Règle alternative

Les constructions pourront également s'implanter dans le prolongement des constructions voisines existantes.

• Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour les Exploitations agricoles et forestières :

> Règle générale

Les constructions doivent respecter un retrait de 5 mètres minimum par rapport aux limites séparatives latérales.

Cette distance est portée à 100 mètres si la parcelle jouxte une zone urbaine (U) ou/et à urbaniser (AU).

> Règle alternative

Des exceptions de retrait aux zones urbaines peuvent être rendues possibles :

- lorsqu'un site d'exploitation existe à moins de 100 mètres d'une zone urbaine, les nouvelles constructions pourront être autorisées dans le respect des distances sanitaires ;
- pour certaines constructions ou activités pouvant être intéressantes à proximité d'une zone urbaine (type maraîchage ou autre).

Pour les Logements :

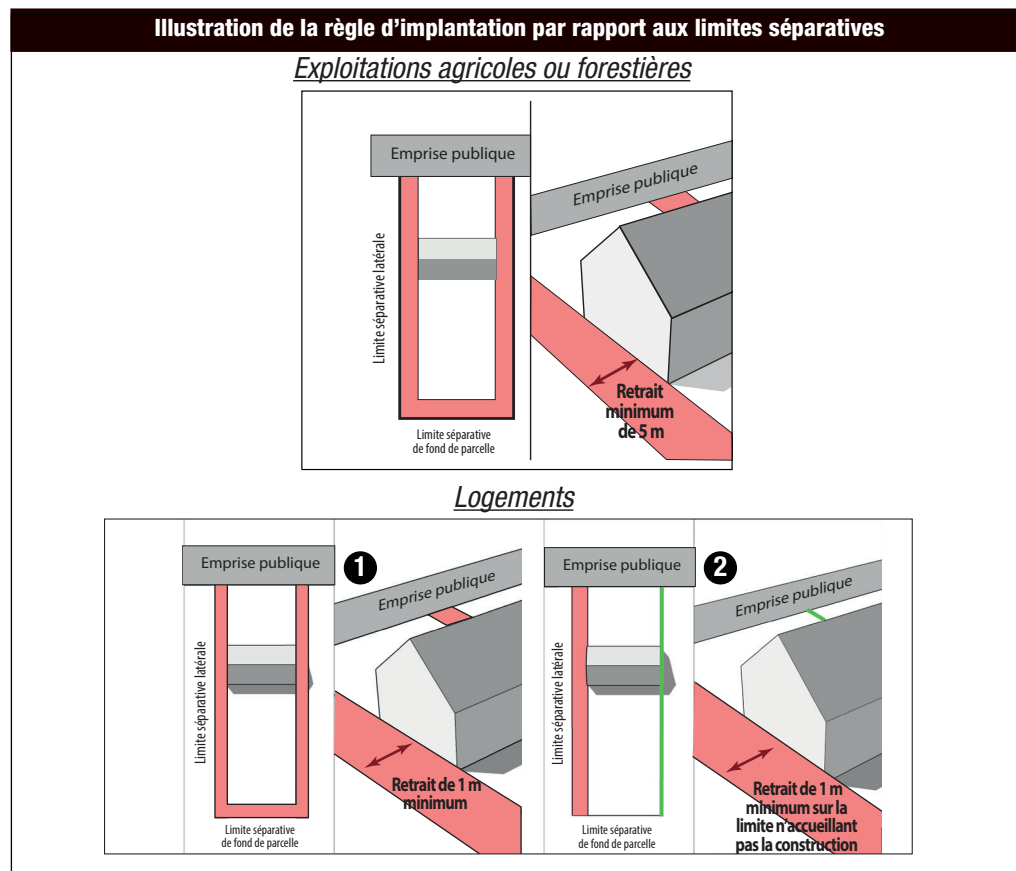
> Règle générale

Si la construction principale n'est pas implantée d'une limite séparative à l'autre, un retrait minimum de 3 mètre est imposé par rapport à la limite séparative latérale n'accueillant pas de construction.

Les annexes, hors piscine, d'une superficie inférieure ou égale à 20m² et de 3m de hauteur maximum pourront s'implanter à en respectant un retrait de 1m minimum.

Les annexes, hors piscine, d'une superficie inférieure ou égale à 20m² et de 3m de hauteur maximum pourront s'implanter à en respectant un retrait de 1m minimum.

tal ou topographique accidenté, ou de la présence d'éléments techniques contraignant (assainissement individuel, etc.) dans une limite maximale de 40 mètres.



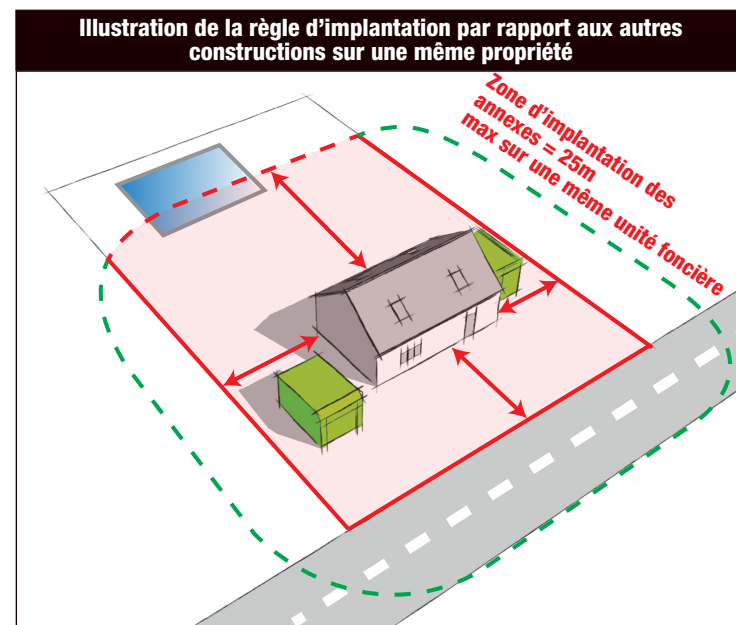
- **Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

> *Règle générale*

Les annexes (piscine inclus) des «*Logements*» devront être implantées, pour au moins un point de façade, à une distance maximale 25 mètres de la construction principales.

> *Règle alternative*

Une distance supérieure pourra être autorisée dans le cas d'un contexte environnemen-



2.2. Volumétrie

- **Objectifs de continuité visuelle, urbaine et paysagère attendus**

Renvoi aux règles communes.

- **Emprise au sol des constructions**

Pour les logements :

> *Règle générale*

La surface cumulée des annexes (hors piscine) ne devra pas excéder 40 m² d'emprise au sol.

L'emprise au sol cumulée des extensions ne pourra pas entraîner une augmentation supérieure à 50% de l'emprise au sol de la construction principale, dans la limite maximale de +70 m² d'emprise au sol.

La surface cumulée des annexes et extensions ne devra pas entraîner une augmentation de plus de 100 m² de l'emprise au sol existante.

> *Règle alternative*

Dans le cas d'une habitation inférieure à 100 m² d'emprise au sol effective, la limite d'emprise pourra être portée jusqu'à plus 50% du bâtiment principal dans une limite de 200 m² comprenant le bâtiment initial et les extensions.

Dans le cas d'une habitation existante supérieure à 200 m² d'emprise au sol, une extension unique pourra être hauteur + 10% du bâtiment principal existant dans une limite de 40 m² d'emprise au sol.

• **Hauteur des constructions**

Pour les Exploitations agricoles et forestières :

> *Règle générale*

La hauteur des constructions principales ne pourra excéder 9 mètres à l'égout du toit ou 10 mètres à l'acrotère.

> *Règle alternative*

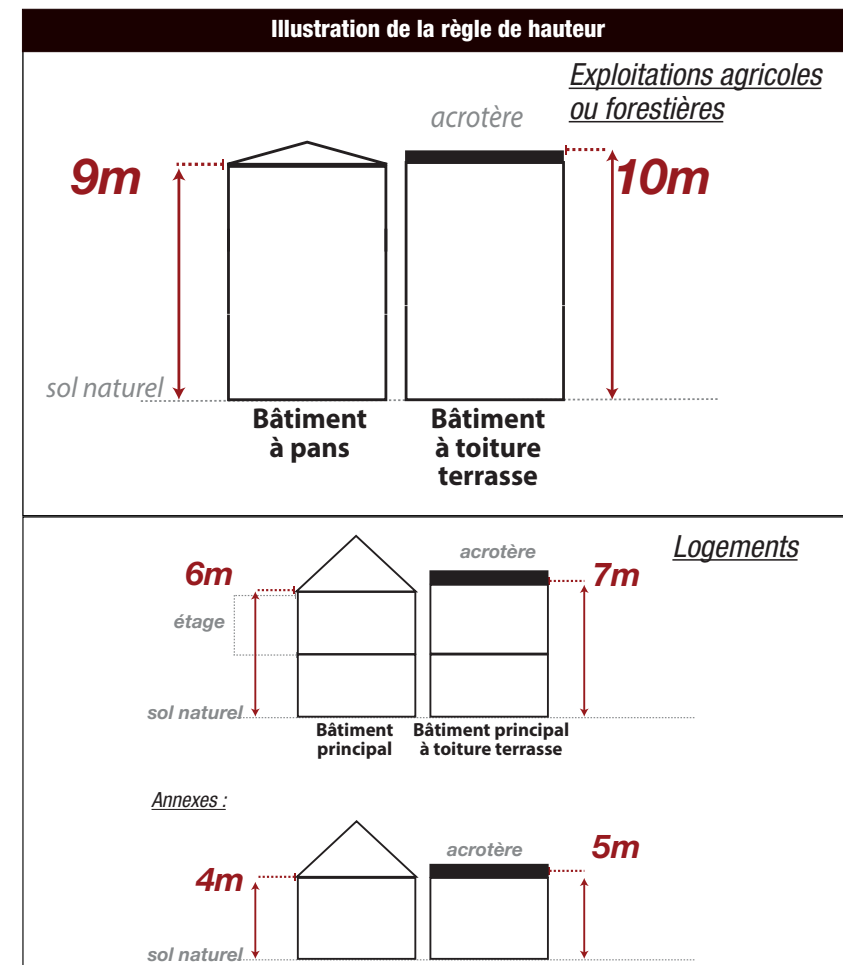
Des adaptations de hauteur peuvent être autorisées pour des raisons fonctionnelles ou techniques ou dans le cadre d'implantation de modules photovoltaïques sur les toitures, sous réserve de ne pas nuire aux paysages environnants.

Pour les Logements :

> *Règle générale*

La hauteur des constructions principales ne pourra excéder 6 mètres à l'égout du toit ou 7 mètres à l'acrotère, soit un étage droit sur rez-de-chaussée plus combles aménageables (R + 1 + C).

La hauteur des annexes ne pourra excéder 4 mètres à l'égout du toit ou 5 mètres à l'acrotère.



2.3. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

• Règles alternatives d'insertion en lien avec les bâtiments contigus

Renvoi aux règles communes.

• Caractéristiques architecturales des façades

Renvoi aux règles communes.

• Caractéristiques architecturales des toitures

Renvoi aux règles communes.

• Caractéristiques architecturales des clôtures

Pour les Logements :

> Règle générale

/// Clôture sur espace public :

Le rehaussement d'un muret ne doit présenter aucune différence d'aspect, d'épaisseur et de finition.

Les clôtures doivent être :

- soit sous forme de mur plein (enduit si destiné à l'être) ;
- soit sous forme d'un mur bahut (enduit si destiné à l'être), couronné d'un chaperon
- soit sous forme d'un mur bahut (enduit si destiné à l'être), couronné d'un chaperon et surmonté d'une grille ajourée doublée ou non d'un festonnage de même couleur, doublé ou non d'une haie vive ;
- soit d'un mur bahut (enduit si destiné à l'être), couronné d'un chaperon et surmonté d'un simple grillage, doublé ou non d'une haie vive ;
- soit d'un mur bahut (enduit si destiné à l'être), couronné d'un chaperon et surmonté de lisses horizontales en pvc, bois ou métal, doublées ou non d'une haie vive ;
- soit d'un mur bahut (enduit si destiné à l'être), couronné d'un chaperon et surmonté d'une palissade ajourée en pvc, bois ou métal, doublée ou non d'une haie vive ;
- soit d'un grillage simple, doublé ou non d'une haie vive d'une hauteur maximale de

- 2 mètres,
- soit d'un grillage rigide, doublé ou non d'une haie vive d'une hauteur maximale de 2 mètres,
- soit d'une simple haie,
- soit de piquets bois et de ganivelles
- soit de murets en pierres sèches,
- soit de simples lisses en bois,
- soit de piquets de bois et de grillage simple torsion galvanisé non peint.

/// Clôture en limite séparative :

Le rehaussement d'un muret ne doit présenter aucune différence d'aspect, d'épaisseur et de finition.

Renvoi aux règles communes.

• Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Renvoi aux règles communes.

• Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

2.4. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

- **Coefficient de biotope**

Non réglementé.

- **Obligation en matière d'espaces libres et de plantations**

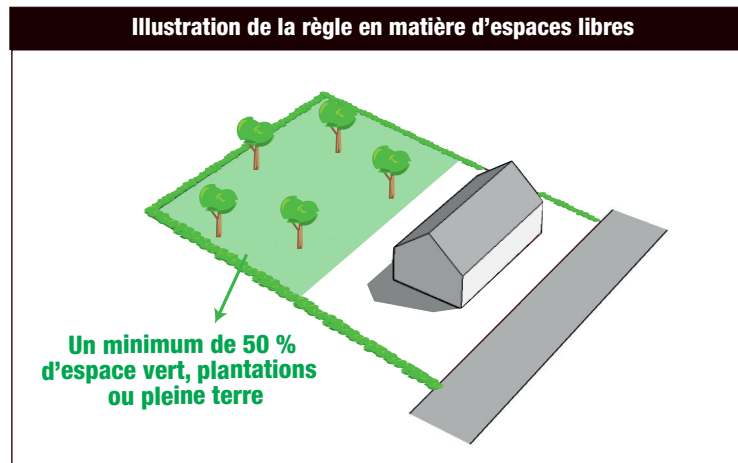
Pour les Logements :

> *Règle générale*

Les espaces verts, de plantations et de pleine terre doivent représenter un minimum de 50% de la surface totale de l'unité foncière.

> *Règle alternative*

Pour les unités foncières de moins de 500 m², cette obligation pourra être assouplie sans toutefois être inférieure à 30 %.



- **Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques**

Renvoi aux règles communes.

- **Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques**

Renvoi aux règles communes.

- **Éléments de paysage, sites et secteurs à protéger**

Renvoi aux règles communes.

2.5. Stationnement

Pour les Logements :

> *Règle générale*

Il est exigé une place par «Logement» créé inférieur à 50 m² d'emprise au sol et deux places si supérieur à 50 m².

CHAPITRE 3 - ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Renvoi aux règles communes.

3.2. Desserte par les réseaux

Renvoi aux règles communes.

Chapitre

5.2 - Zone Ne

Caractéristiques de la zone Ne*(Présentation non-opposable)*

La zone Ne correspond à des secteurs de tailles et de capacités d'accueil limitées à destination d'équipements publics ou d'intérêt collectif (stations de traitement, et d'épuration, cimetière, déchetterie, etc.) qui seraient isolés en secteur naturel.

La zone permet de faciliter l'évolution voir le développement d'équipements publics et collectifs sur le territoire.

La zone compte un secteur :

- **Un secteur Neh** : correspondant à l'emprise du foyer de vie départementale situé à Perassay

A noter :

- Certains secteurs des zones Ne sont concernés par des périmètres de protection des abords de monuments historiques. L'avis de l'Architecte des Bâtiments de France s'applique sur les demandes d'urbanisme.
- D'autres Servitudes d'Utilité Publique sont susceptibles de s'appliquer sur des parcelles couvertes par la zone. Elles sont présentées en pièce 5 du dossier de PLUi.



Pouigny-Notre-Dame - Google Maps

CHAPITRE 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

1.1. Interdiction d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

> Règle générale

Voir tableau ci-après :

X	Sous-destination interdite	ASC	Admis sous condition
V	Sous-destination admise	A/E	Travaux, annexes, extensions et changements de destination uniquement

1.2. Limitations d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

- En secteur **Neh** : peuvent être exceptionnellement admis les «*Hébergements*» à condition d'être en lien avec le développement du foyer de vie.
- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'implantation d'activités relevant du régime de l'enregistrement ou de la déclaration au titre des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), dès lors qu'elles n'occasionnent pas de risque ou de nuisances pour le voisinage.

1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Renvoi aux règles communes.

		Ne	Neh
1.	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE		
1.1 //	EXPLOITATION AGRICOLE	X	X
1.2 //	EXPLOITATION FORESTIÈRE	X	X
2.	HABITATION		
2.1 //	LOGEMENT	X	X
2.2 //	HÉBERGEMENT	X	ASC
3.	COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE		
3.1 //	ARTISANAT ET COMMERCE DE DÉTAIL	X	X
3.2 //	RESTAURATION	X	X
3.3 //	COMMERCE DE GROS	X	X
3.4 //	ACTIVITÉS DE SERVICES OÙ S'EFFECTUE L'ACCUEIL D'UNE CLIENTÈLE	X	X
3.5 //	HÉBERGEMENT HÔTELIER ET TOURISTIQUE	X	X
3.6 //	CINÉMA	X	X
4.	ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		
4.1 //	LOCAUX ET BUREAUX ACCUEILLANT DU PUBLIC DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILÉS	V	V
4.2 //	LOCAUX TECHNIQUES ET INDUSTRIELS DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES OU ET ASSIMILÉS	V	V
4.3 //	ÉTABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT, DE SANTÉ ET D'ACTION SOCIALE	V	V
4.4 //	SALLES D'ART ET DE SPECTACLES	V	V
4.5 //	ÉQUIPEMENTS SPORTIFS	V	V
4.6 //	AUTRES ÉQUIPEMENTS RECEVANT DU PUBLIC	V	V
5.	AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE		
5.1 //	INDUSTRIE	X	X
5.2 //	ENTREPÔT	X	X
5.3 //	BUREAU	X	X
5.4 //	CENTRE DE CONGRÈS ET D'EXPOSITION	X	X

CHAPITRE 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1. Implantations des constructions

Renvoi aux règles communes.

2.2. Volumétrie

Renvoi aux règles communes.

2.3. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Renvoi aux règles communes.

2.4. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Renvoi aux règles communes.

2.5. Stationnement

Renvoi aux règles communes.

CHAPITRE 3 - ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Renvoi aux règles communes.

3.2. Desserte par les réseaux

Renvoi aux règles communes.

Chapitre

5.3 - Zone Ner

Caractéristiques de la zone Ner

(Présentation non-opposable)

La zone Ner correspond à des secteurs de tailles et de capacités d'accueil limitées à destination d'équipements publics ou d'intérêt collectif en lien avec la production d'énergies renouvelables caractérisés par leur localisation en secteur naturel.

A noter :

- Des Servitudes d'Utilité Publique sont susceptibles de s'appliquer sur des parcelles couvertes par la zone. Elles sont présentées en pièce 5 du dossier de PLUi.



Saint Chartier - Karthéo (2019)

CHAPITRE 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

1.1. Interdiction d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

> Règle générale

Voir tableau ci-après :

X	Sous-destination interdite	ASC	Admis sous condition
V	Sous-destination admise	A/E	Travaux, annexes, extensions et changements de destination uniquement

1.2. Limitations d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'implantation d'activités relevant du régime de l'enregistrement ou de la déclaration au titre des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) en lien avec la production d'énergies renouvelables, dès lors qu'elles n'occasionnent pas de risque ou de nuisances pour le voisinage.

1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Renvoi aux règles communes.

	Ner
1.	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE
1.1 //	EXPLOITATION AGRICOLE X
1.2 //	EXPLOITATION FORESTIÈRE X
2.	HABITATION
2.1 //	LOGEMENT X
2.2 //	HÉBERGEMENT X
3.	COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE
3.1 //	ARTISANAT ET COMMERCE DE DÉTAIL X
3.2 //	RESTAURATION X
3.3 //	COMMERCE DE GROS X
3.4 //	ACTIVITÉS DE SERVICES OÙ S'EFFECTUE L'ACCUEIL D'UNE CLIENTÈLE X
3.5 //	HÉBERGEMENT HÔTELIER ET TOURISTIQUE X
3.6 //	CINÉMA X
4.	ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS
4.1 //	LOCAUX ET BUREAUX ACCUEILLANT DU PUBLIC DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILÉS X
4.2 //	LOCAUX TECHNIQUES ET INDUSTRIELS DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES OU ET ASSIMILÉS V
4.3 //	ÉTABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT, DE SANTÉ ET D'ACTION SOCIALE X
4.4 //	SALLES D'ART ET DE SPECTACLES X
4.5 //	ÉQUIPEMENTS SPORTIFS X
4.6 //	AUTRES ÉQUIPEMENTS RECEVANT DU PUBLIC X
5.	AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE
5.1 //	INDUSTRIE X
5.2 //	ENTREPÔT X
5.3 //	BUREAU X
5.4 //	CENTRE DE CONGRÈS ET D'EXPOSITION X

CHAPITRE 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1. Implantations des constructions

Renvoi aux règles communes.

2.2. Volumétrie

Renvoi aux règles communes.

2.3. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Renvoi aux règles communes.

2.4. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Renvoi aux règles communes.

2.5. Stationnement

Renvoi aux règles communes.

CHAPITRE 3 - ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Renvoi aux règles communes.

3.2. Desserte par les réseaux

Renvoi aux règles communes.

Chapitre

5.4 - Zone NI

Caractéristiques de la zone NI*(Présentation non-opposable)*

La zone NI correspond à des secteurs de tailles et de capacités d'accueil limitées visant à accueillir des constructions légères en lien avec la mise en valeurs des sites de loisirs, de sports, de pédagogie environnementale, etc. caractérisés par leur localisation en secteur naturel.

A noter :

- Certains secteurs des zones NI sont concernés par des périmètres de protection des abords de monuments historiques. L'avis de l'Architecte des Bâtiments de France s'applique sur les demandes d'urbanisme.
- Certaines parties des zones NI sont concernées par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI).
- D'autres Servitudes d'Utilité Publique sont susceptibles de s'appliquer sur des parcelles couvertes par la zone. Elles sont présentées en pièce 5 du dossier de PLUi.



Pouigny-Notre-Dame - Karthéo (2019)

CHAPITRE 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

1.1. Interdiction d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

> Règle générale

Voir tableau ci-après :

X	Sous-destination interdite	ASC	Admis sous condition
V	Sous-destination admise	A/E	Travaux, annexes, extensions et changements de destination uniquement

1.2. Limitations d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

- Peuvent être admis les «*Hébergements hôteliers et touristiques*» et les «*Activités de service où s'effectue l'accueil de clientèle*» à condition qu'ils soient en lien avec une activité de loisirs ou récréative (camping rural ou aire naturelle de camping, site de pêche, abris pour animaux, constructions dans les arbres et sur pilotis, jardins partagés, etc.).
- Peuvent être admis les «*Équipements sportifs*» à condition d'être en lien avec l'activité sportive présente sur le secteur.
- Peuvent être admis les «*Industries*» à condition d'être en lien avec le développement du circuit automobile de Montgivray.
- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'implantation d'activités relevant du régime de l'enregistrement ou de la déclaration au titre des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), dès lors qu'elles n'occasionnent pas de risque ou de nuisances pour le voisinage.

1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Renvoi aux règles communes.

		NI
1.	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	
1.1 //	EXPLOITATION AGRICOLE	X
1.2 //	EXPLOITATION FORESTIÈRE	X
2.	HABITATION	
2.1 //	LOGEMENT	X
2.2 //	HÉBERGEMENT	X
3.	COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE	
3.1 //	ARTISANAT ET COMMERCE DE DÉTAIL	X
3.2 //	RESTAURATION	X
3.3 //	COMMERCE DE GROS	X
3.4 //	ACTIVITÉS DE SERVICES OÙ S'EFFECTUE L'ACCUEIL D'UNE CLIENTÈLE	ASC
3.5 //	HÉBERGEMENT HÔTELIER ET TOURISTIQUE	ASC
3.6 //	CINÉMA	X
4.	ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
4.1 //	LOCAUX ET BUREAUX ACCUEILLANT DU PUBLIC DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILÉS	X
4.2 //	LOCAUX TECHNIQUES ET INDUSTRIELS DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES OU ET ASSIMILÉS	V
4.3 //	ÉTABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT, DE SANTÉ ET D'ACTION SOCIALE	X
4.4 //	SALLES D'ART ET DE SPECTACLES	X
4.5 //	ÉQUIPEMENTS SPORTIFS	ASC
4.6 //	AUTRES ÉQUIPEMENTS RECEVANT DU PUBLIC	X
5.	AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
5.1 //	INDUSTRIE	ASC
5.2 //	ENTREPÔT	X
5.3 //	BUREAU	X
5.4 //	CENTRE DE CONGRÈS ET D'EXPOSITION	X

CHAPITRE 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1. Implantations des constructions

- **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

> Règle générale

Toute construction doit respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement. Les nouvelles pourront s'implanter dans le prolongement des constructions avoisinantes existantes

- **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

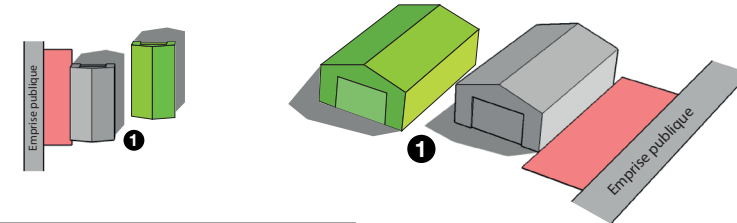
Si la construction principale n'est pas implantée d'une limite séparative à l'autre, un retrait minimum de 3 mètre est imposé par rapport à la limite séparative latérale n'accueillant pas de construction.

Les annexes, hors piscine, d'une superficie inférieure ou égale à 20m² et de 3m de hauteur maximum pourront s'implanter à en respectant un retrait de 1m minimum.

- **Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

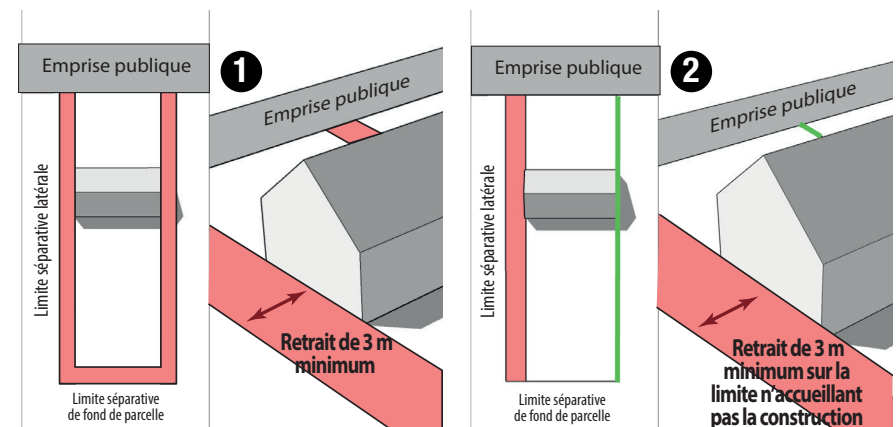
Sous-réserve de prescriptions spécifiques des services de sécurité, la distance entre deux constructions de plus de 35 m² d'emprise au sol non contiguës ne doit pas être inférieure à 3 mètres.

Illustration de la règle d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques



1 Construction existante et construction nouvelle respectant un retrait de 5 m.

Illustration de la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives



2.2. Volumétrie

- **Objectifs de continuité visuelle, urbaine et paysagère attendus**

Les constructions ne devront pas, par leur dimension, leur forme et les couleurs choisies, porter atteinte au caractère naturel et à la qualité des sites.

- **Emprise au sol des constructions**

La surface de la nouvelle construction ne pourra pas excéder 50 m² d'emprise au sol.

- **Hauteur des constructions**

> *Règle générale*

Les constructions devront respecter une hauteur maximale autorisée de 4 mètres à l'égoût du toit ou à l'acrotère, soit un étage droit sur rez-de-chaussée plus combles aménageables (R + C).

> *Règle alternative*

- Une hauteur supérieure pourra être autorisée dans le cadre d'habitations légères de loisirs de type cabane dans les arbres.

2.3. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- **Règles alternatives d'insertion en lien avec les bâtiments contigus**

Renvoi aux règles communes.

- **Caractéristiques architecturales des façades**

Renvoi aux règles communes.

- **Caractéristiques architecturales des toitures**

Renvoi aux règles communes.

- **Caractéristiques architecturales des clôtures**

Pour les Logements :

> *Règle générale*

/// *Clôture sur espace public :*

Le rehaussement d'un muret ne doit présenter aucune différence d'aspect, d'épaisseur et de finition.

Les clôtures doivent être :

- soit sous forme de mur plein (enduit si destiné à l'être) ;
- soit sous forme d'un mur bahut (enduit si destiné à l'être), couronné d'un chaperon
- soit sous forme d'un mur bahut (enduit si destiné à l'être), couronné d'un chaperon et surmonté d'une grille ajourée doublée ou non d'un festonnage de même couleur, doublé ou non d'une haie vive ;
- soit d'un mur bahut (enduit si destiné à l'être), couronné d'un chaperon et surmonté d'un simple grillage, doublé ou non d'une haie vive ;
- soit d'un mur bahut (enduit si destiné à l'être), couronné d'un chaperon et surmonté de lisses horizontales en pvc, bois ou métal, doublées ou non d'une haie vive ;
- soit d'un mur bahut (enduit si destiné à l'être), couronné d'un chaperon et surmonté d'une palissade ajourée en pvc, bois ou métal, doublée ou non d'une haie vive ;
- soit d'un grillage simple, doublé ou non d'une haie vive d'une hauteur maximale de 2 mètres,
- soit d'un grillage rigide, doublé ou non d'une haie vive d'une hauteur maximale de 2 mètres,
- soit d'une simple haie,
- soit de piquets bois et de ganivelles
- soit de murets en pierres sèches,
- soit de simples lisses en bois,
- soit de piquets de bois et de grillage simple torsion galvanisé non peint.

/// *Clôture en limite séparative :*

Le rehaussement d'un muret ne doit présenter aucune différence d'aspect, d'épaisseur et de finition.

Renvoi aux règles communes.

- **Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier**

Renvoi aux règles communes.

- **Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

2.4. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

- **Coefficient de biotope**

Non réglementé.

- **Obligation en matière d'espaces libres et de plantations**

Les espaces verts, de plantations et de pleine terre doivent représenter un minimum de 70% de la surface totale de l'unité foncière.

- **Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques**

Renvoi aux règles communes.

- **Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques**

Renvoi aux règles communes.

- **Éléments de paysage, sites et secteurs à protéger**

Renvoi aux règles communes.

2.5. Stationnement

Renvoi aux règles communes.

CHAPITRE 3 - ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Renvoi aux règles communes.

3.2. Desserte par les réseaux

Renvoi aux règles communes.

Chapitre

5.5 - Zone Np

Caractéristiques de la zone Np

(Présentation non-opposable)

La zone Np correspond à des zones naturelles et forestières présentant un enjeu important pour la qualité environnementale, écologique et/ou paysagère du territoire intercommunal.

Elle englobe notamment les continuités écologiques (les trames vertes et bleues) ainsi que les milieux sensibles comme les zones humides, les périmètres de protections environnementaux, etc. Son objectif est de préserver ces secteurs.

La zone comporte un sous-secteur :

- **Un secteur Npa** : correspondant à des secteurs d'importances écologiques moindre devant permettre seulement l'implantation d'abris légers pour animaux.

A noter :

- Certains secteurs des zones Np sont concernés par des périmètres de protection des abords de monuments historiques. L'avis de l'Architecte des Bâtiments de France s'applique sur les demandes d'urbanisme.
- Certaines parties des zones Np sont concernées par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI).
- D'autres Servitudes d'Utilité Publique sont susceptibles de s'appliquer sur des parcelles couvertes par la zone. Elles sont présentées en pièce 5 du dossier de PLUi.



Montgivray - Karthéo (2019)

CHAPITRE 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

1.1. Interdiction d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

> Règle générale

Voir tableau ci-après :

X	Sous-destination interdite	ASC	Admis sous condition
V	Sous-destination admise	A/E	Travaux, annexes, extensions et changements de destination uniquement

Les constructions et installations liées et nécessaires à l'implantation d'activités relevant du régime de l'autorisation au titre des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE).

1.2. Limitations d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

- En secteur **Npa** : peuvent être exceptionnellement admises les « *Exploitations agricoles* » s'il s'agit de la construction d'abris accueillant des animaux facilement démontable ou transportable qui ne laissent pas d'empreinte sur l'environnement naturel. De même, la restauration ou la reconstruction d'abris accueillant des animaux à destination d'« *Exploitations Agricoles* » est autorisée.

- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'implantation d'activités relevant du régime de l'enregistrement ou de la déclaration au titre des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), dès lors qu'elles n'occasionnent pas de risque ou de nuisances pour le voisinage.

1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Renvoi aux règles communes.

		Np	Npa
1.	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE		
1.1 //	EXPLOITATION AGRICOLE	X	ASC
1.2 //	EXPLOITATION FORESTIÈRE	X	X
2.	HABITATION		
2.1 //	LOGEMENT	X	X
2.2 //	HÉBERGEMENT	X	X
3.	COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE		
3.1 //	ARTISANAT ET COMMERCE DE DÉTAIL	X	X
3.2 //	RESTAURATION	X	X
3.3 //	COMMERCE DE GROS	X	X
3.4 //	ACTIVITÉS DE SERVICES OÙ S'EFFECTUE L'ACCUEIL D'UNE CLIENTÈLE	X	X
3.5 //	HÉBERGEMENT HÔTELIER ET TOURISTIQUE	X	X
3.6 //	CINÉMA	X	X
4.	ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		
4.1 //	LOCAUX ET BUREAUX ACCUEILLANT DU PUBLIC DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILÉS	X	X
4.2 //	LOCAUX TECHNIQUES ET INDUSTRIELS DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES OU ET ASSIMILÉS	X	X
4.3 //	ÉTABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT, DE SANTÉ ET D'ACTION SOCIALE	X	X
4.4 //	SALLES D'ART ET DE SPECTACLES	X	X
4.5 //	ÉQUIPEMENTS SPORTIFS	X	X
4.6 //	AUTRES ÉQUIPEMENTS RECEVANT DU PUBLIC	X	X
5.	AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE		
5.1 //	INDUSTRIE	X	X
5.2 //	ENTREPÔT	X	X
5.3 //	BUREAU	X	X
5.4 //	CENTRE DE CONGRÈS ET D'EXPOSITION	X	X

CHAPITRE 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1. Implantations des constructions

• Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

> Règle générale

En secteur Npa : toute construction doit respecter un recul de 10 mètres minimum vis-à-vis des emprises publiques.

• Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

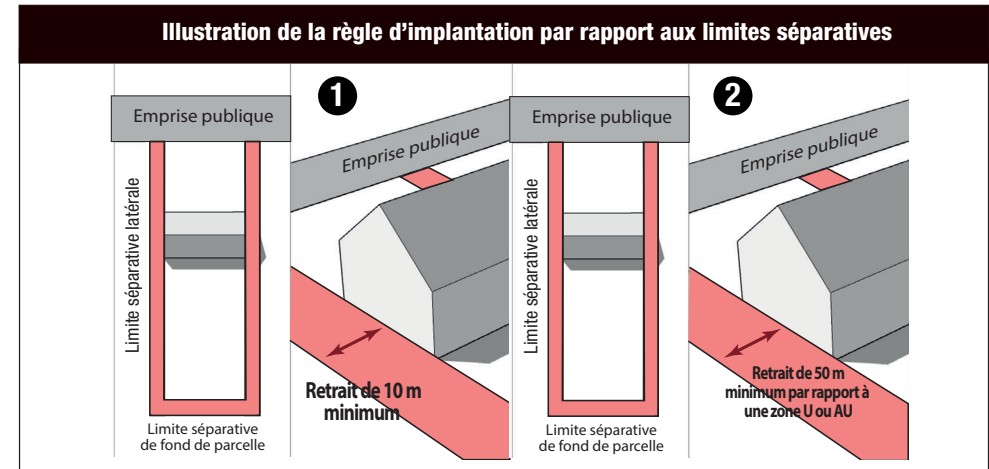
> Règle générale

En secteur Npa : les constructions doivent respecter un retrait de 10 mètres minimum par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle.

Cette distance est portée à 50 mètres si la parcelle jouxte une zone urbaine (U) ou/et à urbaniser (AU).

• Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Non réglementé.



2.2. Volumétrie

• Objectifs de continuité visuelle, urbaine et paysagère attendus

En secteur Npa : la construction doit être implantée de manière à s'adapter à la topographie du secteur.

• Emprise au sol des constructions

> Règle générale

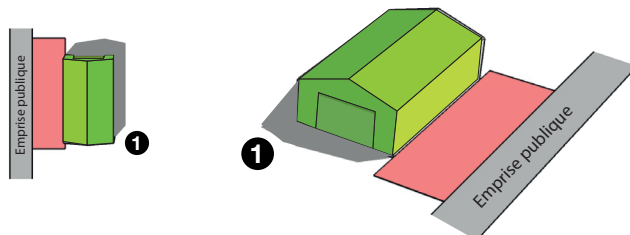
En secteur Npa : la surface de la construction n'excédera pas 50 m² d'emprise en sol.

• Hauteur des constructions

> Règle générale

En secteur Npa : la hauteur des constructions ne pourra excéder 4 mètres à l'égout du toit.

Illustration de la règle d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques



1 Construction nouvelle respectant un retrait de 10 m.

2.3. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- **Règles alternatives d'insertion en lien avec les bâtiments contigus**

Renvoi aux règles communes.

- **Caractéristiques architecturales des façades**

En secteur Npa : les constructions devront être composées de 3 côtés afin de permettre aux animaux d'aller et venir.

L'utilisation du bois est à privilégier. Toutefois, l'emploi de bardage métallique peut également être admis. Les couleurs devront être foncées et les teintes mats.

- **Caractéristiques architecturales des toitures**

> *Règle générale*

/// *Forme*

En secteur Npa : les toitures pourront avoir un ou deux pans. Un débord sur la face principale pourra également être ajouté.

/// *Couverture*

En secteur Npa : l'utilisation de bac acier aspect tuiles dans les teintes brunes est à privilégier.

- **Caractéristiques architecturales des clôtures**

> *Règle générale*

/// *Clôture sur espace public* :

Les clôtures doivent être :

- soit d'une simple haie,
- soit de piquets de bois et de grillage simple galvanisé non peint.

/// *Clôture en limite séparative* :

Les clôtures doivent être :

- soit d'une simple haie,
- soit de piquets de bois et de grillage simple galvanisé non peint.

- **Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier**

Renvoi aux règles communes.

- **Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

2.4. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Renvoi aux règles communes.

2.5. Stationnement

Renvoi aux règles communes.

CHAPITRE 3 - ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Renvoi aux règles communes.

3.2. Desserte par les réseaux

Renvoi aux règles communes.

Chapitre

5.6 - Zone Nt

Caractéristiques de la zone Nt

(Présentation non-opposable)

La zone Nt correspond à des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités à destination touristique situés dans un contexte naturel.

Il s'agit essentiellement d'assurer la prise en compte d'installations d'activités déjà existantes : hôtelleries, gîtes, etc. Elle intègre également des projets d'installations de nouvelles constructions principales à vocation d'hébergements touristiques en secteur agricole.

A noter :

- Certains secteurs des zones Nt sont concernés par des périmètres de protection des abords de monuments historiques. L'avis de l'Architecte des Bâtiments de France s'applique sur les demandes d'urbanisme.
- D'autres Servitudes d'Utilité Publique sont susceptibles de s'appliquer sur des parcelles couvertes par la zone. Elles sont présentées en pièce 5 du dossier de PLUi.



Saint Chartier - Google Maps

CHAPITRE 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

1.1. Interdiction d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

> Règle générale

Voir tableau ci-après :

X	Sous-destination interdite	ASC	Admis sous condition
V	Sous-destination admise	A/E	Travaux, annexes, extensions et changements de destination uniquement

1.2. Limitations d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

- Peuvent être exceptionnellement admis les «*Logements*» à condition d'être liés et nécessaires à l'activité touristique pour la surveillance et le gardiennage du site.
- En secteur Nt : l'adaptation, le changement de destination, la réfection, les annexes ou les extensions de constructions à destination de «*Restaurants*» et d'«*Hébergement hôtelier et touristique*» déjà existantes à conditions d'être en lien avec l'activité touristique du site.
- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'implantation d'activités relevant du régime de l'enregistrement ou de la déclaration au titre des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), dès lors qu'elles n'occasionnent pas de risque ou de nuisances pour le voisinage.

1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Renvoi aux règles communes.

	Nt
1.	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE
1.1 //	EXPLOITATION AGRICOLE X
1.2 //	EXPLOITATION FORESTIÈRE X
2.	HABITATION
2.1 //	LOGEMENT ASC
2.2 //	HÉBERGEMENT X
3.	COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE
3.1 //	ARTISANAT ET COMMERCE DE DÉTAIL X
3.2 //	RESTAURATION V
3.3 //	COMMERCE DE GROS X
3.4 //	ACTIVITÉS DE SERVICES OÙ S'EFFECTUE L'ACCUEIL D'UNE CLIENTÈLE X
3.5 //	HÉBERGEMENT HÔTELIER ET TOURISTIQUE V
3.6 //	CINÉMA X
4.	ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS
4.1 //	LOCAUX ET BUREAUX ACCUEILLANT DU PUBLIC DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILÉS X
4.2 //	LOCAUX TECHNIQUES ET INDUSTRIELS DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES OU ET ASSIMILÉS V
4.3 //	ÉTABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT, DE SANTÉ ET D'ACTION SOCIALE X
4.4 //	SALLES D'ART ET DE SPECTACLES X
4.5 //	ÉQUIPEMENTS SPORTIFS X
4.6 //	AUTRES ÉQUIPEMENTS RECEVANT DU PUBLIC X
5.	AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE
5.1 //	INDUSTRIE X
5.2 //	ENTREPÔT X
5.3 //	BUREAU X
5.4 //	CENTRE DE CONGRÈS ET D'EXPOSITION X

CHAPITRE 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1. Implantations des constructions

- **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

> Règle générale

Toute construction doit respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement.

Les nouvelles pourront s'implanter dans le prolongement des constructions avoisinantes existantes

- **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

> Règle générale

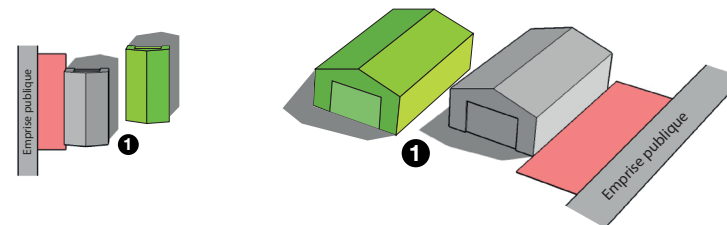
Si la construction principale n'est pas implantée d'une limite séparative à l'autre, un retrait minimum de 3 mètre est imposé par rapport à la limite séparative latérale n'accueillant pas de construction.

Les annexes, hors piscine, d'une superficie inférieure ou égale à 20m² et de 3m de hauteur maximum pourront s'implanter à en respectant un retrait de 1m minimum.

- **Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

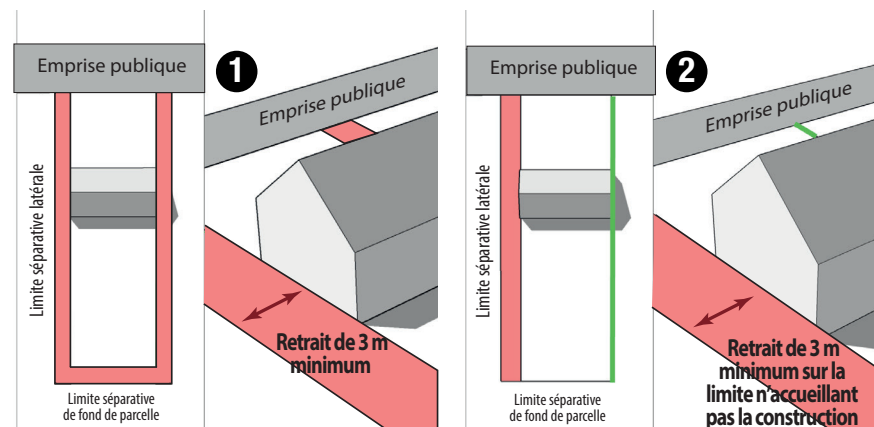
Compte-tenu des besoins fonctionnels et techniques, l'implantation des annexes devra s'effectuer dans la recherche d'un regroupement architectural avec le bâtiment principal.

Illustration de la règle d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques



1 Construction existante et construction nouvelle respectant un retrait de 5 m.

Illustration de la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives



2.2. Volumétrie

• Objectifs de continuité visuelle, urbaine et paysagère attendus

Renvoi aux règles communes.

• Emprise au sol des constructions

> Règle générale

La surface cumulée des extensions et des annexes ne pourra pas entraîner une augmentation supérieure à 50% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi.

> Règle générale

La surface cumulée des nouvelles constructions ne pourra pas excéder 10% de la superficie de l'unité foncière comprise dans la zone.

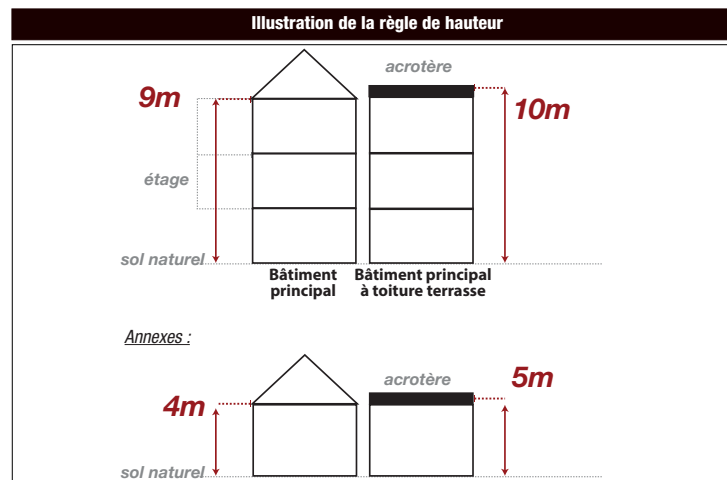
L'emprise au sol d'une nouvelle construction est limitée à 30m².

• Hauteur des constructions

> Règle générale

La hauteur des constructions principales ne pourra excéder 9 mètres à l'égout du toit ou 10 mètres à l'acrotère. Le nombre de niveaux est limité à deux étages droits sur rez-de-chaussée, plus combles aménagés (R + 2 + C).

La hauteur des annexes ne pourra excéder 4 mètres à l'égout du toit ou 5 mètres à l'acrotère.



2.3. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

• Règles alternatives d'insertion en lien avec les bâtiments contigus

Renvoi aux règles communes.

• Caractéristiques architecturales des façades

Renvoi aux règles communes.

• Caractéristiques architecturales des toitures

Renvoi aux règles communes.

• Caractéristiques architecturales des clôtures

> Règle générale

/// Clôture sur espace public :

Le rehaussement d'un muret ne doit présenter aucune différence d'aspect, d'épaisseur et de finition.

Les clôtures doivent être :

- soit sous forme de mur plein (enduit si destiné à l'être) ;
- soit sous forme d'un mur bahut (enduit si destiné à l'être), couronné d'un chaperon
- soit sous forme d'un mur bahut (enduit si destiné à l'être), couronné d'un chaperon et surmonté d'une grille ajourée doublée ou non d'un festonnage de même couleur, doublé ou non d'une haie vive ;
- soit d'un mur bahut (enduit si destiné à l'être), couronné d'un chaperon et surmonté d'un simple grillage, doublé ou non d'une haie vive ;
- soit d'un mur bahut (enduit si destiné à l'être), couronné d'un chaperon et surmonté de lisses horizontales en pvc, bois ou métal, doublées ou non d'une haie vive ;
- soit d'un mur bahut (enduit si destiné à l'être), couronné d'un chaperon et surmonté d'une palissade ajourée en pvc, bois ou métal, doublée ou non d'une haie vive ;
- soit d'un grillage simple, doublé ou non d'une haie vive d'une hauteur maximale de 2 mètres,

2.4. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

- **Coefficient de biotope**

Non réglementé.

- **Obligation en matière d'espaces libres et de plantations**

> *Règle générale*

Les espaces verts, de plantations et de pleine terre doivent représenter un minimum de 50 % de la surface totale de l'unité foncière.

- **Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques**

Renvoi aux règles communes.

- **Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques**

Renvoi aux règles communes.

- **Éléments de paysage, sites et secteurs à protéger**

Renvoi aux règles communes.

2.5. Stationnement

Renvoie aux règles communes

CHAPITRE 3 - ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Renvoi aux règles communes.

3.2. Desserte par les réseaux

Renvoi aux règles communes.

Chapitre

5.7 - Zone Nx

Caractéristiques de la zone Nx

(Présentation non-opposable)

La zone Nx correspond à des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées à destination d'activités économiques (artisanales, commerciales, de services avec accueil de clientèle, d'industries, d'entrepôts ou de bureaux) situés en contexte naturel.

A noter :

- Des Servitudes d'Utilité Publique sont susceptibles de s'appliquer sur des parcelles couvertes par la zone. Elles sont présentées en pièce 5 du dossier de PLUi.



Sainte-Sévère-sur-Indre - Google Maps

CHAPITRE 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

1.1. Interdiction d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

> Règle générale

Voir tableau ci-après :

X	Sous-destination interdite	ASC	Admis sous condition
V	Sous-destination admise	A/E	Travaux, annexes, extensions et changements de destination uniquement

1.2. Limitations d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

- L'adaptation, le changement de destination, la réfection, les annexes ou les extensions de constructions à destination des «*Logements*», «*Artisans et commerces de détail*», de «*Restaurants*», des «*Commerces de gros*», des «*Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle*», des «*industries*», des «*Entrepôts*» et des «*Bureaux*» déjà existants à conditions de ne pas aggraver les nuisances et risques susceptibles d'être générés pour le voisinage.
- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'implantation d'activités relevant du régime de l'enregistrement ou de la déclaration au titre des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), dès lors qu'elles n'occasionnent pas de risque ou de nuisances pour le voisinage.

1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Renvoi aux règles communes.

		Nx
1.	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	
1.1 //	EXPLOITATION AGRICOLE	X
1.2 //	EXPLOITATION FORESTIÈRE	X
2.	HABITATION	
2.1 //	LOGEMENT	A/E
2.2 //	HÉBERGEMENT	X
3.	COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE	
3.1 //	ARTISANAT ET COMMERCE DE DÉTAIL	A/E
3.2 //	RESTAURATION	A/E
3.3 //	COMMERCE DE GROS	A/E
3.4 //	ACTIVITÉS DE SERVICES OÙ S'EFFECTUE L'ACCUEIL D'UNE CLIENTÈLE	A/E
3.5 //	HÉBERGEMENT HÔTELIER ET TOURISTIQUE	X
3.6 //	CINÉMA	X
4.	ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
4.1 //	LOCAUX ET BUREAUX ACCUEILLANT DU PUBLIC DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILÉS	X
4.2 //	LOCAUX TECHNIQUES ET INDUSTRIELS DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES OU ET ASSIMILÉS	V
4.3 //	ÉTABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT, DE SANTÉ ET D'ACTION SOCIALE	X
4.4 //	SALLES D'ART ET DE SPECTACLES	X
4.5 //	ÉQUIPEMENTS SPORTIFS	X
4.6 //	AUTRES ÉQUIPEMENTS RECEVANT DU PUBLIC	X
5.	AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
5.1 //	INDUSTRIE	A/E
5.2 //	ENTREPÔT	A/E
5.3 //	BUREAU	A/E
5.4 //	CENTRE DE CONGRÈS ET D'EXPOSITION	X

CHAPITRE 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1. Implantations des constructions

- **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

> Règle générale

Toute construction doit respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement. Les nouvelles pourront s'implanter dans le prolongement des constructions avoisinantes existantes

- **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

> Règle générale

Si la construction principale n'est pas implantée d'une limite séparative à l'autre, un retrait minimum de 3 mètre est imposé par rapport à la limite séparative latérale n'accueillant pas de construction.

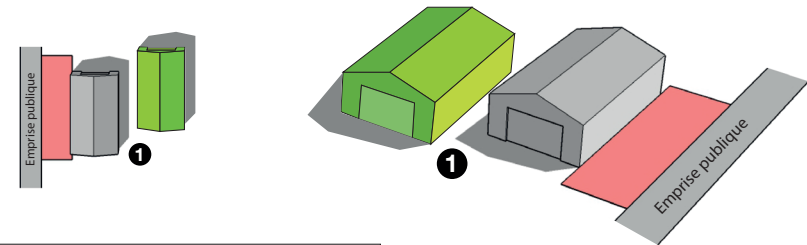
Les annexes, hors piscine, d'une superficie inférieure ou égale à 20m² et de 3m de hauteur maximum pourront s'implanter à en respectant un retrait de 1m minimum.

Dans l'éventualité où la construction jouxte une zone d'habitation, un recul minimal de 5 mètres vis à vis la zone sera imposée.

- **Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

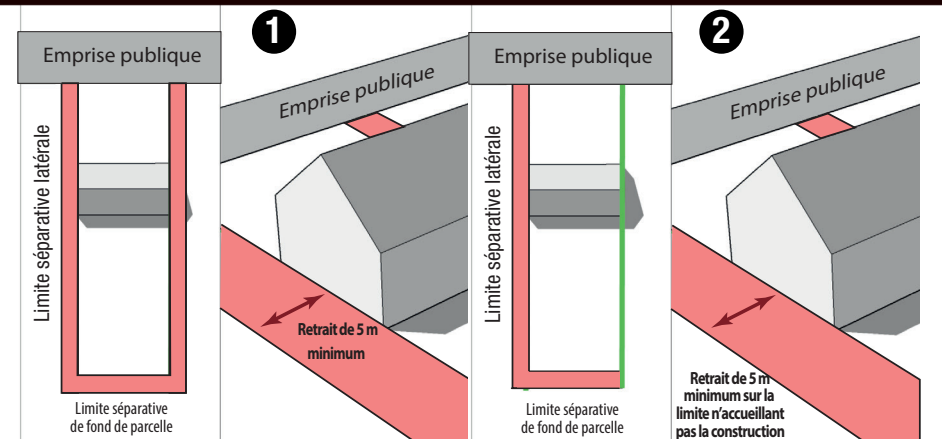
Les nouvelles constructions devront être implantées sur la même unité foncière que les constructions existantes.

Illustration de la règle d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques



1 Construction existante et construction nouvelle respectant un retrait de 5 m.

Illustration de la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives



2.2. Volumétrie

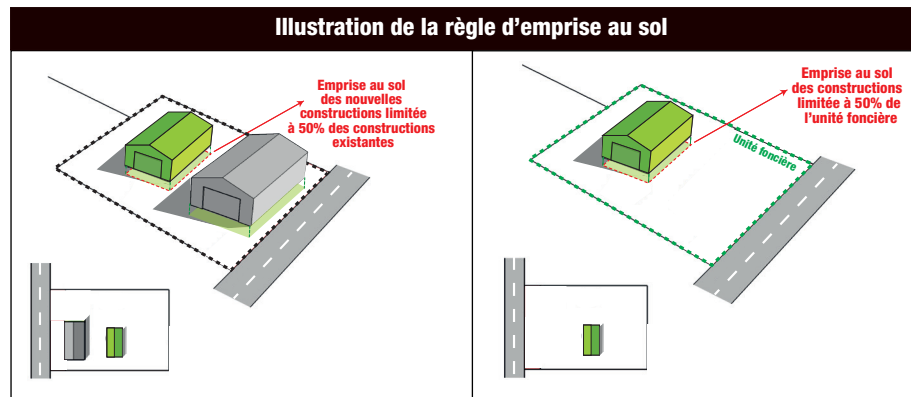
- **Objectifs de continuité visuelle, urbaine et paysagère attendus**

Renvoi aux règles communes.

- **Emprise au sol des constructions**

La surface cumulée des extensions et des annexes ne pourra pas entraîner une augmentation supérieure à 50% de l'emprise au sol des constructions existantes sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLUi.

L'emprise au sol des nouvelles constructions ne pourra pas excéder 50% de la surface de l'unité foncière.



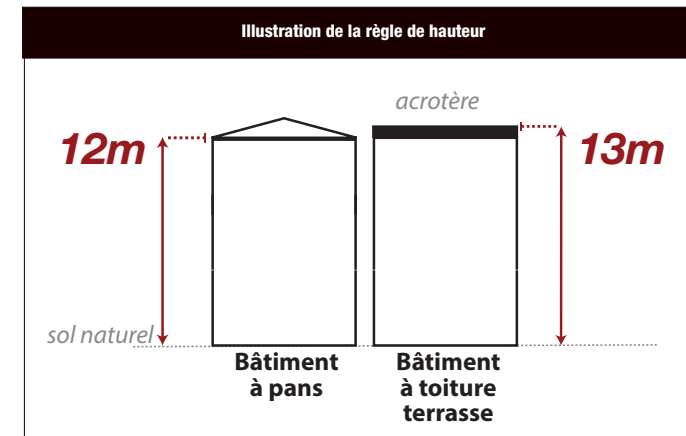
- **Hauteur des constructions**

> *Règle générale*

La hauteur des constructions principales ne pourra excéder 12 mètres à l'égout du toit ou 13 mètres à l'acrotère.

> *Règle alternative*

Des adaptations de hauteur peuvent être autorisées pour des raisons fonctionnelles ou techniques ou dans le cadre d'implantation de modules photovoltaïques sur les toitures, sous réserve de ne pas nuire aux paysages environnants.



2.3. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- **Règles alternatives d'insertion en lien avec les bâtiments contigus**

Renvoi aux règles communes.

- **Caractéristiques architecturales des façades**

Renvoie aux règles communes.

- **Caractéristiques architecturales des toitures**

Renvoi aux règles communes.

- **Caractéristiques architecturales des clôtures**

> *Règle générale*

/// *Clôture sur espace public :*

Le rehaussement d'un muret ne doit présenter aucune différence d'aspect, d'épaisseur et de finition.

Les clôtures doivent être :

- soit sous forme de mur plein (enduit si destiné à l'être) ;

- soit sous forme d'un mur bahut (enduit si destiné à l'être), couronné d'un chaperon
- soit sous forme d'un mur bahut (enduit si destiné à l'être), couronné d'un chaperon et surmonté d'une grille ajourée doublée ou non d'un festonnage de même couleur, doublé ou non d'une haie vive ;
- soit d'un mur bahut (enduit si destiné à l'être), couronné d'un chaperon et surmonté d'un simple grillage, doublé ou non d'une haie vive ;
- soit d'un mur bahut (enduit si destiné à l'être), couronné d'un chaperon et surmonté de lisses horizontales en pvc, bois ou métal, doublées ou non d'une haie vive ;
- soit d'un mur bahut (enduit si destiné à l'être), couronné d'un chaperon et surmonté d'une palissade ajourée en pvc, bois ou métal, doublée ou non d'une haie vive ;
- soit d'un grillage simple, doublé ou non d'une haie vive d'une hauteur maximale de 2 mètres,
- soit d'un grillage rigide, doublé ou non d'une haie vive d'une hauteur maximale de 2 mètres,
- soit d'une simple haie,
- soit de piquets bois et de ganivelles
- soit de murets en pierres sèches,
- soit de simples lisses en bois,
- soit de piquets de bois et de grillage simple torsion galvanisé non peint.

/// Clôture en limite séparative :

Le rehaussement d'un muret ne doit présenter aucune différence d'aspect, d'épaisseur et de finition.

Renvoi aux règles communes.

- **Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier**

Renvoi aux règles communes.

- **Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

2.4. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

- **Coefficient de biotope**

Non réglementé.

- **Obligation en matière d'espaces libres et de plantations**

> Règle générale

Les nouvelles constructions doivent faire l'objet d'une intégration paysagère d'ensemble réfléchie à l'échelle de la zone.

Les espaces non-bâtis, à l'exception des aides de stationnement, d'évolution et de stockage, doivent être aménagés en espaces verts.

- **Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques**

Renvoi aux règles communes.

- **Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques**

Renvoi aux règles communes.

- **Éléments de paysage, sites et secteurs à protéger**

Renvoi aux règles communes.

2.5. Stationnement

Il est exigé une place par tranche de 50 m² d'emprise en sol des constructions de « *Commerces et activités de service* » et des « *Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires* » avec un minimum de deux places.

CHAPITRE 3 - ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Renvoi aux règles communes.

3.2. Desserte par les réseaux

Renvoi aux règles communes.



Partie

3.

Annexes Réglementaires

Préambule .0

Dispositions générales .1

Règlement des zones .II

Annexes réglementaires .III

3.1 Lexique

1.1 - Destination des constructions

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la communauté de communes de La Châtre-Sainte-Sévère.

Le Code de l'Urbanisme détermine la liste des destinations qui peuvent faire l'objet de règles différentes au travers des différents articles du règlement du PLU :

1. Exploitation agricole et forestière
2. Habitation
3. Commerce et activités de service
4. Équipements d'intérêt collectif et services publics
5. Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire

Les destinations de constructions comprennent les sous-destinations suivantes :

1. Pour la destination «exploitation agricole et forestière» : exploitation agricole, exploitation forestière ;
2. Pour la destination «habitation» : logement, hébergement ;
3. Pour la destination «commerce et activités de service» : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma ;
4. Pour la destination «équipements d'intérêt collectif et services publics» : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;
5. Pour la destination «autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire» : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

Les annexes et extensions sont réputées avoir la même destination et sous-destination que le local principal (construction principale).

Exploitation agricole et forestière

- Exploitation agricole : recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
- Exploitation forestière : recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

Habitation

- Logement : recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination «hébergement». Les logements recouvrent notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
- Hébergement : recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

Commerce et activités de service

- Artisanat et commerce de détail : recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
- Restauration : recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
- Commerce de gros : recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
- Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle : recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
- Hébergement hôtelier et touristique : recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
- Cinéma : recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L.212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

Équipement d'intérêt collectif et services publics

- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés : recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés : recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale : recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite

3.1 Lexique

enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

- **Salle d'art et de spectacles** : recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
- **Équipements sportifs** : recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinées à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
- **Autres équipements recevant du public** : recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination «Équipement d'intérêt collectif et services publics». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaires

- **Industrie** : recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
- **Entrepôt** : recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
- **Bureau** : recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
- **Centre de congrès et d'exposition** : recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

DESTINATIONS et SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	
EXPLOITATION AGRICOLE : Recouvre l'ensemble des bâtiments concourant à l'exercice d'une activité agricole. Sur la base du critère de «nécessité» peut être autorisé : - le logement de l'agriculteur ; - l'hébergement touristique à la ferme ; - les constructions permettant la vente directe des produits de l'exploitation.	EXPLOITATION FORESTIÈRE : Recouvre notamment les maisons forestières et les scieries.
HABITATION	
LOGEMENT : Englobe les logements utilisés à titre de résidence principale, secondaire ou occasionnel. Cette sous-destination recouvre également : - les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (ex : yourte) ; - les chambres d'hôtes (limitées à 5 chambres + capacité max de 15 personnes) ; - les meublés de tourisme si pas de prestations hôtelières	HEBERGEMENT : Recouvre les constructions principalement à vocation sociale destinées à héberger un public spécifique : - hébergement des étudiants (CROUS) ; - foyers de travailleurs ; - EHPAD, maison de retraite ; - CHRS, CADA, etc.
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE	
ARTISANAT ET COMMERCE DE DETAIL Recouvre tous les commerces de détail (épiceries, super/hypermarchés. Elle inclut également les artisans pratiquant une activité commerciale de vente de biens (boulangers, charcutiers) ainsi que de vente de services (cordonniers, coiffeurs).	RESTAURATION : Recouvre la restauration ouverte à la vente directe à une clientèle commerciale. N'inclut pas les restaurants administratifs ou scolaires réputés être indisociables de l'équipement ou du bâtiment ayant la même sous-destination.
COMMERCE DE GROS S'applique à toutes les constructions destinées à la vente entre professionnels (ex : METRO, grossistes).	ACTIVITES DE SERVICE OU S'EFFECTUE L'ACCUEIL D'UNE CLIENTELE S'applique aux professions libérales (avocat, architecte, médecin) ainsi qu'à toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service (assurance, banques, agences immobilières, agence de location de véhicules, de matériel, showroom, magasin de téléphonie mobile).
HEBERGEMENT HOTELIER ET TOURISTIQUE S'applique à tous les hôtels ainsi que les prestations hôtelières (au moins 3 des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception). Recouvre également l'ensemble des constructions à vocation touristique : - les résidences de tourisme ; - les villages résidentiels de tourisme ; - les villages et maisons familiales de vacances. Recouvre également les terrains de campings, ainsi que les habitations légères de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs et les locaux destinés au fonctionnement (bureau, sanitaire)	CINEMA : S'applique à toute construction nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection.
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
LOCAUX ET BUREAUX ACCUEILLANT DU PUBLIC DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILES Ex : Mairie, Préfecture, commissariat, caserne pompier, URSSAF,SNCF, etc.	LOCAUX TECHNIQUES ET INDUSTRIELS DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILES Ex : fourrière, stations d'épuration + production énergies reversées dans réseaux publics de transport et de distribution : éolienne, champ panneaux photovoltaïque ATTENTION : méthanisation sont classés en exploitation agricole.
ETABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT, DE SANTE ET D'ACTION SOCIALE Recouvre l'ensemble des établissements d'enseignement, de formation, les hôpitaux... Les Maisons de santé ne répondent pas à ces critères et seront classées dans «Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle».	SALLES D'ART ET DE SPECTACLES Recouvre les salles de concert, les théâtres...
EQUIPEMENTS SPORTIFS Recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinées à l'exercice d'une activité sportive : stades, piscines, gymnases.	AUTRES EQUIPEMENTS RECEVANT DU PUBLIC Ex : églises, mosquées, salles polyvalentes, maison associative.
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
INDUSTRIE Recouvre les industries et activités artisanales affiliées (construction automobile, aéronautique, ateliers métallurgiques...) et les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie.	ENTREPOT Recouvre les stockages des biens ou de logistique.
BUREAU Recouvre les sièges sociaux des entreprises privées ainsi que leurs différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale.	CENTRE DE CONGRES ET D'EXPOSITION Recouvre les constructions de grandes dimensions : palais et parcs d'expositions, zéniths...

3.1 Lexique

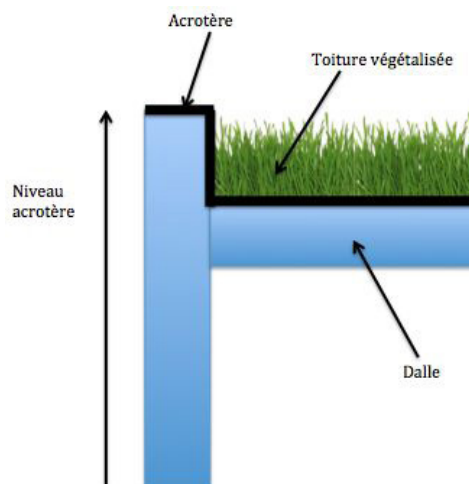
1.2 - Définitions et précisions sur l'application des règles

Accès

L'accès correspond à l'espace donnant sur la voirie desservant le terrain, par lequel les véhicules et les piétons pénètrent sur le terrain d'assiette du projet.

Acrotère (cf. également Hauteur)

Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse ou d'une toiture à faible pente pour en masquer la couverture. L'acrotère est souvent constitué d'un muret situé en bordure des toitures terrasses pour permettre le relevé d'étanchéité.



Affouillement du sol

Extraction de terre qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100m² et si sa profondeur excède 2m, à moins qu'elle ne soit nécessaire à l'exécution du projet soumis à permis de construire.

Aire de propreté

Site accueillant les conteneurs à déchets.

Alignement

Il correspond à la limite entre le domaine privé et le domaine public. Lorsqu'il n'est pas prévu d'élargissement de la voie, c'est « l'alignement actuel ». Lorsqu'il est prévu un élargissement de la voie, c'est « l'alignement futur », qui résulte soit d'un emplacement réservé (figure sur les documents graphiques du PLU), soit d'un plan d'alignement (qui figure en annexe du PLU).

Dans le cas de terrains compris entre 2 voies ou plus ou situés à l'angle de 2 voies, les règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques s'appliquent par rapport à la voie de référence, définie soit en fonction du contexte environnant (implantations dominantes le long de l'une ou l'autre voie). L'autre ou les autres limites doivent être considérées comme des limites séparatives latérales.

Amélioration des constructions existantes

Sont considérés comme travaux d'amélioration d'une construction, la transformation, la confortation, ou l'aménagement d'une construction existante à la date d'approbation du PLU.

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.

Exemple d'annexes pour une habitation : garage, abri de jardin, abri vélos, bûcher, local d'ordures ménagères, local technique... ;

Arbre tige et de haute tige

Arbre caractérisé par un tronc ayant subi un élagage artificiel sur au moins 1,50m. On parle de haute tige quand le tronc est élagué sur minimum 2,50m.

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Bâtiment agricole

L'obtention d'un permis de construire pour un bâtiment agricole dépend de sa destination et de son caractère nécessaire pour l'accomplissement d'une activité. La délivrance d'une autorisation d'urbanisme se fait donc par dérogation, puisque l'article L. 311-1 du Code rural exclut toutes édifications et installations de bâtiments dans une zone agricole.

Seules les installations agricoles suivantes sont admises au titre du PLU :

- stockage ou transformation de production ;
- stockage de matériels agricoles ;
- élevage et abri d'animaux ;
- lieu de valorisation agricole ;
- silos, ateliers, cuves, hangars ;
- hangars, auvents, couvertures ;
- locaux de traite, stockage d'aliments, logis de bêtes ;

3.1 Lexique

- espaces de vente, d'exposition et de tourisme agricole.

Camping

Terrain conçu et aménagé pour accueillir une activité de logement en plein air (tentes, caravanes...). Cette pratique est réglementée aux articles R111-32 à R111-35 du code de l'urbanisme.

Caravane

Sont regardés comme des caravanes, les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler. Cette pratique est réglementée aux articles R111-47 à R111-50 du code de l'urbanisme.

Changement de destination

Il y a changement de destination lorsqu'il y a passage de l'une à l'autre des destinations (ou sous-destination) de construction. Soit le changement est accompagné de travaux modifiant les structures porteuses ou la façade de l'immeuble : dans ce cas un permis de construire est nécessaire. Soit le changement de destination s'effectue sans travaux, ou avec des travaux d'aménagement intérieur légers : dans ce cas une déclaration préalable est exigée.

Clôture

Une clôture est une enceinte (mur, haie, grillage...) qui clôt un terrain ou une partie d'un terrain. Les règles qui s'imposent aux clôtures concernent les clôtures situées en limite de propriété (domaine privé ou public).

Coefficient d'Espaces Verts (biotope)

Le coefficient d'espaces verts (ou biotope) est un pourcentage. Il permet de déterminer la surface occupée par les espaces verts sur la parcelle par rapport à l'emprise au sol des constructions et à la surface restante libre. Il peut être associé à un coefficient d'espaces verts de pleine terre déterminant la surface de pleine terre sur la parcelle.

Ex : Sur un terrain de 1 000m², construit sur 600 m². Au moins 40 % de la surface du terrain non bâtie doit être traitée en espaces verts (160 m²), dont 10 % de la surface du terrain non bâtie (40 m²) doit être en pleine terre et incluse dans la partie espaces verts.

60 % d'emprise au sol

10 % : espace de pleine terre (100m²)

30 % : autre espace vert (300m²)

Pour le calcul du coefficient d'espaces verts, un coefficient de pondération est affecté aux différents types d'espaces verts pour tenir compte de leur qualité :

Espaces verts de pleine terre: Indice 1

Espaces verts sur dalle : plus de 80cm de terre végétale: indice 0,50

Espaces verts sur dalle : entre 15cm et 80cm de terre végétale (Toiture végétalisée semi-intensive ou intensive par exemple): indice 0,25

Espaces verts sur dalle: moins de 15cm de terre végétale (Toiture végétalisée extensive par exemple): indice 0,15

Combles

Super-structure d'un bâtiment qui comprend sa charpente et sa couverture. Par extension, volume compris entre le plancher haut et la toiture à double pente au moins d'un bâtiment ; étage supérieur d'un bâtiment, correspond à ce volume coupé par un pan de toiture.

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.

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.

Construction légère

Construction ne comportant pas de fondation ou des fondations sommaires, dont les parois et toitures sont constituées d'éléments préfabriqués de matériaux minces démontables ou récupérables. (Ne se substitue pas à la notion d'habitation légère de loisir dite HLL)

Construction principale (ou bâtiment principal)

Par opposition aux annexes, il s'agit de la construction ou du bâtiment qui présente le volume principal et abrite la destination majoritaire (habitat, commerce, bureau, industrie...).

Les constructions visées par le présent règlement sont celles définies par l'article L.421-1 du Code de l'Urbanisme. En particulier, deux bâtiments, pour faire partie de la même construction doivent être reliés par des éléments construits créant de la surface de plancher.

Contigu

Des constructions ou terrains sont contigus lorsqu'une façade, un pignon ou une limite sont directement en contact l'un avec l'autre. Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, pergola, porche, etc. ne constituent pas des constructions contigües.

3.1 Lexique

Domaine privé

L'article L.2211-1 alinéa 2 du CGPPP (Code Général de la Propriété des Personnes Publiques) range directement dans le domaine privé les chemins ruraux, les bois et forêts, les immeubles à usage de bureaux ainsi que les réserves foncières des personnes publiques.

Domaine public

Ensemble des biens mobiliers et immobiliers appartenant à l'Etat ou à des collectivités territoriales mis à disposition du public ou affectés à un service public. Le domaine public est soumis au régime du droit administratif et relève des juridictions administratives. Le domaine public peut aussi bien être constitué d'immeubles que d'éléments naturels (domaine public forestier) .

Selon l'art. L.52 du Code du domaine de l'Etat, les biens du domaine public sont inaliénables et imprescriptibles.

Égout de toit

Limite ou ligne basse d'un pan de couverture (aussi appelé gouttière). Élément permettant l'écoulement des eaux pluviales.

Éléments techniques

Ouvrages de toitures tel que les cheminées, les conduits de fumées, les cages d'ascenseurs, les groupes réfrigérants, les climatiseurs, etc... .

Emplacements réservés

L'emplacement réservé est destiné à accueillir des équipements d'intérêt public (voirie, ouvrage public d'infrastructure ou de superstructure, installation d'intérêt général, espace vert, logement social). Toute construction ou occupation du sol non compatible avec leur destination future y est interdite.

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.

Emprise publique

Les emprises publiques auxquelles s'appliquent les règles d'implantation des constructions correspondent aux espaces publics permettant la circulation mais qui ne peuvent être considérés comme des voies en tant que telles : place, placette, jardin ou parc public, square, voie ferrée, cours d'eau, chemins, sentiers, parkings...

Pour les emprises publiques non destinées à la circulation, correspondant à des terrains appartenant à des personnes publiques et accueillant des bâtiments à usage du public (écoles, hôpitaux, mairie ou mairie annexe, bibliothèque...), les règles d'implantation des constructions en limite de

ces emprises sont celles définies en limite séparative.

Espaces libres

Surface de terrain non occupée par les constructions comprenant, le cas échéant, des parties de constructions d'une hauteur au plus égale à 60 cm au dessus du sol existant avant travaux.

Espace vert

Les espaces verts sont définis par des terrains constitués de terre végétale ou substrat. La surface de ces terrains doit recevoir des plantations herbacées, arbustives ou arborées.

Exhaussement du sol

Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa hauteur excède 2m, à moins qu'il ne soit nécessaire à l'exécution d'un permis de construire.

Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Façade – pignon

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.

La façade principale d'une construction est celle où se situe l'entrée principale du bâtiment et ayant le linéaire le plus long. Les façades secondaires sont les façades parallèles à la façade principale. Les façades perpendiculaires à la façade principale sont appelées pignons, ils sont plus étroits et comprennent généralement moins d'ouverture.

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.

Habitations légères de loisirs

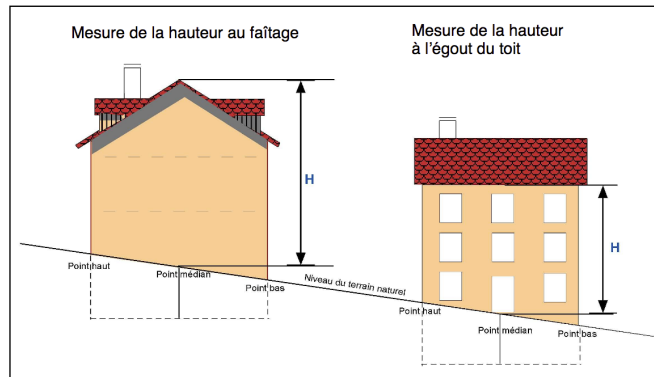
Sont considérées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir.

3.1 Lexique

Hauteur

La hauteur totale (au faîtage) d'une construction, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

La hauteur à l'égout du toit (hauteur des façades) est la mesure verticale, prise au nu de la façade entre le sol naturel et le niveau le plus élevé de la façade.



Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)

Ce sont des équipements ou installations qui par leur nature présentent, à un certain degré, un risque d'inconfort, d'insalubrité ou de danger. Ces établissements figurent dans la nomenclature établie en Conseil d'Etat en application de la loi du 19 juillet 1976.

Limite séparative

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 qui séparent deux unités foncières et qui joignent les emprises publiques et les voies publiques ou privées ;
- les limites de fond de terrain qui séparent plusieurs unités foncières qui ne joignent pas l'alignement ;

En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

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.

Mur gouttereau :

Mur latéral sur lequel s'appuie une gouttière ou un chéneau et recevant les eaux, par opposition au mur-pignon.

Opération d'aménagement d'ensemble

Constituent des opérations d'aménagement d'ensemble les procédures ou dispositifs opérationnels suivants : les zones d'aménagement concerté (ZAC), les lotissements, les permis valant division, les permis groupés, etc.

Pleine terre

Un espace non construit ne peut être qualifié de « pleine terre » que s'il répond aux conditions cumulatives suivantes :

- son revêtement est perméable ;
- sur une profondeur de 3m à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales) ;
- il peut recevoir des plantations.

Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre.

Recul (par rapport à l'alignement)

Le recul est la distance séparant une construction des emprises publiques ou des voies (publiques ou privées). Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite d'emprise publique, de voie ou d'emplacement réservé.

Retrait (par rapport aux limites séparatives)

Le retrait est la distance séparant la construction d'une limite séparative. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative.

Saillie

On appelle saillie toute partie ou élément de construction ponctuelle qui dépasse le plan d'une façade d'une construction et non constitutive de surface de plancher (SDP). Les balcons, corniches, moulures, etc. constituent des saillies.

Sol naturel

Doit être regardé comme sol naturel celui qui existe à la date de l'autorisation de la construction avant travaux d'adaptations liés à cette autorisation, même si la topographie du terrain a été avant cette date modifiée à la suite de précédents travaux de construction ou de terrassement.

3.1 Lexique

Surface de plancher (SDP)

La surface de plancher est une unité de calcul des surfaces de constructions (créée par l'ordonnance du 16 novembre 2011 et le décret du 29 décembre 2011), qui sert, depuis le 1er mars 2012, à la délivrance de la déclaration préalable et aux autorisations d'urbanisme.

Cette notion se substitue aux anciennes surfaces hors œuvre brute (SHOB) et surface hors œuvre nette (SHON), et est destinée à simplifier le calcul des surfaces prises en compte dans les permis de construire et autres autorisations d'urbanisme, tout en générant des possibilités de construire supérieures (de l'ordre de 10 %).

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du Code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Terrain naturel

Le terrain naturel correspond au niveau du sol naturel dans son état antérieur aux remaniements et aux travaux entrepris pour la réalisation du projet.

Toiture terrasse

Il s'agit d'une toiture plate qui constitue une couverture du bâtiment et qui peut être utilisée comme espace à vivre, convivial ou de loisir. Une toiture-terrasse peut être traitée en jardin ou elle peut être constituée de partie à l'air libre et d'éléments construits.

Traitement paysager

Le traitement paysager est un aménagement qui doit permettre d'assurer l'intégration d'une construction ou d'une installation dans l'environnement naturel ou urbain existant. Il s'agit donc de respecter le paysage environnant, de préférence en conservant les végétaux existants. Lorsque la préservation des végétaux existants n'est pas possible, notamment pour des raisons techniques, des plantations nouvelles doivent être installées. D'essences locales, elles doivent de préférence être diversifiées.

Traitement végétalisé

Pour des toitures végétalisées, trois types de plantation sont possibles :

- végétalisation extensive : végétalisation adaptée aux maisons individuelles qui s'apparente à un tapis végétal permanent ;
- végétalisation semi-intensive : végétalisation adaptée aux bâtiments collectifs qui permet d'accueillir une végétation élaborée et décorative ;
- végétalisation intensive : végétalisation adaptée aux bâtiments collectifs qui permet d'accueillir de véritable petit jardin.

Unité foncière

Une unité foncière est une propriété foncière d'un seul tenant, composée d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou un même groupe de propriétaires.

Véranda

Une véranda désigne une pièce à vivre généralement située dans le prolongement de l'habitation principale. Elle est constituée d'un toit transparent ou translucide et de parois essentiellement vitrées.

Voie

Ce terme englobe toute voie, existante ou à créer dans le cadre d'un projet, quel que soit son statut (public ou privé), ouverte à la circulation et à tous modes de déplacement (automobile, modes «doux», transports collectifs...), permettant la desserte de l'espace naturel ou urbain.

Toutefois, les cheminements piétons et cyclistes (caractérisés le plus souvent par une largeur de faible importance, un aménagement dédié à leur seul usage, un tracé et des emprises différenciées des espaces regroupant une circulation générale), ainsi que les servitudes de passage mais aussi les cours d'eau et les voies ferrées ne sont pas considérés comme des voies.

Voirie

La voirie permet la desserte du terrain sur lequel est projetée une opération ou une construction. Elle est constituée par la chaussée (qui permet la circulation des véhicules) et ses accessoires (trottoirs, fossés, accotements...).

3.1 Lexique

La voirie communale comprend les voies communales (qui font partie du domaine public) et les chemins ou sentiers ruraux qui font partie du domaine privé de la collectivité, mais font l'objet d'un usage public.

Zonage

Le zonage regroupe les 4 grandes zones (U, AU, A, N). Il exprime la délimitation graphique des zones. Lorsqu'une règle fait exclusivement l'objet d'une représentation dans un document graphique, la partie écrite du règlement le mentionne expressément.

Zone

Une zone est constituée par l'ensemble des terrains faisant l'objet d'une même vocation soumise aux mêmes règles (ex : Ua, N, etc.). Des conditions particulières de règles à l'intérieur d'une zone peuvent être édictée, à ce moment-là on parlera de secteur (ex : Ux₁, etc.). Les limites de zones ne correspondent pas nécessairement aux limites parcellaires.

3.2 Charte bâtiment agricole

Document avec valeur illustrative

CHARTRE DEPARTEMENTALE DES BATIMENTS AGRICOLES

Dans le cadre de l'application de la Charte départementale, mise au point en partenariat par les différents intervenants dans ce domaine (Chambre d'Agriculture, CAUE, DDE, DDAF, SDAP), signée le 20 Juin 2000 sous l'autorité de Mr le Préfet, actualisée en Juin 2007, il convient que les bâtiments suivent les prescriptions suivantes :

Pour bien s'intégrer dans le paysage et ne pas contraster avec leur environnement, ils devront :

- présenter une enveloppe de bâtiments aussi homogène que possible, une simplicité de volume et une unité de ton, afin de réduire l'impact volumétrique dans le paysage,
- utiliser des matériaux aux teintes plutôt sombres, pour ne pas apparaître comme un objet isolé contrastant ou se détachant dans son environnement,
- diminuer les effets de brillance et les surfaces réfléchissantes en optant pour des toitures et des façades en matériaux plutôt sombres et mats, en recommandant notamment l'utilisation du bois,
- choisir des couleurs identiques ou de mêmes tonalités que celles des façades pour les accessoires (gouttières, chéneaux, bande de rives, ...) ainsi que pour les portes, éléments dont ils font partie intégrante et ne méritant pas de "traitement esthétique" particulier.

Pour les matériaux de bardage et de couverture, un choix de couleurs variées et adaptées aux situations et permettant une intégration dans le site, est préconisé :

Pour les toitures sont ainsi recommandées l'ardoise, la tuile (de préférence de teinte vieillie), le bac acier (de préférence au fibrociment), dans les couleurs suivantes :

Rouge Tuile (RAL 8012 ou équivalent)	Gris Graphite (RAL 7022 ou équivalent)
Lauze (RAL 7006 ou équivalent)	Vert Foncé (RAL 6028 ou équivalent)
Ardoise (RAL 5008 ou équivalent)	Noir (RAL 9005 ou équivalent)
Beige gris (RAL 1019 ou équivalent).	

Pour les façades sont ainsi recommandées le bois peint ou lasuré, le bac acier (de préférence au fibrociment), dans les couleurs suivantes :

Rouge Tuile (RAL 8012 ou équivalent)	Gris Graphite (RAL 7022 ou équivalent)
Lauze (RAL 7006 ou équivalent)	Vert Foncé (RAL 6028 ou équivalent)
Ardoise (RAL 5008 ou équivalent)	Vert Réséda (RAL 6011 ou équivalent)
Beige gris (RAL 1019 ou équivalent).	

Dans le cas de façades en bois la toiture sera forcément d'un ton différent : le gris foncé ou le noir conviendrait.

Pour les bâtiments agricoles les soubassements devront être bardés à l'identique des façades. Les soubassements inférieurs à deux mètres de haut pourront rester en parpaings bruts rejointoyés. S'ils sont revêtus d'enduit, celui-ci sera au moins aussi foncé que les tons recommandés pour les façades.

Les accessoires majeurs, tels que les silos, ou les équipements annexes seront traités de la même façon que les bâtiments qu'ils accompagnent, les couleurs recommandées étant identiques à celles autorisées pour les façades.

Dans le cas d'extensions de bâtiments (avec prolongement du volume initial et continuité de toiture) n'excédant pas le ¼ de la surface existante, les prescriptions ci-dessus pourront ne pas s'appliquer sauf pour la toiture pour laquelle la teinte sombre doit être maintenue pour s'accorder avec les toitures (vieilles) existantes.

Tous les cas particuliers pourront bien sûr être étudiés en concertation avec l'Architecte des Bâtiments de France, l'Architecte Conseil et le Paysagiste Conseil de la DDT ou le C.A.U.E. pour aboutir à la meilleure solution visuelle et économique.

PRESCRIPTIONS SUR LES CONSTRUCTIONS EN BOIS

Les constructions bois sont admises sous réserve du respect de l'architecture locale et des caractéristiques suivantes :

- façades en bardage bois, à lames horizontales, verticales ou obliques ou en bois massif de section rectangulaire uniquement (les constructions de rondins ou madriers emboîtés de type nordique ou montagnard ainsi que les bois saillants aux angles sont interdits),
- pas de bois saillants aux angles,
- toiture en matériaux traditionnels régionaux (sauf procédés de construction écologiquement performants), sans débord excessif,
- ouvertures situées majoritairement en façade.

3.2 Charte bâtiment agricole

Teintes retenues pour les matériaux fibrociment

Rouge Gris anthracite Noir

Teintes retenues pour les composants métalliques selon le nuancier RAL

utilisé par les fabricants pour désigner les couleurs de leur gamme de produits

RAL 8012 RAL 7006 RAL 7022 RAL 5008 RAL 1019 RAL 9005 RAL 6028 RAL 6011

Avez-vous pensé au bois ?

Le bois est un matériau naturel qui peut être mis en couleur avec les teintes recommandées ci-dessus. Brut, il prend une couleur qui varie du gris argenté au noir et se fond sans heurt dans le paysage ■

Insertion paysagère des bâtiments Agricoles

Des constructions bien intégrées dans le paysage

Par leur volume et leur couleur, les bâtiments agricoles sont une composante importante du paysage rural dont ils marquent fortement les vues lointaines. La qualité de nos paysages dépend de leur bonne intégration visuelle ■

Direction départementale de l'Équipement - Service de l'Environnement et de l'Urbanisme Réglementaires et de l'Habitat - Bureau de l'urbanisme Tél: 02 54 53 21 66 Fax 02 54 53 21 90 - BU.SEURH.DDE-36@equipement.gouv.fr

CAUE 36

Ministère de l'Agriculture, de la Pêche et de l'Alimentation

Ministère de l'Équipement, du Logement et de l'Urbanisme

PRO: C. Wasth/S&AT Photos: DDE de l'Indre - Impression: L'Esprit - 2007

Document avec valeur illustrative

En harmonie avec le paysage

Maisons paysannes et bâtiments d'exploitation témoignent d'une longue tradition constructive. Les volumes des bâtiments sont simples, les constructions nouvelles se greffent le plus souvent sans rupture avec les bâtiments existants. Les matériaux de construction d'origine minérale ou végétale sont de couleur mate et plutôt foncée. Ils s'inscrivent sans heurt dans le paysage ■

Une harmonie naturelle

Les évolutions récentes du bâti agricole

les bâtiments d'exploitation récents, de grandes dimensions, sont souvent construits en métal teinté, en structure comme en vêture. Ils apparaissent comme des taches trop claires sans relation avec la végétation et les constructions existantes. Leur dispersion dans les campagnes peut être source de banalisation et d'enlaidissement ■

La charte départementale pour l'insertion des bâtiments agricoles

a été signée le 20 juin 2000 sous la présidence du préfet de l'Indre.

Une construction trop claire s'insère mal dans le paysage

Que recommande-t-elle ? :

- La simplicité du volume des constructions et l'unité de couleur pour réduire leur échelle dans l'espace
- L'utilisation de teintes plutôt sombres et mates pour que la construction n'apparaisse pas isolée et étrangère à son environnement
- Le choix de couleurs identiques ou de même tonalité pour les éléments constitutifs de l'enveloppe (façades, toiture, soubassements et accessoires) ■

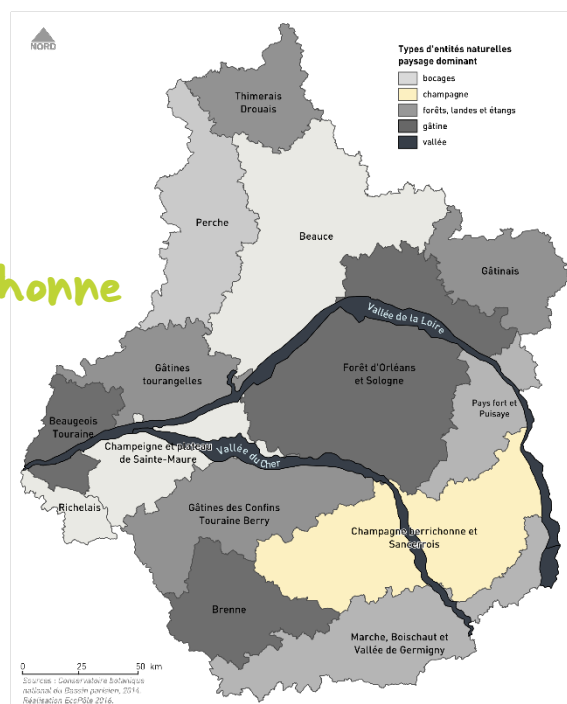
3.3 Palette végétale

Planter local ?

Arbres et arbustes du Centre-Val de Loire



Entité naturelle
Champagne berrichonne
- Sancerrois



Observatoire régional de la Biodiversité Centre-Val de Loire
EcoPôle
3 rue de la Lionne – 45000 Orléans
02.38.53.53.59 - orbcentre@ecopole-regioncentre.fr



Conservatoire botanique national du Bassin parisien
UMS 2699 – Unité Inventaire et suivi de la biodiversité
Muséum national d'Histoire naturelle
61, rue Buffon – CP 53 – 75005 Paris-France
01.40.79.35.54 – cbnbp@mnhn.fr

3.3 Palette végétale



Plantation de haies



Boisements



Bords de cours d'eau, de mares et d'étangs



Couleur des fleurs présentant un intérêt esthétique




Chèvrefeuille des bois

Lonicera periclymenum L.

UTILISATIONS POSSIBLES



CARACTERISTIQUES PRINCIPALES

Feuillage Caduc
Période de floraison Juin à août 
Humidité du sol Assez sec à humide
pH du sol Acide à faiblement calcaire
Exposition Lumière à mi-ombre

PARTICULARITÉS

Fruits comestibles pour la faune
 Espèce mellifère +
 Fleurs odorantes
 Toxique pour l'Homme



Fragon petit-houx

Ruscus aculeatus L.

UTILISATIONS POSSIBLES



CARACTERISTIQUES PRINCIPALES

Feuillage Persistant
Période de floraison Janvier-avril
Humidité du sol Très sec à frais
pH du sol Faiblement acide à calcaire
Exposition Mi-ombre à ombre

PARTICULARITÉS

Propriétés médicinales
 Baies toxiques pour l'Homme



Lierre

Hedera helix L.

UTILISATIONS POSSIBLES



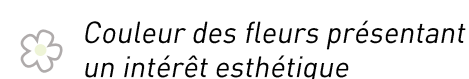
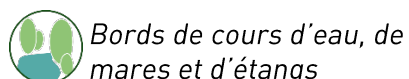
CARACTERISTIQUES PRINCIPALES

Feuillage Persistant
Période de floraison Septembre-octobre
Humidité du sol Sec à humide
pH du sol Acide à calcaire
Exposition Pleine lumière

PARTICULARITÉS

Fruits comestibles pour la faune
 Espèce mellifère +
 Toxique pour l'Homme
 Plante couvre-sol

3.3 Palette végétale



Aubépine à deux styles
Crataegus laevigata (Poir.) DC.

UTILISATIONS POSSIBLES

CARACTERISTIQUES PRINCIPALES		PARTICULARITÉS
Feuillage	Caduc	Fruits comestibles pour la faune
Période de floraison	Avril-mai	Espèce mellifère ++
Humidité du sol	Frais à humide	Bon combustible
pH du sol	Faiblement acide à calcaire	Porte-greffe
Exposition	Lumière à mi-ombre	Maladie : Feu bactérien. Plantation interdite sans dérogation (DRAAF)



Aubépine à un style
Crataegus monogyna Jacq.

UTILISATIONS POSSIBLES

CARACTERISTIQUES PRINCIPALES		PARTICULARITÉS
Feuillage	Caduc	Fruits comestibles pour la faune
Période de floraison	Mai	Espèce mellifère ++
Humidité du sol	Très sec à assez humide	Bon combustible
pH du sol	Très variable	Porte-greffe
Exposition	Lumière à mi-ombre	Maladie : Feu bactérien. Plantation interdite sans dérogation (DRAAF)



Bourdaine
Frangula alnus Mill.

UTILISATIONS POSSIBLES

CARACTERISTIQUES PRINCIPALES		PARTICULARITÉS
Feuillage	Caduc	Fruits comestibles pour la faune
Période de floraison	Mai	Espèce mellifère ++
Humidité du sol	Sec à très humide	Toxique pour l'Homme
pH du sol	Acide à calcaire	Utilisé en vannerie
Exposition	Lumière à mi-ombre	



Camérisier à balais
Lonicera xylosteum L.

UTILISATIONS POSSIBLES

CARACTERISTIQUES PRINCIPALES		PARTICULARITÉS
Feuillage	Caduc	Espèce mellifère ++
Période de floraison	Mai-juin	Toxique pour l'Homme
Humidité du sol	Sec à frais	
pH du sol	Neutre à calcaire	
Exposition	Lumière à mi-ombre	



Cerisier de Sainte-Lucie
Prunus mahaleb L.

UTILISATIONS POSSIBLES

CARACTERISTIQUES PRINCIPALES		PARTICULARITÉS
Feuillage	Caduc	Fruits comestibles pour la faune
Période de floraison	Avril	Espèce mellifère ++
Humidité du sol	Sec	Très bon combustible
pH du sol	Neutre à calcaire	Porte-greffe d'arbres fruitiers
Exposition	Pleine lumière	



Cornouiller sanguin
Cornus sanguinea L.

UTILISATIONS POSSIBLES

CARACTERISTIQUES PRINCIPALES		PARTICULARITÉS
Feuillage	Caduc	Fruits comestibles pour la faune
Période de floraison	Mai à juillet	Espèce mellifère ++
Humidité du sol	Sec à assez humide	Faiblement toxique pour l'Homme
pH du sol	Neutre à calcaire	Attention à ne pas utiliser la sous-espèce horticoles <i>australis</i> (invasive)
Exposition	Lumière à mi-ombre	

3.3 Palette végétale



Plantation de haies



Boisements



Bords de cours d'eau, de mares et d'étangs



Couleur des fleurs présentant un intérêt esthétique




Épine-vinette

Berberis vulgaris L.

UTILISATIONS POSSIBLES



CARACTERISTIQUES PRINCIPALES

Feuillage Caduc
Période de floraison Mai-juin 
Humidité du sol Sec
pH du sol Neutre à calcaire
Exposition Lumière à mi-ombre

PARTICULARITÉS

Espèce mellifère ++
 Baies comestibles, utilisées pour la confection de confitures
 Maladie : hôte intermédiaire de la rouille du blé (champignon)



Fusain d'Europe

Evonymus europaeus L.

UTILISATIONS POSSIBLES



CARACTERISTIQUES PRINCIPALES

Feuillage Caduc
Période de floraison Avril-mai
Humidité du sol Sec à frais
pH du sol Faiblement acide à calcaire
Exposition Lumière à mi-ombre

PARTICULARITÉS

Espèce mellifère +
 Toxique pour l'Homme
 Fruits rose-violacés persistant longtemps sur l'arbuste
 Charbon de bois ferme, outil de dessin (fusain)




Genêt à balais

Cytisus scoparius (L.) Link

UTILISATIONS POSSIBLES



CARACTERISTIQUES PRINCIPALES

Feuillage Caduc
Période de floraison Mai à juillet 
Humidité du sol Assez sec à frais
pH du sol Acide
Exposition Pleine lumière

PARTICULARITÉS

Espèce mellifère ++
 Toxique pour l'Homme
 Attention à ne pas utiliser la sous-espèce horticole *reverchonii*



Genévrier commun

Juniperus communis L.

UTILISATIONS POSSIBLES



CARACTERISTIQUES PRINCIPALES

Feuillage Persistant
Période de floraison Avril-mai
Humidité du sol Sec
pH du sol Très variable
Exposition Pleine lumière

PARTICULARITÉS

Fruits comestibles pour la faune
 Espèce allergisante +
 Utilisation des baies (liqueur, condiments)



Groseillier à maquereau

Ribes uva-crispa L.

UTILISATIONS POSSIBLES



CARACTERISTIQUES PRINCIPALES

Feuillage Caduc
Période de floraison Mars-avril
Humidité du sol Frais
pH du sol Faiblement acide à calcaire
Exposition Mi-ombre ou ombre

PARTICULARITÉS

Espèce mellifère ++
 Fruits comestibles



Groseillier des Alpes

Ribes alpinum L.

UTILISATIONS POSSIBLES



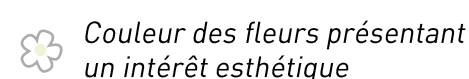
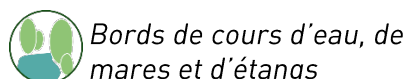
CARACTERISTIQUES PRINCIPALES

Feuillage Caduc
Période de floraison Avril-mai
Humidité du sol Sec à frais
pH du sol Faiblement acide à calcaire
Exposition Mi-ombre

PARTICULARITÉS

Espèce mellifère ++
 Baies comestibles au goût fade

3.3 Palette végétale



Groseillier rouge <i>Ribes rubrum</i> L.			UTILISATIONS POSSIBLES
CARACTERISTIQUES PRINCIPALES		PARTICULARITÉS	
Feuillage	Caduc	Espèce mellifère ++	
Période de floraison	Avril-mai	Fruits comestibles (groseilles)	
Humidité du sol	Humide		
pH du sol	Faiblement acide à neutre		
Exposition	Mi-ombre		



Néflier <i>Crataegus germanica</i> (L.) Kuntze			UTILISATIONS POSSIBLES
CARACTERISTIQUES PRINCIPALES		PARTICULARITÉS	
Feuillage	Caduc	Espèce mellifère +	
Période de floraison	Mai-juin	Fruits comestibles blets (nêfles)	
Humidité du sol	Assez sec à frais	Porte-greffe d'arbres fruitiers	
pH du sol	Acide	Maladie : Feu bactérien	
Exposition	Lumière à mi-ombre		



Nerprun purgatif <i>Rhamnus cathartica</i> L.			UTILISATIONS POSSIBLES
CARACTERISTIQUES PRINCIPALES		PARTICULARITÉS	
Feuillage	Caduc	Fruits comestibles pour la faune	
Période de floraison	Mai-juin	Toxique pour l'Homme	
Humidité du sol	Sec		
pH du sol	Faiblement acide à calcaire		
Exposition	Lumière à mi-ombre		



Noisetier, Coudrier <i>Corylus avellana</i> L.			UTILISATIONS POSSIBLES
CARACTERISTIQUES PRINCIPALES		PARTICULARITÉS	
Feuillage	Caduc	Espèce allergisante +	
Période de floraison	Janvier à mars	Fruits comestibles (noisettes)	
Humidité du sol	Sec à assez humide	Assez bon combustible	
pH du sol	Faiblement acide à neutre		
Exposition	Mi-ombre à ombre		



Prunellier <i>Prunus spinosa</i> L.			UTILISATIONS POSSIBLES
CARACTERISTIQUES PRINCIPALES		PARTICULARITÉS	
Feuillage	Caduc	Fruits comestibles pour la faune	
Période de floraison	Avril	Espèce mellifère +	
Humidité du sol	Sec à très humide	Fruits comestibles à l'état blet (prunelles), parfois distillés	
pH du sol	Faiblement acide à calcaire	Porte-greffe d'arbres fruitiers	
Exposition	Lumière à mi-ombre		



Rosier des champs <i>Rosa arvensis</i> Huds.			UTILISATIONS POSSIBLES
CARACTERISTIQUES PRINCIPALES		PARTICULARITÉS	
Feuillage	Caduc	Espèce mellifère +	
Période de floraison	Juin-juillet		
Humidité du sol	Sec à frais		
pH du sol	Acide à calcaire		
Exposition	Mi-ombre		

3.3 Palette végétale



Plantation de haies



Boisements



Bords de cours d'eau, de mares et d'étangs



Couleur des fleurs présentant un intérêt esthétique



Saule cendré

Salix cinerea L.

UTILISATIONS POSSIBLES



CARACTERISTIQUES PRINCIPALES

Feuillage Caduc
Période de floraison Mars-avril
Humidité du sol Humide
pH du sol Très variable
Exposition Pleine lumière

PARTICULARITÉS

Espèce mellifère ++
 Espèce allergisante +



Saule marsault

Salix caprea L.

UTILISATIONS POSSIBLES



CARACTERISTIQUES PRINCIPALES

Feuillage Caduc
Période de floraison Mars-avril
Humidité du sol Frais à très humide
pH du sol Acide à neutre
Exposition Pleine lumière

PARTICULARITÉS

Espèce mellifère ++
 Espèce allergisante +



Saule roux

Salix atrocinerea Brot.

UTILISATIONS POSSIBLES



CARACTERISTIQUES PRINCIPALES

Feuillage Caduc
Période de floraison Mars-avril
Humidité du sol Sec à très humide
pH du sol Acide
Exposition Pleine lumière

PARTICULARITÉS

Espèce mellifère ++
 Espèce allergisante +




Sureau noir

Sambucus nigra L.

UTILISATIONS POSSIBLES



CARACTERISTIQUES PRINCIPALES

Feuillage Caduc
Période de floraison Juin-juillet 
Humidité du sol Assez sec à humide
pH du sol Faiblement acide à calcaire
Exposition Mi-ombre à lumière

PARTICULARITÉS

Fruits comestibles pour la faune
 Espèce mellifère ++
 Fruits comestibles cuits (distillerie, confitures)
 Fleurs très odorantes, utilisées en cuisine




Troène commun

Ligustrum vulgare L.

UTILISATIONS POSSIBLES



CARACTERISTIQUES PRINCIPALES

Feuillage Caduc ou marcescent
Période de floraison Mai-juin 
Humidité du sol Sec à frais
pH du sol Neutre à calcaire
Exposition Lumière ou demi-ombre

PARTICULARITÉS

Fruits comestibles pour la faune
 Espèce mellifère ++
 Espèce allergisante ++
 Toxique pour l'Homme
 Fleurs très odorantes




Viorne lantane

Viburnum lantana L.

UTILISATIONS POSSIBLES



CARACTERISTIQUES PRINCIPALES

Feuillage Caduc
Période de floraison Mai-juin 
Humidité du sol Sec à frais
pH du sol Neutre à calcaire
Exposition Lumière à mi-ombre

PARTICULARITÉS

Fruits comestibles pour la faune
 Espèce mellifère +

3.3 Palette végétale



Plantation de haies



Boisements



Bords de cours d'eau, de mares et d'étangs



Couleur des fleurs présentant un intérêt esthétique




Viorne obier

Viburnum opulus L.

UTILISATIONS POSSIBLES



CARACTERISTIQUES PRINCIPALES

Feuillage Caduc
Période de floraison Mai-juin 
Humidité du sol Frais à très humide
pH du sol Faiblement acide à calcaire
Exposition Lumière à mi-ombre

PARTICULARITÉS

Fruits comestibles pour la faune
 Espèce mellifère +
 Toxique pour l'Homme

3.3 Palette végétale



Plantation de haies



Boisements



Bords de cours d'eau, de mares et d'étangs



Couleur des fleurs présentant un intérêt esthétique



Alisier torminal

Sorbus torminalis (L.) Crantz

UTILISATIONS POSSIBLES



CARACTERISTIQUES PRINCIPALES

Feuillage Caduc
Période de floraison Mai
Humidité du sol Assez sec à frais
pH du sol Très variable
Exposition Pleine lumière

PARTICULARITÉS

Fruits comestibles pour la faune
 Espèce mellifère +
 Fruits parfois distillés
 Excellent combustible
 Maladie : Feu bactérien



Aulne glutineux

Alnus glutinosa (L.) Geartn.

UTILISATIONS POSSIBLES



CARACTERISTIQUES PRINCIPALES

Feuillage Caduc
Période de floraison Mars-avril
Humidité du sol Très humide
pH du sol Acide à calcaire
Exposition Lumière à mi-ombre

PARTICULARITÉS

Graines comestibles pour la faune
 Espèce allergisante ++
 Bois imputrescible



Charme

Carpinus betulus L.

UTILISATIONS POSSIBLES



CARACTERISTIQUES PRINCIPALES

Feuillage Caduc
Période de floraison Avril-mai
Humidité du sol Assez sec à frais
pH du sol Faiblement acide à neutre
Exposition Mi-ombre à ombre

PARTICULARITÉS

Espèce allergisante ++
 Excellent combustible
 Bon brise-vent



Chêne pédonculé

Quercus robur L.

UTILISATIONS POSSIBLES



CARACTERISTIQUES PRINCIPALES

Feuillage Caduc
Période de floraison Avril-mai
Humidité du sol Assez sec à humide
pH du sol Acide à neutre
Exposition Pleine lumière

PARTICULARITÉS

Fruits comestibles pour la faune
 Espèce mellifère +
 Espèce allergisante +++
 Bon combustible



Chêne pubescent

Quercus pubescens Wild.

UTILISATIONS POSSIBLES



CARACTERISTIQUES PRINCIPALES

Feuillage Caduc
Période de floraison Avril
Humidité du sol Sec
pH du sol Faiblement acide à calcaire
Exposition Pleine lumière

PARTICULARITÉS

Fruits comestibles pour la faune
 Espèce mellifère +
 Espèce allergisante +++
 Le meilleur des chênes truffiers
 Bon combustible



Chêne sessile

Quercus petraea (Mattuschka) Liebl

UTILISATIONS POSSIBLES



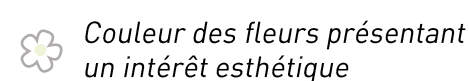
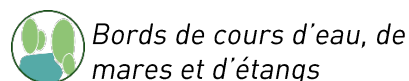
CARACTERISTIQUES PRINCIPALES

Feuillage Caduc
Période de floraison Mai
Humidité du sol Sec à frais
pH du sol Très variable
Exposition Lumière à mi-ombre

PARTICULARITÉS

Fruits comestibles pour la faune
 Espèce mellifère +
 Espèce allergisante +++
 Bon combustible

3.3 Palette végétale



	<p>Cormier <i>Sorbus domestica</i> L.</p> <p>UTILISATIONS POSSIBLES</p>		<p>Érable champêtre <i>Acer campestre</i> L.</p> <p>UTILISATIONS POSSIBLES</p>
	<p>CARACTERISTIQUES PRINCIPALES</p> <p>Feuillage Caduc Période de floraison Avril à juin Humidité du sol Sec pH du sol Acide à calcaire Exposition Lumière à mi-ombre</p> <p>PARTICULARITÉS</p> <p>Espèce mellifère ++ Fruits comestibles blets (cormes) Excellent combustible Maladie : Feu bactérien</p>		<p>CARACTERISTIQUES PRINCIPALES</p> <p>Feuillage Caduc Période de floraison Avril-mai Humidité du sol Sec à frais pH du sol Faiblement acide à calcaire Exposition Lumière à mi-ombre</p> <p>PARTICULARITÉS</p> <p>Espèce mellifère +++ Espèce allergisante + Bon combustible</p>
	<p>Frêne commun <i>Fraxinus excelsior</i> L.</p> <p>UTILISATIONS POSSIBLES</p>		<p>Hêtre <i>Fagus sylvatica</i> L.</p> <p>UTILISATIONS POSSIBLES</p>
	<p>CARACTERISTIQUES PRINCIPALES</p> <p>Feuillage Caduc Période de floraison Avril Humidité du sol Très variable pH du sol Légèrement acide à calcaire Exposition Lumière à mi-ombre</p> <p>PARTICULARITÉS</p> <p>Espèce mellifère + Espèce allergisante ++ Très bon combustible Maladie : Chalarose (champignon), en extension dans la région, plantation déconseillée.</p>		<p>CARACTERISTIQUES PRINCIPALES</p> <p>Feuillage Caduc Période de floraison Avril-mai Humidité du sol Sec à frais pH du sol Très variable Exposition Ombre</p> <p>PARTICULARITÉS</p> <p>Espèce allergisante + Fruits comestibles grillés (faînes) Excellent combustible</p>
	<p>Merisier <i>Prunus avium</i> L.</p> <p>UTILISATIONS POSSIBLES</p>		<p>Saule blanc <i>Salix alba</i> L.</p> <p>UTILISATIONS POSSIBLES</p>
	<p>CARACTERISTIQUES PRINCIPALES</p> <p>Feuillage Caduc Période de floraison Avril-mai Humidité du sol Assez sec à frais pH du sol Faiblement acide à neutre Exposition Mi-ombre</p> <p>PARTICULARITÉS</p> <p>Fruits comestibles pour la faune Espèce mellifère + Porte-greffe d'arbres fruitiers Fruits amers (merises), parfois distillés Maladie : Sharka (maladie virale)</p>		<p>CARACTERISTIQUES PRINCIPALES</p> <p>Feuillage Caduc Période de floraison Avril-mai Humidité du sol Inondé une partie de l'année pH du sol Faiblement acide à calcaire Exposition Pleine lumière</p> <p>PARTICULARITÉS</p> <p>Espèce mellifère ++ Espèce allergisante + Arbre souvent traité en têtard pour la vannerie (osier)</p>

3.3 Palette végétale



Plantation de haies



Boisements



Bords de cours d'eau, de mares et d'étangs



Couleur des fleurs présentant un intérêt esthétique



Tremble

Populus tremula L.



UTILISATIONS POSSIBLES

CARACTERISTIQUES PRINCIPALES

Feuillage	Caduc
Période de floraison	Mars-avril
Humidité du sol	Frais à très humide
pH du sol	Acide à calcaire
Exposition	Pleine lumière

PARTICULARITÉS

Espèce allergisante +

Pour en savoir plus sur la répartition des espèces, se référer à la base de données [FLORA](#) du CBNBP.

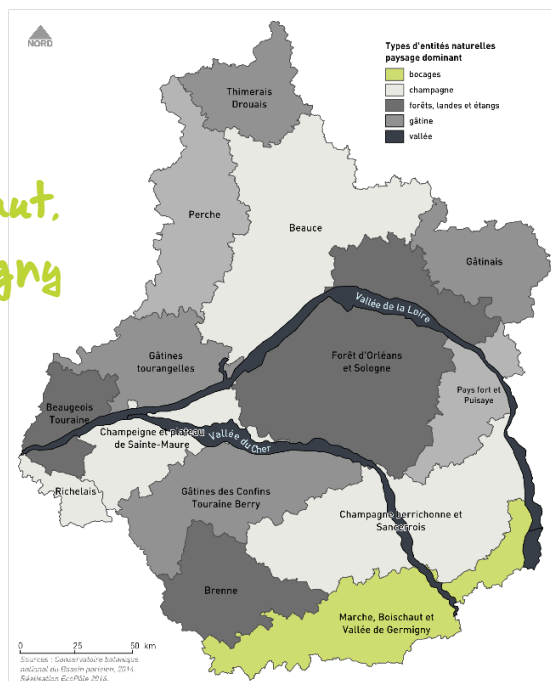
Crédits photos : MNHN-CBNBP (G. ARNAL, O. BESLIN, L. BOUDIN, J. CORDIER, R. DUPRE, S. GAUTIER, G. HUNAUT, M. LEBLANC, J. MORET, N. ROBOUAM, E. VALLEZ), Francis OLIVIEREAU.

3.3 Palette végétale

Planter local ?
 Arbres et arbustes du Centre-Val de Loire



Entité naturelle
 Marche, Boischaut,
 Vallée de Germigny



Observatoire régional de la Biodiversité Centre-Val de Loire
 EcoPôle
 3 rue de la Lionne – 45000 Orléans
 02.38.53.53.59 - orbcentre@ecopole-regioncentre.fr



Conservatoire botanique national du Bassin parisien
 UMS 2699 – Unité Inventaire et suivi de la biodiversité
 Muséum national d'Histoire naturelle
 61, rue Buffon – CP 53 – 75005 Paris-France
 01.40.79.35.54 – cbnbp@mnhn.fr

3.3 Palette végétale



Plantation de haies



Boisements



Bords de cours d'eau, de mares et d'étangs



Couleur des fleurs présentant un intérêt esthétique




Ajonc d'Europe

Ulex europaeus L.

UTILISATIONS POSSIBLES



CARACTERISTIQUES PRINCIPALES

Feuillage Persistant
Période de floraison Mars à juillet 
Humidité du sol Sec à frais
pH du sol Acide
Exposition Pleine lumière

PARTICULARITÉS

Espèce mellifère ++
 Plante fourragère après broyage
 Toxique pour l'Homme




Ajonc nain

Ulex minor Roth

UTILISATIONS POSSIBLES



CARACTERISTIQUES PRINCIPALES

Feuillage Persistant
Période de floraison Juillet à octobre 
Humidité du sol Frais à très humide
pH du sol Acide
Exposition Pleine lumière

PARTICULARITÉS

Espèce mellifère +
 Toxique pour l'Homme




Chèvrefeuille des bois

Lonicera periclymenum L.

UTILISATIONS POSSIBLES



CARACTERISTIQUES PRINCIPALES

Feuillage Caduc
Période de floraison Juin à août 
Humidité du sol Assez sec à humide
pH du sol Acide à faiblement calcaire
Exposition Lumière à mi-ombre

PARTICULARITÉS

Fruits comestibles pour la faune
 Espèce mellifère +
 Fleurs odorantes
 Toxique pour l'Homme



Fragon petit-houx

Ruscus aculeatus L.

UTILISATIONS POSSIBLES



CARACTERISTIQUES PRINCIPALES

Feuillage Persistant
Période de floraison Janvier-avril
Humidité du sol Très sec à frais
pH du sol Faiblement acide à calcaire
Exposition Mi-ombre à ombre

PARTICULARITÉS

Propriétés médicinales
 Baies toxiques pour l'Homme



Lierre

Hedera helix L.

UTILISATIONS POSSIBLES



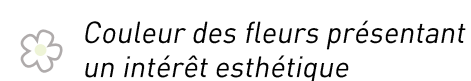
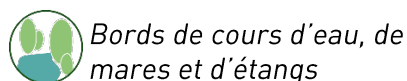
CARACTERISTIQUES PRINCIPALES

Feuillage Persistant
Période de floraison Septembre-octobre
Humidité du sol Sec à humide
pH du sol Acide à calcaire
Exposition Pleine lumière

PARTICULARITÉS

Fruits comestibles pour la faune
 Espèce mellifère +
 Plante couvre-sol
 Toxique pour l'Homme

3.3 Palette végétale



Aubépine à deux styles
Crataegus laevigata (Poir.) DC.

UTILISATIONS POSSIBLES

CARACTERISTIQUES PRINCIPALES

Feuillage	Caduc	PARTICULARITÉS Fruits comestibles pour la faune Espèce mellifère + Bon combustible Porte-greffe Maladie : Feu bactérien. Plantation interdite sans dérogation (DRAAF)
Période de floraison	Avril-mai	
Humidité du sol	Frais à humide	
pH du sol	Faiblement acide à calcaire	
Exposition	Lumière à mi-ombre	



Aubépine à un style
Crataegus monogyna Jacq.

UTILISATIONS POSSIBLES

CARACTERISTIQUES PRINCIPALES

Feuillage	Caduc	PARTICULARITÉS Fruits comestibles pour la faune Espèce mellifère + Bon combustible Porte-greffe Maladie : Feu bactérien. Plantation interdite sans dérogation (DRAAF)
Période de floraison	Mai	
Humidité du sol	Très sec à assez humide	
pH du sol	Très variable	
Exposition	Lumière à mi-ombre	



Bourdaine
Frangula alnus Mill.

UTILISATIONS POSSIBLES

CARACTERISTIQUES PRINCIPALES

Feuillage	Caduc	PARTICULARITÉS Fruits comestibles pour la faune Espèce mellifère ++ Toxique pour l'Homme Utilisé en vannerie
Période de floraison	Mai	
Humidité du sol	Sec à très humide	
pH du sol	Acide à calcaire	
Exposition	Lumière à mi-ombre	



Buis
Buxus sempervirens L.

UTILISATIONS POSSIBLES

CARACTERISTIQUES PRINCIPALES

Feuillage	Persistant	PARTICULARITÉS Espèce mellifère ++ Toxique pour l'Homme Ravageur : Pyrale du buis Maladies : Cylindrocladiose (champignon parasite)
Période de floraison	Mars-avril	
Humidité du sol	Sec	
pH du sol	Faiblement acide à calcaire	
Exposition	Mi-ombre	



Cornouiller sanguin
Cornus sanguinea L.

UTILISATIONS POSSIBLES

CARACTERISTIQUES PRINCIPALES

Feuillage	Caduc	PARTICULARITÉS Fruits comestibles pour la faune Espèce mellifère ++ Faiblement toxique pour l'Homme Attention à ne pas utiliser la sous-espèce horticole <i>australis</i> (invasive)
Période de floraison	Mai à juillet	
Humidité du sol	Sec à assez humide	
pH du sol	Neutre à calcaire	
Exposition	Lumière à mi-ombre	



Fusain d'Europe
Evonymus europaeus L.

UTILISATIONS POSSIBLES

CARACTERISTIQUES PRINCIPALES

Feuillage	Caduc	PARTICULARITÉS Espèce mellifère + Toxique pour l'Homme Fruits rose-violacés persistant longtemps sur l'arbuste Charbon de bois ferme, outil de dessin
Période de floraison	Avril-mai	
Humidité du sol	Sec à frais	
pH du sol	Faiblement acide à calcaire	
Exposition	Lumière à mi-ombre	

3.3 Palette végétale



Plantation de haies



Boisements



Bords de cours d'eau, de mares et d'étangs



Couleur des fleurs présentant un intérêt esthétique




Genêt à balais

Cytisus scoparius (L.) Link

UTILISATIONS POSSIBLES



CARACTERISTIQUES PRINCIPALES

Feuillage Caduc
Période de floraison Mai à juillet 
Humidité du sol Assez sec à frais
pH du sol Acide
Exposition Pleine lumière

PARTICULARITÉS

Espèce mellifère ++
 Toxique pour l'Homme
 Attention à ne pas utiliser la sous-espèce horticoles *reverchonii*



Groseillier à maquereau

Ribes uva-crispa L.

UTILISATIONS POSSIBLES



CARACTERISTIQUES PRINCIPALES

Feuillage Caduc
Période de floraison Mars-avril
Humidité du sol Frais
pH du sol Faiblement acide à calcaire
Exposition Mi-ombre ou ombre

PARTICULARITÉS

Espèce mellifère ++
 Fruits comestibles



Groseillier rouge

Ribes rubrum L.

UTILISATIONS POSSIBLES



CARACTERISTIQUES PRINCIPALES

Feuillage Caduc
Période de floraison Avril-mai
Humidité du sol Humide
pH du sol Faiblement acide à neutre
Exposition Mi-ombre

PARTICULARITÉS

Espèce mellifère ++
 Fruits comestibles (groseilles)




Houx

Ilex aquifolium L.

UTILISATIONS POSSIBLES



CARACTERISTIQUES PRINCIPALES

Feuillage Persistant
Période de floraison Mai-juin 
Humidité du sol Assez sec à humide
pH du sol Très variable
Exposition Mi-ombre

PARTICULARITÉS

Fruits comestibles pour la faune
 Espèce mellifère +
 Toxique pour l'Homme




Néflier

Crataegus germanica (L.) Kuntze

UTILISATIONS POSSIBLES



CARACTERISTIQUES PRINCIPALES

Feuillage Caduc
Période de floraison Mai-juin 
Humidité du sol Assez sec à frais
pH du sol Acide
Exposition Lumière à mi-ombre

PARTICULARITÉS

Espèce mellifère +
 Fruits comestibles blets (néfles)
 Porte-greffe d'arbres fruitiers
 Maladie : Feu bactérien



Nerprun purgatif

Rhamnus cathartica L.

UTILISATIONS POSSIBLES



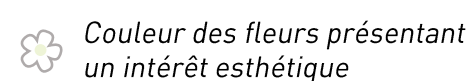
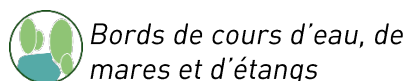
CARACTERISTIQUES PRINCIPALES

Feuillage Caduc
Période de floraison Mai-juin
Humidité du sol Sec
pH du sol Faiblement acide à calcaire
Exposition Lumière à mi-ombre

PARTICULARITÉS

Fruits comestibles pour la faune
 Toxique pour l'Homme

3.3 Palette végétale



Noisetier, Coudrier

Corylus avellana L.

UTILISATIONS POSSIBLES



CARACTERISTIQUES PRINCIPALES

Feuillage Caduc
Période de floraison Janvier à mars
Humidité du sol Sec à assez humide
pH du sol Faiblement acide à neutre
Exposition Mi-ombre à ombre

PARTICULARITÉS

Espèce allergisante +
 Fruits comestibles (noisettes)
 Assez bon combustible



Prunellier

Prunus spinosa L.

UTILISATIONS POSSIBLES



CARACTERISTIQUES PRINCIPALES

Feuillage Caduc
Période de floraison Avril
Humidité du sol Sec à très humide
pH du sol Faiblement acide à calcaire
Exposition Lumière à mi-ombre

PARTICULARITÉS

Espèce mellifère +
 Fruits comestibles à l'état blet (prunelles), parfois distillés
 Porte-greffe d'arbres fruitiers



Rosier des champs

Rosa arvensis Huds.

UTILISATIONS POSSIBLES



CARACTERISTIQUES PRINCIPALES

Feuillage Caduc
Période de floraison Juin-juillet
Humidité du sol Sec à frais
pH du sol Acide à calcaire
Exposition Mi-ombre

PARTICULARITÉS

Espèce mellifère +



Saule cendré

Salix cinerea L.

UTILISATIONS POSSIBLES



CARACTERISTIQUES PRINCIPALES

Feuillage Caduc
Période de floraison Mars-avril
Humidité du sol Humide
pH du sol Très variable
Exposition Pleine lumière

PARTICULARITÉS

Espèce mellifère ++
 Espèce allergisante +



Saule marsault

Salix caprea L.

UTILISATIONS POSSIBLES



CARACTERISTIQUES PRINCIPALES

Feuillage Caduc
Période de floraison Mars-avril
Humidité du sol Frais à très humide
pH du sol Acide à neutre
Exposition Pleine lumière

PARTICULARITÉS

Espèce mellifère ++
 Espèce allergisante +



Saule roux

Salix atrocinerea Brot.

UTILISATIONS POSSIBLES



CARACTERISTIQUES PRINCIPALES

Feuillage Caduc
Période de floraison Mars-avril
Humidité du sol Sec à très humide
pH du sol Acide
Exposition Pleine lumière

PARTICULARITÉS

Espèce mellifère ++
 Espèce allergisante +

3.3 Palette végétale



Plantation de haies



Boisements



Bords de cours d'eau, de mares et d'étangs



Couleur des fleurs présentant un intérêt esthétique



Sureau noir

Sambucus nigra L.

UTILISATIONS POSSIBLES



CARACTERISTIQUES PRINCIPALES

Feuillage Caduc
Période de floraison Juin-juillet
Humidité du sol Assez sec à humide
pH du sol Faiblement acide à calcaire
Exposition Mi-ombre à lumière

PARTICULARITÉS

Fruits comestibles pour la faune
 Espèce mellifère ++
 Fruits comestibles cuits (distillerie, confitures)
 Fleurs très odorantes, utilisées en cuisine



Troène commun

Ligustrum vulgare L.

UTILISATIONS POSSIBLES



CARACTERISTIQUES PRINCIPALES

Feuillage Caduc ou marcescent
Période de floraison Mai-juin
Humidité du sol Sec à frais
pH du sol Neutre à calcaire
Exposition Lumière ou demi-ombre

PARTICULARITÉS

Fruits comestibles pour la faune
 Espèce mellifère ++
 Espèce allergisante ++
 Toxique pour l'Homme
 Fleurs très odorantes



Viorne lantane

Viburnum lantana L.

UTILISATIONS POSSIBLES



CARACTERISTIQUES PRINCIPALES

Feuillage Caduc
Période de floraison Mai-juin
Humidité du sol Sec à frais
pH du sol Neutre à calcaire
Exposition Lumière à mi-ombre

PARTICULARITÉS

Fruits comestibles pour la faune
 Espèce mellifère +



Viorne obier

Viburnum opulus L.

UTILISATIONS POSSIBLES



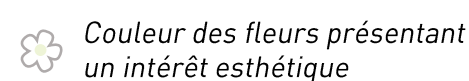
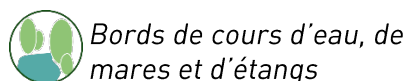
CARACTERISTIQUES PRINCIPALES

Feuillage Caduc
Période de floraison Mai-juin
Humidité du sol Frais à très humide
pH du sol Faiblement acide à calcaire
Exposition Lumière à mi-ombre

PARTICULARITÉS

Fruits comestibles pour la faune
 Espèce mellifère +
 Toxique pour l'Homme

3.3 Palette végétale



Alisier torminal

Sorbus torminalis (L.) Crantz

UTILISATIONS POSSIBLES



CARACTERISTIQUES PRINCIPALES

Feuille Caduc
Période de floraison Mai
Humidité du sol Assez sec à frais
pH du sol Très variable
Exposition Pleine lumière

PARTICULARITÉS

Fruits comestibles pour la faune
 Espèce mellifère ++
 Fruits parfois distillés
 Excellent combustible
 Maladie : Feu bactérien



Aulne glutineux

Alnus glutinosa (L.) Geartn.

UTILISATIONS POSSIBLES



CARACTERISTIQUES PRINCIPALES

Feuille Caduc
Période de floraison Mars-avril
Humidité du sol Très humide
pH du sol Acide à calcaire
Exposition Lumière à mi-ombre

PARTICULARITÉS

Graines comestibles pour la faune
 Espèce allergisante ++
 Bois imputrescible



Bouleau pubescent

Betula pubescens Ehrh

UTILISATIONS POSSIBLES



CARACTERISTIQUES PRINCIPALES

Feuille Caduc
Période de floraison Avril-mai
Humidité du sol Marécageux
pH du sol Acide
Exposition Pleine lumière

PARTICULARITÉS

Espèce allergisante +++
 Bon combustible



Bouleau verruqueux

Betula pendula Roth

UTILISATIONS POSSIBLES



CARACTERISTIQUES PRINCIPALES

Feuille Caduc
Période de floraison Avril-mai
Humidité du sol Très variable
pH du sol Acide à faiblement calcaire
Exposition Pleine lumière

PARTICULARITÉS

Graines comestibles pour la faune
 Espèce allergisante +++
 Bon combustible



Charme

Carpinus betulus L.

UTILISATIONS POSSIBLES



CARACTERISTIQUES PRINCIPALES

Feuille Caduc
Période de floraison Avril-mai
Humidité du sol Assez sec à frais
pH du sol Faiblement acide à neutre
Exposition Mi-ombre à ombre

PARTICULARITÉS

Espèce allergisante ++
 Excellent combustible
 Bon brise-vent



Châtaignier

Castanea sativa Mill.

UTILISATIONS POSSIBLES



CARACTERISTIQUES PRINCIPALES

Feuille Caduc
Période de floraison Juin-juillet
Humidité du sol Assez sec à frais
pH du sol Acide
Exposition Lumière à mi-ombre

PARTICULARITÉS

Espèce mellifère +++
 Espèce allergisante +
 Fruits comestibles (châtaignes)
 Ravageur : Cynips du Châtaignier (insecte parasite)

3.3 Palette végétale



Plantation de haies



Boisements



Bords de cours d'eau, de mares et d'étangs



Couleur des fleurs présentant un intérêt esthétique



Chêne pédonculé

Quercus robur L.

UTILISATIONS POSSIBLES



CARACTERISTIQUES PRINCIPALES

Feuillage	Caduc
Période de floraison	Avril-mai
Humidité du sol	Assez sec à humide
pH du sol	Acide à neutre
Exposition	Pleine lumière

PARTICULARITÉS

Fruits comestibles pour la faune
Espèce mellifère +
Espèce allergisante +++
Bon combustible



Chêne sessile

Quercus petraea (Mattuschka) Liebl.

UTILISATIONS POSSIBLES



CARACTERISTIQUES PRINCIPALES

Feuillage	Caduc
Période de floraison	Mai
Humidité du sol	Sec à frais
pH du sol	Très variable
Exposition	Lumière à mi-ombre

PARTICULARITÉS

Fruits comestibles pour la faune
Espèce mellifère +
Espèce allergisante +++
Bon combustible



Érable champêtre

Acer campestre L.

UTILISATIONS POSSIBLES



CARACTERISTIQUES PRINCIPALES

Feuillage	Caduc
Période de floraison	Avril-mai
Humidité du sol	Sec à frais
pH du sol	Faiblement acide à calcaire
Exposition	Lumière à mi-ombre

PARTICULARITÉS

Espèce mellifère +++
Espèce allergisante +
Bon combustible



Frêne commun

Fraxinus excelsior L.

UTILISATIONS POSSIBLES



CARACTERISTIQUES PRINCIPALES

Feuillage	Caduc
Période de floraison	Avril
Humidité du sol	Très variable
pH du sol	Légèrement acide à calcaire
Exposition	Lumière à mi-ombre

PARTICULARITÉS

Espèce mellifère +
Espèce allergisante ++
Très bon combustible
Maladie : Chalarose (champignon), en extension dans la région, plantation déconseillée



Hêtre

Fagus sylvatica L.

UTILISATIONS POSSIBLES



CARACTERISTIQUES PRINCIPALES

Feuillage	Caduc
Période de floraison	Avril-mai
Humidité du sol	Sec à frais
pH du sol	Très variable
Exposition	Ombre

PARTICULARITÉS

Espèce allergisante +
Fruits comestibles grillés (faines)
Excellent combustible



Merisier

Prunus avium L.

UTILISATIONS POSSIBLES



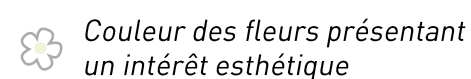
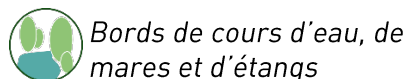
CARACTERISTIQUES PRINCIPALES

Feuillage	Caduc
Période de floraison	Avril-mai
Humidité du sol	Assez sec à frais
pH du sol	Faiblement acide à neutre
Exposition	Mi-ombre

PARTICULARITÉS

Fruits comestibles pour la faune
Espèce mellifère +
Porte-greffe d'arbres fruitiers
Fruits amers (merises), parfois distillés
Maladie : Sharka (maladie virale)

3.3 Palette végétale



Orme champêtre

Ulmus minor Mill.

UTILISATIONS POSSIBLES



CARACTERISTIQUES PRINCIPALES

Feuillage Caduc
Période de floraison Mars-avril
Humidité du sol Assez sec à très humide
pH du sol Faiblement acide à calcaire
Exposition Pleine lumière

PARTICULARITÉS

Espèce allergisante +
 Maladie : Graphiose (champignon)
 Arbre rural traditionnel, souvent traité en têtard



Saule blanc

Salix alba L.

UTILISATIONS POSSIBLES



CARACTERISTIQUES PRINCIPALES

Feuillage Caduc
Période de floraison Avril-mai
Humidité du sol Inondé une partie de l'année
pH du sol Faiblement acide à calcaire
Exposition Pleine lumière

PARTICULARITÉS

Espèce mellifère ++
 Espèce allergisante +
 Arbre souvent traité en têtard pour la vannerie (osier)



Tremble

Populus tremula L.

UTILISATIONS POSSIBLES



CARACTERISTIQUES PRINCIPALES

Feuillage Caduc
Période de floraison Mars-avril
Humidité du sol Frais à très humide
pH du sol Acide à calcaire
Exposition Pleine lumière

PARTICULARITÉS

Espèce allergisante +

Pour en savoir plus sur la répartition des espèces, se référer à la base de données [FLORA](#) du CBNBP.

Crédits photos : MNHN-CBNBP (G. ARNAL, O. BESLIN, L. BOUDIN, J. CORDIER, R. DUPRE, S. GAUTIER, G. HUNAUT, M. LEBLANC, J. MORET, N. ROBOÛAM, E. VALLEZ), Francis OLIVEREAU.

3.4 Règlement du PPRi

maître d'ouvrage

préfecture de l'Indre



PREFECTURE DE L'INDRE
direction départementale
de l'Équipement

service de l'action territoriale
cité administrative
boulevard G.Sand
36020 CHATEAUROUX

Vu pour être annexé

A l'arrêté Préfectoral

N° 2007-12-0232

En date du 14.01.2008

Pour le Préfet,
et par délégation
Le Chef du S.I.A.C.E.D.P.C.

MIRIAM FITZE

révision du plan des surfaces submersibles

plan de prévention des risques d'inondation

vallée de l'Indre

de Sainte-Sévère-sur-Indre à Jeu-les-Bois

et

de Niherne à Fléré-la-Rivière

3 règlement

SOMMAIRE

Chapitre 0 : Champ d'application

Article 01 : Délimitation du champ d'application

Article 02 : Délimitation du zonage

Article 03 : Effets du PPR

Article 04 : Mesures de mitigation

Chapitre I : Règlement applicable à la zone « A »

MESURES D'INTERDICTION ET PRESCRIPTIONS APPLICABLES A L'INTERIEUR DES ZONES ROUGES A1 ET A2

Article I.1 : Mesures d'interdiction

Article I.2 : Constructions, ouvrages, installations, travaux et exploitation de terrains
admis sous réserve du respect de prescriptions particulières

Article I.2.1 : Constructions, ouvrages, installations et travaux admis sous réserve des
prescriptions des l'Articles I.2.3 et I.2.4

Article I.2.2 : Exploitation des terrains

Article I.2.3 : Prescriptions particulières

Article I.2.4 : Dispositions constructives

Article I.3 : Prescriptions applicables aux travaux sur les biens et activités existants

Article I.4 : Mesures applicables aux biens et activités existantes

MESURES D'INTERDICTION ET PRESCRIPTIONS APPLICABLES A L'INTERIEUR DE LA ZONE ROUGE A3

Article I.1 : Mesures d'interdiction

Article I.2 : Constructions, ouvrages, installations, travaux et exploitation de terrains
admis sous réserve du respect de prescriptions particulières

Article I.2.1 : Constructions, ouvrages, installations et travaux admis sous réserve des
prescriptions des l'Articles I.2.3 et I.2.4

Article I.2.2 : Exploitation des terrains

Article I.2.3 : Prescriptions particulières

Article I.2.4 : Dispositions constructives

Article I.3 : Prescriptions applicables aux travaux sur les biens et activités existants

3.4 Règlement du PPRi

Article I.4 : Mesures applicables aux biens et activités existantes

MESURES D'INTERDICTION ET PRESCRIPTIONS APPLICABLES A L'INTERIEUR DE LA ZONE ROUGE A4

Article I.1 : Mesures d'interdiction

Article I.2 : Constructions, ouvrages, installations, travaux et exploitation de terrains admis sous réserve du respect de prescriptions particulières

Article I.2.1 : Constructions, ouvrages, installations et travaux admis sous réserve des prescriptions des l'Articles I.2.3 et I.2.4

Article I.2.2 : Exploitation des terrains

Article I.2.3 : Prescriptions particulières

Article I.2.4 : Dispositions constructives

Article I.3 : Prescriptions applicables aux travaux sur les biens et activités existants

Article I.4 : Mesures applicables aux biens et activités existantes

CHAPITRE 0 CHAMP D'APPLICATION

Chapitre II : Règlement applicable à la zone « B »

MESURES D'INTERDICTION ET PRESCRIPTIONS APPLICABLES A L'INTERIEUR DES ZONES BLEUES B1 ET B2

Article II.1 : Mesures d'interdiction

Article II.2 : Constructions, ouvrages, installations, travaux et exploitation de terrains admis sous réserve du respect de prescriptions particulières

Article II.2.1 : Constructions, ouvrages, installations et travaux admis sous réserve

des

prescriptions des l'Articles II.2.3 et II.2.4

Article II.2.2 : Exploitation des terrains

Article II.2.3 : Prescriptions particulières

Article II.2.4 : Dispositions constructives

Article II.3 : Prescriptions applicables aux travaux sur les biens et activités existants

Article II.4 : Mesures applicables aux biens et activités existantes

3.4 Règlement du PPRi

Le présent plan de prévention des risques naturels prévisibles inondations (P.P.R.) est établi en application de la loi n° 87-565 du 22 juillet 1985, modifiée par la loi n° 95-101 du 2 février 1995 et son décret d'application n° 95 - 1089 du 5 octobre 1995.

ARTICLE 01 : Délimitation du champ d'application

Le présent Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles inondations (P.P.R.) s'applique à l'ensemble des zones inondables de la vallée de l'Indre sur le territoire des communes de : Sainte-Sévère-sur-Indre, Pouligny-Notre-Dame, Pouligny-Saint-Martin, Briantes, La Châtre, Montgivray, Nohant-Vicq, Montipouret, Mers-sur-indre, Jeu-les-Bois, Nihenne, Villedieu-sur-Indre, La Chapelle-Orthemale, Buzançais, Saint-Genou, Palluau-sur-Indre, Clion-sur-Indre, Châtillon-sur-Indre, Le Tranger, Saint-Cyran-du-Jambot, Fléré-la-Rivière, dans le département de l'Indre, telles que cartographiées sur le plan de zonage, sur la base d'une crue centennale.

ARTICLE 02 : Délimitation du zonage

Le P.P.R. définit deux types de zone : la zone A et la zone B.

• La zone A comprend :

- une zone construite pour laquelle les objectifs sont de ne pas augmenter la population permanente en danger et de réduire la vulnérabilité des biens,
- une zone non construite ou peu construite à préserver de toute urbanisation nouvelle.

Dans toute cette zone, en vue d'une part, de ne pas aggraver les risques ou de ne pas en provoquer de nouveaux et assurer ainsi la sécurité des personnes et des biens, et d'autre part, de permettre l'expansion de la crue :

- ❖ Toute extension de l'urbanisation est exclue.
- ❖ Aucun ouvrage, remblaiement ou endiguement nouveau qui ne serait pas justifié par la protection des lieux fortement urbanisés ou qui ne serait pas indispensable à la réalisation de travaux d'infrastructures publiques ne pourra être réalisé.
- ❖ Toute opportunité pour réduire le nombre et la vulnérabilité des constructions déjà exposées devra être saisie, en recherchant des solutions pour assurer l'expansion de la crue et la sécurité des personnes et des biens.

Cette zone est divisée en quatre sous-zones différenciées par une **trame rouge** plus ou moins dense suivant les niveaux d'aléas faible à très fort.

• La zone B constituant le reste de la zone inondable pour laquelle, compte tenu de son caractère urbain marqué et des enjeux de sécurité, les objectifs sont :

- la limitation de la densité de population,
- la limitation des biens exposés,
- la réduction de la vulnérabilité des constructions dans le cas où celles-ci pourraient être autorisées.

Dans toute cette zone :

- les constructions nouvelles seront autorisées mais limitées par l'emprise au sol,
- des mesures seront prescrites pour rendre acceptable le risque encouru par les nouvelles constructions.

Cette zone est divisée en deux sous-zones différenciées par une **trame bleue** plus ou moins dense suivant les niveaux d'aléas faible et moyen.

Le tableau ci-dessous rappelle la correspondance entre zonage réglementaire et aléas.

	Zones d'expansion des crues à préserver	Espaces urbanisés	
		Autres secteurs	Centres urbains
Aléas le plus fort	Zone rouge (A4)	Zone rouge (A4)	Zone rouge (A4) ou bleue (B2)
Autres aléas	Zone rouge (A1, A2, A3)	Zone bleue (B1, B2) ou rouge (A1, A2, A3)	Zone bleue (B1, B2)

Démarche de zonage réglementaire : tableau récapitulatif

Description des aléas

L'**aléa faible** est caractérisé par :

- une profondeur de submersion sous les PHEC¹ < 0,5 m, pas ou peu de vitesse.

L'**aléa moyen** est caractérisé par :

- une profondeur de submersion sous les PHEC entre 0,5 et 1 m avec vitesse nulle à faible,
- ou • une profondeur de submersion sous les PHEC < 0,5 m avec vitesse moyenne à forte.

L'**aléa fort** est caractérisé par :

- une profondeur de submersion sous les PHEC > 1 m avec vitesse nulle à faible,
- ou • une profondeur de submersion sous les PHEC entre 0,5 et 1 m avec vitesse moyenne à forte.

L'**aléa très fort** est caractérisé par :

- une profondeur de submersion sous les PHEC > 1 m avec vitesse forte ou risque particulier notamment à l'aval des déversoirs.

¹ PHEC : Plus Hautes Eaux Connues

3.4 Règlement du PPRi

ARTICLE 03 : EFFETS DU P.P.R.

Le présent P.P.R. vaut servitude d'utilité publique en application de l'article 40-4 de la loi n° 87-565 du 22 juillet 1987 relative à l'organisation de la sécurité civile, à la protection de la forêt contre les incendies et à la prévention des risques majeurs, modifiée par la loi n° 95-1105 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement. Il doit être annexé aux plans d'occupation des sols conformément à l'article L.126-1 du code de l'urbanisme.

Dans ce cas, les occupations et utilisations du sol admises ne le sont que dans la limite du respect de la "règle la plus contraignante" entre celle du Plan Local d'Urbanisme² (P.L.U.) et celle du P.P.R.

Les règles de construction complémentaires fixées par le P.P.R. se surajoutent aux règles du Code de la Construction et de l'Habitation conformément à l'article R.126.1 de ce code.

Le règlement du P.P.R. est opposable à toute personne publique ou privée qui désire entreprendre des constructions, installations, travaux ou activités, sans préjudice des autres dispositions législatives (autre servitude d'utilité publique par exemple) ou réglementaires (plan d'occupation des sols par exemple) existantes.

Les constructions, installations, travaux ou activités non soumis à un régime de déclaration ou d'autorisation préalable sont édifiés ou entrepris sous la seule responsabilité de leurs auteurs, dans le respect des dispositions du présent P.P.R.

Le non respect des prescriptions de ce plan est puni des peines prévues à l'article L.480-4 du code de l'Urbanisme.

Les assurances ne sont pas tenues d'indemniser ou d'assurer les biens construits et les activités exercées en violation des règles du P.P.R. en vigueur lors de leur mise en place.

Le tableau page suivante récapitule par zone réglementaire les opérations admises ou interdites.

	A1	A2	A3	A4	B1	B2
Existant	Entretien gestion courante	Admis	Admis	Admis	Admis	Admis
	Surélévation	Admis	Admis	Admis	Admis	Admis
	Extension	Admis	Admis	Admis	Admis	Admis
	Reconstruction après sinistre	Admis	Admis	Admis	Admis	Admis
	Changement de destination en vue de la création d'une habitation	Admis	Admis	Interdit	Admis	Admis
	Changement de destination en vue de la création d'une activité agricole, artisanale ou industrielle	Admis	Admis	Interdit	Admis	Admis
Neuf	Changement de destination en vue de la création d'E.R.P. excepté les E.R.P. correspondant à des lieux de sommeil	Admis	Admis	Interdit	Admis	Admis
	Habitations, logements	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
	Opérations d'ensemble (lotissement...)	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
	Habitations liés à l'agriculture	Admis	Admis	Admis	Admis	Admis
	Bâtiments exploitation agricole	Admis	Admis	Admis	Admis	Admis
	Activités commerciales et industrielles	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
	Installations de stockage et de fabrication de produits dangereux ou polluants	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
	Etablissement recevant du public (E.R.P.)	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
	Équipements à vocation de sécurité	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
	Hôtels, restaurants	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
	Équipements sportifs et de loisirs	Admis	Admis	Admis	Admis	Admis
	Aménagements de sports et de loisirs	Admis	Admis	Admis	Admis	Admis
	Logements gardiens (stade...)	Admis	Admis	Interdit	Admis	Admis
	Campings	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
	Équipements loisirs nautiques, navigation	Admis	Admis	Admis	Admis	Admis
	Équipements sanitaires, scolaires...	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
	Installations nécessaires aux services publics	Admis	Admis	Admis	Admis	Admis
	Piscines non couvertes	Admis	Admis	Interdit	Admis	Admis
	Abris jardin < 10 m ²	Admis	Admis	Admis	Admis	Admis
	Abris nécessaires aux animaux	Admis	Admis	Admis	Admis	Admis
Carrières	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	
Installations liées à l'exploitation du sous-sol	Admis	Admis	Interdit	Admis	Admis	
Plans d'eau, étangs, affouillements	Admis	Admis	Admis	Admis	Admis	
Remblais, endiguements	Admis	Admis	Admis	Admis	Admis	
Aires de stationnement	Admis	Admis	Admis	Admis	Admis	
Clôtures	Admis	Admis	Admis	Admis	Admis	

Légende	 Interdit
	 Admis sous conditions
	 Admis

Tableau récapitulatif de la réglementation applicable aux projets nouveaux et aux biens existants

² Les POS actuellement en vigueur valent PLU jusqu'à leur prochaine révision

3.4 Règlement du PPRi

ARTICLE 04 : MESURES DE MITIGATION

Afin d'assurer la sécurité des personnes, limiter les dégâts matériels et les dommages économiques liés aux inondations, certaines mesures de prévention devront être prises sur les biens existants ainsi que sur les nouvelles constructions.

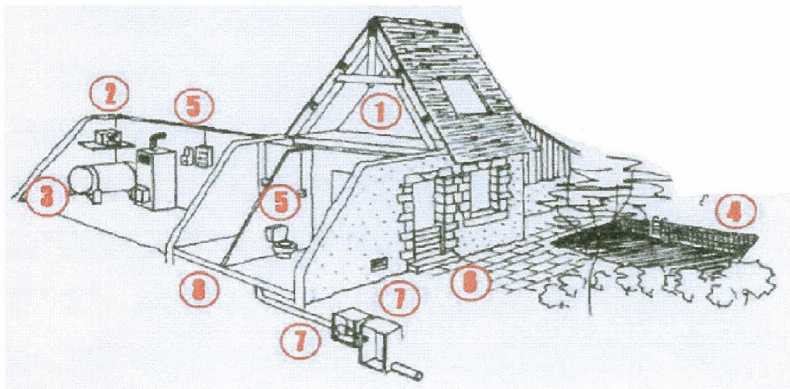
Les travaux imposés aux biens construits ou aménagés, rendus obligatoires dans un délai de 5 ans maximum, ne devront pas dépasser la limite de 10 % de la valeur vénale ou estimée du bien.

Afin d'encourager la mise en œuvre de ces mesures, la loi "Risques"³ a étendu l'utilisation du fond de prévention des risques naturels majeurs⁴. Le décret d'application, publié en janvier 2005, prévoit que les travaux mis en œuvre par les particuliers et rendus obligatoires dans le cadre d'un P.P.R. pourront bénéficier d'une subvention issue de ce fonds dit "Barrier" à hauteur de 40 %, et ceux mis en œuvre par les entreprises de moins de 20 salariés à hauteur de 20 %.

Ces mesures ont pour objectif :

- d'assurer la sécurité des personnes
- de limiter les dommages aux biens
- de faciliter le retour à la normale

Les mesures à mettre en œuvre⁵ sont données pour chaque zone, le schéma suivant les synthétise en reprenant les obligatoires et les recommandées.



³ Loi du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques naturels et à la réparation des dommages

⁴ Article L561-3 du Code de l'Environnement

⁵ Éléments pour l'élaboration des plans de prévention du risque inondation – La mitigation en zone inondable – Réduire la vulnérabilité des biens existants – Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable, mars 2005 – Document disponible sur le site www.prim.net

- ① Pour les logements (sauf impossibilité technique), création d'un refuge permettant la mise en sécurité des personnes en attendant les secours en vue de l'évacuation. Ce refuge doit être aisément accessible de l'intérieur, éclairé, évacuable.
- ② Étanchéification ou mise hors d'eau des stockages de polluants.
- ③ Arrimage des cuves et autres objets flottants de gros volume. Les cuves devront pouvoir résister, vides, à la pression hydrostatique.
- ④ Balisage des piscines et excavations
- ⑤ Les réseaux techniques d'alimentation en électricité, gaz et téléphone sont :
 - soit rendus totalement étanches,
 - soit rehaussés à 50 cm au-dessus de la cote de la crue de référence,

Ces réseaux comprennent les lignes, les tableaux, disjoncteurs, compteurs, fusibles, prises, raccordement aux réseaux, etc....

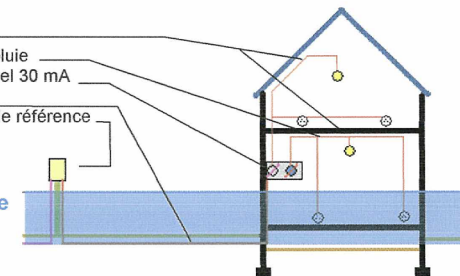
Pour les réseaux électriques et courants faibles rehaussés (voir schéma explicatif ci-dessous) :

- ❖ Pose descendante (en parapluie),
- ❖ Séparation secteurs hors d'eau/secteurs inondables et protection de ces derniers par disjoncteur différentiel haute sensibilité 30 mA,
- ❖ Sous la cote de référence prise de courant et contacteurs insensibles à l'eau, en cas d'impossibilité technique à les installer hors d'eau,
- ❖ Mise hors d'eau du coffret d'alimentation électrique
- ❖ Câble étanche RO2V

Travaux :

- circuits séparés
- distribution en parapluie
- disjoncteur différentiel 30 mA
- câble RO2V
- coffret EDF > crue de référence

Crue de référence



- ⑥ Installation de dispositifs filtrants ou de batardage pour les ouvertures. Dans le cas de batardage, le dispositif devra être proportionné à la capacité de résistance des murs à la pression hydrostatique et ne pas dépasser 1 m au-dessus du niveau de plancher à protéger, il devra par ailleurs être accompagné d'un système de pompage permettant d'évacuer l'eau provenant d'infiltration par les planchers.
- ⑦ Les bouches et conduits de ventilation ou d'aération, d'évacuation, les drains et vides sanitaires situés sous le niveau des plus hautes eaux, seront équipés de dispositifs filtrants. Les pénétrations de ventilations et de canalisations seront rendues étanches. Des dispositions seront prises pour éviter les refoulements depuis les réseaux (vannes manuelles, clapets anti-retours, ...).
- ⑧ Dans le cas de travaux sous la cote de référence, dans le bâti existant, ceux-ci ne devront pas conduire à :
 - ❖ la réalisation de sous-sols creusés en totalité ou en partie sous le niveau du terrain naturel,
 - ❖ l'utilisation de système à ossature bois, (ossature verticale et sols).
 - ❖ la pose flottante des sols.

3.4 Règlement du PPRi

CHAPITRE I REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A Zone à préserver de toute urbanisation

MESURES D'INTERDICTION ET PRESCRIPTIONS APPLICABLES A L'INTERIEUR DES ZONES ROUGES A1 et A2

A1 (une profondeur de submersion sous les PHEC⁶ < 0,5 m, pas ou peu de vitesse) et

A2 (une profondeur de submersion sous les PHEC entre 0,5 et 1 m avec vitesse nulle à faible ou une profondeur de submersion sous les PHEC < 0,5 m avec vitesse moyenne à forte)

Article I.1 - Mesures d'interdiction

Afin de ne pas compromettre la préservation des champs d'inondation ou l'écoulement des eaux, toutes les constructions, ouvrages, installations ou travaux à l'exception de ceux définis à l'article I.2. ci-après sont interdits.

Article I.2 - Constructions, ouvrages, installations, travaux et exploitation des terrains admis sous réserve du respect de prescriptions particulières

Ne sont admis que les constructions, ouvrages, installations, travaux et exploitation de terrains ci-dessous limitativement énumérés :

Article I.2.1. - Constructions, ouvrages, installations et travaux admis sous réserve des prescriptions des Articles I.2.3. et I.2.4

• Les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement des Services Publics (stations d'épuration, postes de refoulement, station de captage d'eau potable, etc...), ou des réseaux d'intérêt publics (pylônes, postes de transformation,...) leurs équipements et les remblaiements indispensables à condition :

- que leurs fonctions rendent impossible toute solution d'implantation en dehors des zones inondables ;
- que le parti retenu parmi les différentes techniques envisageables, assure le meilleur équilibre entre les enjeux de sécurité publique, hydrauliques, économiques et environnementaux ;
- que toutes les mesures soient prises pour ne pas aggraver les risques et les effets des crues, pour que les constructions et ouvrages résistent aux forces exercées par les écoulements de la crue de référence et limiter les risques de pollution en particulier pour éviter des implantations dans les zones d'aléas les plus forts.

• Les abris et protections nécessaires aux installations de pompage pour l'irrigation.

• Les clôtures sur voie et en limite séparative d'une hauteur maximale de 1,80 m ajourées sur les deux tiers de leur hauteur. Pour celles constituées par un muret non surmonté de parties pleines (lices...), la hauteur maximale de ce muret est de 60 cm. Cette règle s'applique aussi aux clôtures et autres éléments de séparation et de protection intérieurs aux propriétés telles que les murs, claustras, grillages,...

⁶ PHEC : Plus Hautes Eaux Connues

3.4 Règlement du PPRi

- Les constructions et installations liées aux équipements sportifs, de loisirs, de tourisme ou d'observation du milieu naturel n'assurant pas l'hébergement et, s'il est indispensable à la surveillance et au fonctionnement des installations, le logement du gardien.

- Les piscines non couvertes

- Les abris strictement nécessaires aux animaux, entretenus de façon continue dans des parcs et enclos, tels qu'ils sont définis au chapitre I de l'annexe de l'arrêté du 30 mars 2000 modifiant l'arrêté du 25 Octobre 1982 relatif à l'élevage, la garde et la détention des animaux.

- Les bâtiments agricoles et les constructions à usage d'habitation directement liés et nécessaires à l'exploitation agricole existante dans la mesure où ils ne peuvent techniquement et économiquement s'implanter hors zone inondable.

- Les abris de jardin isolés d'une superficie inférieure à 10 m² dans la limite d'un seul par unité foncière telle qu'elle existe à la date d'approbation du présent document.

- Les remblais et endiguements justifiés par la protection de lieux déjà fortement urbanisés et qui ne devront pas avoir pour effet d'augmenter cette urbanisation.

- Les plans d'eau, étangs et affouillements à condition que les déblais soient évacués hors zones inondables et qu'aucune digue ne soit construite.

- Les aires de stationnement, au niveau du terrain naturel, à condition de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux.

- Les installations et constructions liées à l'exploitation du sous-sol

- Les travaux d'infrastructure publique, leurs équipements et les remblaiements indispensables à condition :

- que leurs fonctions rendent impossible toute solution d'implantation en dehors des zones inondables ;

- que le parti retenu parmi les différentes solutions techniques envisageables, assure le meilleur équilibre entre les enjeux de sécurité publique; hydrauliques, économiques et environnementaux ;

- que toutes les mesures soient prises pour ne pas aggraver les risques et les effets des crues en particulier pour éviter des implantations dans les zones d'aléas les plus forts.

- Les espaces plantés sans prescription particulière

- Les réseaux d'irrigation et de drainage ainsi que leur équipement à condition de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux

- Les réseaux enterrés et aériens

- Les aménagements divers ne comportant pas de constructions, d'installations ou d'ouvrages interdits par la présente réglementation et non susceptibles d'avoir un effet négatif direct ou indirect sur la préservation des champs d'expansion des crues, l'écoulement des eaux, la sécurité des personnes et des biens.

- Les aménagements de terrains de plein air, de sports et loisirs à condition de ne pas aggraver les risques et de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux.

🔗 Article I.2.2 - Exploitation des terrains

Il n'existe aucune restriction en matière d'exploitation de terrains sauf pour :

- Les carrières et le stockage de matériaux qui ne sont autorisés que dans la zone A1 et à condition que l'emprise des stocks soit inférieure à 20 % de la surface du terrain et que les cordons de découverte soient implantés en fonction de l'écoulement de l'eau.

🔗 Article I.2.3 - Prescriptions particulières

Les constructions admises à l'article I.2.1 ne devront pas comporter de sous-sol au-dessous du niveau le plus élevé du terrain naturel.

Les constructions admises devront comporter un premier niveau de plancher à 0,50 mètre au moins au-dessus du terrain naturel et un premier niveau habitable au dessus du niveau de la crue de référence. Ce dernier niveau devra être accessible de l'intérieur et de l'extérieur et permettre une mise en sécurité et une évacuation des occupants en cas d'inondation.

🔗 Article I.2.4 – Dispositions constructives

Pour toutes constructions, installations ou aménagements nouveaux, des dispositions de construction devront être prises par le maître d'ouvrage ou le constructeur pour ne pas faire obstacle à la crue, pour limiter le risque de dégradations par les eaux, pour résister structurellement aux remontées de nappes et à une inondation dont le niveau serait égal au niveau de la crue de référence et pour faciliter l'évacuation des habitants en cas d'alerte à la crue.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux abris de jardin.

Les dispositions suivantes visant à réduire la vulnérabilité des constructions admises seront mises en oeuvre par le maître d'ouvrage :

- renforcement des planchers ou radiers (mise en place d'une couche de matériaux drainants sous le radier pour équilibrer les sous-pressions, renforcement de l'armature du radier),
- drainage et épuisement des parties enterrées, par mise en place d'un drainage périphérique ou système d'épuisement,
- mise hors d'eau des réseaux et des équipements dans le bâtiment (tableau électrique, installation téléphonique, ...),

Pour les réseaux électriques et courants faibles :

- ❖ Pose descendante (en parapluie),
- ❖ Séparation secteurs hors d'eau/secteurs inondables et protection de ces derniers par disjoncteur différentiel haute sensibilité 30 mA,
- ❖ Sous la cote de référence prise de courant et contacteurs insensibles à l'eau, en cas d'impossibilité technique à les installer hors d'eau,
- ❖ Mise hors d'eau du coffret d'alimentation électrique
- ❖ Câble étanche RO2V.

- résistance des murs de structure aux pressions hydrostatiques, aux chocs et à l'immersion : chaînage vertical et horizontal de la structure, utilisation de matériaux de construction non putrescibles et non dégradables sous la cote des plus hautes eaux et arase étanche.

- pour la partie du bâtiment située sous la cote de référence, matériaux d'aménagement et d'équipements de second œuvre du bâtiment, étanches ou peu sensibles à l'eau : menuiseries extérieures et dormants de menuiseries intérieures, isolants, matériaux de mise en oeuvre (colles, ...),

- pour les constructions sur vide sanitaire, conception de ce vide de manière à réduire la rétention d'eau (ventilation, sol plan et légèrement incliné, ...) ou vidangeable. Ce vide sanitaire sera non transformable, il devra par ailleurs être accessible soit par trappe dans

3.4 Règlement du PPRi

le plancher (0,60 m x 0,60 m), soit par une porte latérale et permettre la circulation sur la totalité de sa surface (non cloisonnement, hauteur sous plafond > 1 m). Le système de ventilation du vide sanitaire devra être équipé de dispositifs de filtration de l'eau,

- ventilation, aération, canalisations :
Les bouches et conduits de ventilation ou d'aération, d'évacuation, les drains et vides sanitaires situés sous le niveau des plus hautes eaux, seront équipés de dispositifs filtrants. Les pénétrations de ventilations et canalisations seront rendues étanches. Des dispositions seront prises pour éviter les refoulements depuis les réseaux (vannes manuelles, clapets anti-retours, ...),
- équipements sensibles (chaudière, production d'eau chaude sanitaire, machinerie ascenseur, VMC, ...) :
 - ❖ installation au-dessus des plus hautes eaux pour les constructions neuves,
 - ❖ pour les constructions autorisées, en cas d'impossibilité liée au mode de chauffage et à la hauteur des plus hautes eaux, de le mettre hors d'eau, il devra être installé dans la zone la moins vulnérable. Le démontage et le stockage au sec des éléments les plus fragiles devront être rendus possibles.
- le stockage de produits dangereux ou polluants devra respecter des prescriptions particulières tenant compte du caractère inondable du site d'implantation (stockage dans des récipients étanches suffisamment lestés ou arrimés ou stockage au-dessus de la cote des plus hautes eaux, bon ancrage des citernes enterrées, orifices de remplissage et débouchés de tuyaux d'évents au-dessus de la cote des plus hautes eaux, capacité des cuves à résister, vides, à la pression hydrostatique, évacuation des matériaux ou marchandises susceptibles d'être emportés par la crue, etc.),
- arrimage des objets flottants de gros volume (cuves à fioul, cuves à gaz, ...),
- balisage des piscines et excavations.

Rappel des responsabilités des maîtres d'ouvrage :

La mise en œuvre des dispositions constructives visées à l'article 1.2.4 est faite sous responsabilité des maîtres d'ouvrage.

Il est aussi de leur responsabilité de prévoir :

- la résistance des fondations aux affouillements, tassements différentiels et érosions,
- la résistance des murs aux pressions hydrostatiques, aux chocs dus aux objets transportés par l'inondation et la résistance à l'immersion des dispositifs ralentissant l'entrée de l'eau dans le bâtiment tout en la filtrant,
- des dispositifs permettant de démonter et de stocker hors d'eau tout équipement susceptible d'être endommagé par l'eau, d'assurer une vidange gravitaire et rapide du bâtiment, ainsi que le nettoyage,
- une ventilation naturelle optimale (dispositif et accessibilité) pour l'assèchement des matériaux à séchage rapide par ventilation ou par remplacement,
- des dispositifs permettant à l'habitant de se loger en toute sécurité pendant et après l'inondation dans les parties non inondées du bâtiment.

Article 1.3 - Prescriptions applicables aux travaux sur les biens et activités existants

Ne sont admis que, et sous réserve des prescriptions suivantes :

• **Les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes** notamment les aménagements internes, sans changement de destination, les traitements et modifications de façades et les réfections de toitures sauf s'ils augmentent les risques ou en créent de nouveaux ou conduisent à une augmentation du nombre de logements exposés.

Dans le but de permettre l'amélioration des conditions de confort et de sécurité de leurs occupants à titre temporaire ou permanent, et de réduire la vulnérabilité des biens et activités (mise hors d'eau), sont admis sous réserve des prescriptions suivantes :

- **Les surélévations limitées** des bâtiments existants, au-dessus du niveau de la crue de référence.
- **Les constructions et aménagements de sécurité extérieurs** notamment plate-forme, voirie, escaliers, passages hors d'eau, en veillant tout particulièrement à limiter l'encombrement à l'écoulement
- **L'adaptation ou la réfection** notamment par la réalisation d'accès permanents à l'étage ou au toit.

Dans le cas de travaux sous la cote de référence, ceux-ci ne devront pas conduire à :

- la réalisation de sous-sols creusés en totalité ou en partie sous le niveau du terrain naturel,
- l'utilisation de système à ossature bois (ossature verticale et sols),
- la pose flottante des sols.

• **L'extension** limitée, sous réserve de la prise en compte des impératifs de l'écoulement des crues, des constructions existantes implantées antérieurement à la date d'approbation du présent document et figurant sur un plan dans la limite des plafonds suivants :

- 20 m² de surface hors œuvre brute pour les constructions à usage d'habitation y compris leurs annexes
- 20 % de leur emprise au sol pour les bâtiments à usage d'activités économiques, activités agricoles incluses et les bâtiments publics n'ayant pas vocation à l'hébergement et sous les conditions suivantes :
 - Limiter la vulnérabilité
 - Procéder à la publication foncière.
- 20 m² de surface hors œuvre brute pour les locaux sanitaires, techniques et de loisirs

Les extensions de 20 m² des constructions à usage d'habitat devront respecter la condition de surélévation de 0,50 mètre au-dessus du terrain naturel sauf en cas d'impossibilité technique.

• **La reconstruction** après sinistre, excepté la reconstruction des bâtiments dont la destruction est due à une crue, d'un bâtiment légalement implanté, sous réserve que leur emprise au sol reste inférieure ou identique à celle existante à la date d'approbation du présent document, éventuellement augmentée de l'emprise au sol évoquée ci-dessus et sous réserve que des mesures soient prises pour réduire la vulnérabilité des constructions, améliorer l'écoulement des eaux et assurer la sécurité des personnes.

Les bâtiments à usage d'habitation reconstruits après sinistre doivent comporter un premier niveau de plancher à 0,50 m au moins au dessus de la cote moyenne du terrain naturel environnant et un premier niveau habitable au dessus du niveau de la crue de référence. Ils ne doivent pas comporter de sous-sols sous le niveau du terrain naturel.

3.4 Règlement du PPRi

• **La création d'un logement** par bâtiment habité à la date d'approbation du présent document et figurant sur un plan de référence, sous réserve que l'augmentation éventuelle d'emprise au sol ne dépasse pas 20 m² de surface hors œuvre brute par unité foncière.

• **Le changement de destination**, sous réserve d'assurer la sécurité des personnes et de ne pas augmenter la vulnérabilité ni les nuisances

■ en vue de **l'habitation** des bâtiments maçonnés existants à la date d'approbation du présent document,

- et sous réserve que **l'augmentation éventuelle d'emprise au sol ne dépasse pas 20 m² de surface hors œuvre brute** et que ce changement de destination **n'entraîne pas la création de plus d'un logement par unité foncière** existante à la date d'approbation du présent document.

■ en vue de la **création d'une activité agricole, artisanale, ou industrielle, sans hébergement et sans augmentation de risque de pollution,**

- et sous réserve que **l'augmentation éventuelle d'emprise au sol ne dépasse pas 20 m² de surface hors œuvre brute par unité foncière** existante à la date d'approbation du présent document.

■ en vue de la **création d'un Etablissement Recevant du Public (E.R.P.)** au sens de la réglementation en vigueur, **excepté les E.R.P.**

de **type J** (structures d'accueil pour personnes âgées et personnes handicapées),

de **type O** (hôtels ou pensions de famille),

de **type P** (salle de danse ou salle de jeux),

de **type U** (établissement de soins),

de **type L** (salles d'auditions, de conférences, de réunions, salles de spectacle, de projection ou à usage multiple) **du 1^{er} groupe** et

de **type R** (crèches, maternelles, jardins d'enfants, haltes-garderies, autres établissements d'enseignement, internats, colonies de vacances) **avec locaux de sommeil,**

- sous réserve que **l'augmentation éventuelle d'emprise au sol ne dépasse pas 20 m² de surface hors œuvre brute par unité foncière** existante à la date d'approbation du présent document et telle qu'elle figure sur le plan de référence joint au présent document.

- et sous réserve de la mise en place par le pétitionnaire, préalablement à l'autorisation de construire, **des consignes de gestion de l'établissement pour assurer la sécurité des personnes et des biens.**

Article I.4 – Mesures applicables aux biens et activités existantes

Mesures rendues obligatoires :

Conformément à l'article L. 562-1 du code de l'environnement, les présentes prescriptions doivent faire l'objet d'une mise en conformité dans un délai maximum de 5 ans à compter de la date d'opposabilité du présent document.

Leur mise en œuvre ne s'impose que dans la limite d'un coût fixé à 10 % de la valeur vénale ou estimée du bien à cette même date, en application de l'article 5 du décret n° 95-1089 du 5 octobre 1995.

Toute opportunité devra être saisie pour réduire la vulnérabilité des constructions déjà exposées et pour assurer la sécurité des personnes et des biens sans créer d'obstacle à l'expansion de la crue.

Pour ce faire, tout propriétaire devra mettre en œuvre les dispositions constructives suivantes :

- pour les logements (sauf impossibilité technique), création d'un refuge aisément accessible de l'intérieur, éclairé et évacuable, permettant la mise en sécurité des personnes en attendant les secours en vue de l'évacuation,
- étanchéification ou mise hors d'eau des stockages de polluants,
- arrimage des cuves et autres objets flottants de gros volume. Les cuves devront pouvoir résister, vides, à la pression hydrostatique,
- balisage des piscines et excavations.

Les dispositions suivantes sont applicables aux logements, bâtiments publics ainsi qu'aux activités économiques abritant des biens dont la valeur nécessite une protection (matériel de production, stocks, etc...).

- les réseaux techniques d'alimentation en électricité, gaz et téléphone sont :
 - soit *rendus totalement étanches,*
 - soit *rehaussés à 50 cm au-dessus de la cote de la crue de référence,*

Ces réseaux comprennent les lignes, les tableaux, disjoncteurs, compteurs, fusibles, prises, raccordement aux réseaux, etc....

Pour les réseaux électriques et courants faibles rehaussés :

- ❖ *Pose descendante (en parapluie),*
- ❖ *Séparation secteurs hors d'eau/secteurs inondables et protection de ces derniers par disjoncteur différentiel haute sensibilité 30 mA,*
- ❖ *Sous la cote de référence prise de courant et contacteurs insensibles à l'eau, en cas d'impossibilité technique à les installer hors d'eau,*
- ❖ *Mise hors d'eau du coffret d'alimentation électrique*
- ❖ *Câble étanche RO2V.*

- les bouches et conduits de ventilation ou d'aération, d'évacuation, les drains et vides sanitaires situés sous le niveau des plus hautes eaux, seront équipés de dispositifs filtrants. Les pénétrations de ventilations et de canalisations seront rendues étanches. Des dispositions seront prises pour éviter les refoulements depuis les réseaux (vannes manuelles, clapets anti-retours, ...).

3.4 Règlement du PPRi

Mesures recommandées :

Sans être rendus obligatoires en application de l'article L 562.1 du code de l'environnement, les travaux désignés ci-après sont recommandés :

- installation de dispositifs filtrants ou de batardage pour les ouvertures. Dans le cas de batardage, le dispositif devra être proportionné à la capacité de résistance des murs à la pression hydrostatique et ne pas dépasser 1 m au-dessus du niveau de plancher à protéger, il devra par ailleurs être accompagné d'un système de pompage permettant d'évacuer l'eau provenant d'infiltration par les planchers,
- remplacement des portes, fenêtres et dormants par des matériaux non vulnérables à l'eau ou, à défaut, traitement pour renforcer l'étanchéité,
- équipements sensibles (chaudière, production d'eau chaude sanitaire, machinerie ascenseur, VMC, ...) :
 - installation au-dessus des plus hautes eaux,
 - pour les constructions d'habitations individuelles, en cas d'impossibilité liée au mode de chauffage et à la hauteur des plus hautes eaux, de le mettre hors d'eau, il devra être installé dans la zone la moins vulnérable. Le démontage et le stockage au sec des éléments les plus fragiles devront être rendus possibles.
- les matériaux des planchers situés en dessous de la cote de la crue de référence sont remplacés par des matériaux non déformables par l'eau.

MESURES D'INTERDICTION ET PRESCRIPTIONS APPLICABLES A L'INTERIEUR DE LA ZONE ROUGE A3 (une profondeur de submersion sous les PHEC > 1 m avec vitesse nulle à faible ou une profondeur de submersion sous les PHEC entre 0,5 et 1 m avec vitesse moyenne à forte)

Article I.1 - Mesures d'interdiction

Afin de ne pas compromettre la préservation des champs d'inondation ou l'écoulement des eaux, toutes les constructions, ouvrages, installations ou travaux à l'exception de ceux définis à l'article I.2. ci-après sont interdits.

Article I.2 - Constructions, ouvrages, installations, travaux et exploitation des terrains admis sous réserve du respect de prescriptions particulières

Ne sont admis que les constructions, ouvrages, installations, travaux et exploitation de terrains ci-dessous limitativement énumérés :

☞ **Article I.2.1. - Constructions, ouvrages, installations et travaux admis sous réserve des prescriptions des Articles I.2.3. et I.2.4.**

• Les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement des Services Publics hormis les stations de captage d'eau potable (stations d'épuration, postes de refoulement, etc...) ou des réseaux d'intérêt publics (pylônes, postes de transformation,...) leurs équipements et les remblaiements indispensables à condition :

- que leurs fonctions rendent impossible toute solution d'implantation en dehors des zones inondables ;
- que le parti retenu parmi les différentes techniques envisageables, assure le meilleur équilibre entre les enjeux de sécurité publique, hydrauliques, économiques et environnementaux ;
- que toutes les mesures soient prises pour ne pas aggraver les risques et les effets des crues, pour que les constructions et ouvrages résistent aux forces exercées par les écoulements de la crue de référence et limiter les risques de pollution en particulier pour éviter des implantations dans les zones d'aléas les plus forts.

• Les abris et protections nécessaires aux installations de pompage pour l'irrigation.

• Les clôtures sur voie et en limite séparative d'une hauteur maximale de 1,80 m ajourées sur les deux tiers de leur hauteur. Pour celles constituées par un muret non surmonté de parties pleines (lices...), la hauteur maximale de ce muret est de 60 cm. Cette règle s'applique aussi aux clôtures et autres éléments de séparation et de protection intérieurs aux propriétés telles que les murs, claustras, grillages,...

• Les constructions et installations liées aux équipements sportifs, de loisirs, de tourisme ou d'observation du milieu naturel n'assurant pas l'hébergement et, s'il est indispensable à la surveillance et au fonctionnement des installations, le logement du gardien.

• Les piscines non couvertes

3.4 Règlement du PPRi

- Les abris strictement nécessaires aux animaux, entretenus de façon continue dans des parcs et enclos, tels qu'ils sont définis au chapitre I de l'annexe de l'arrêté du 30 mars 2000 modifiant l'arrêté du 25 Octobre 1982 relatif à l'élevage, la garde et la détention des animaux.
- Les constructions à usage d'habitation directement liés et nécessaires à l'exploitation agricole existante dans la mesure où ils ne peuvent techniquement et économiquement s'implanter hors zone inondable.
- Les abris de jardin isolés d'une superficie inférieure à 10 m² dans la limite d'un seul par unité foncière telle qu'elle existe à la date d'approbation du présent document et figurant sur un plan de référence.
- Les remblais et endiguements justifiés par la protection de lieux déjà fortement urbanisés et qui ne devront pas avoir pour effet d'augmenter cette urbanisation.
- Les plans d'eau, étangs et affouillements à condition que les déblais soient évacués hors zones inondables et qu'aucune digue ne soit construite.
- Les aires de stationnement, au niveau du terrain naturel, à condition de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux.
- Les installations et constructions liées à l'exploitation du sous-sol.
- Les travaux d'infrastructure publique, leurs équipements et les remblaiements indispensables à condition :
 - que leurs fonctions rendent impossible toute solution d'implantation en dehors des zones inondables ;
 - que le parti retenu parmi les différentes solutions techniques envisageables, assure le meilleur équilibre entre les enjeux de sécurité publique; hydrauliques, économiques et environnementaux ;
 - que toutes les mesures soient prises pour ne pas aggraver les risques et les effets des crues en particulier pour éviter des implantations dans les zones d'aléas les plus forts.
- Les espaces plantés sans prescription particulière
- Les réseaux d'irrigation et de drainage ainsi que leur équipement à condition de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux
- Les réseaux enterrés et aériens
- Les aménagements divers ne comportant pas de constructions, d'installations ou d'ouvrages interdits par la présente réglementation et non susceptibles d'avoir un effet négatif direct ou indirect sur la préservation des étangs d'expansion des crues, l'écoulement des eaux, la sécurité des personnes et des biens.
- Les aménagements de terrains de plein air, de sports et loisirs à condition de ne pas aggraver les risques et de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux.

🔗 Article 1.2.2 - Exploitation des terrains

Ne sont admis que :

- Les cultures et pacages
- Les vergers
- Les plantations à basse tige et les haies

- Les plantations à haute tige comprenant des arbres espacés d'au moins 6 mètres à la condition qu'ils soient régulièrement élagués jusqu'à 1 mètre au moins au dessus du niveau de la crue de référence et que le sol entre les arbres reste bien dégagé.

🔗 Article 1.2.3 - Prescriptions particulières

Les constructions admises à l'article 1.2.1 ne devront pas comporter de sous-sol au-dessous du niveau le plus élevé du terrain naturel.

Les constructions admises devront comporter un premier niveau de plancher à 0,50 mètre au moins au-dessus du terrain naturel et un premier niveau habitable au dessus du niveau de la crue de référence. Ce dernier niveau devra être accessible de l'intérieur et de l'extérieur et permettre une mise en sécurité et une évacuation des occupants en cas d'inondation.

🔗 Article 1.2.4 – Dispositions constructives

Pour toutes constructions, installations ou aménagements nouveaux, des dispositions de construction devront être prises par le maître d'ouvrage ou le constructeur pour ne pas faire obstacle à la crue, pour limiter le risque de dégradations par les eaux, pour résister structurellement aux remontées de nappes et à une inondation dont le niveau serait égal au niveau de la crue de référence et pour faciliter l'évacuation des habitants en cas d'alerte à la crue.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux abris de jardin.

Les dispositions suivantes visant à réduire la vulnérabilité des constructions admises seront mises en oeuvre par le maître d'ouvrage :

- renforcement des planchers ou radiers (mise en place d'une couche de matériaux drainants sous le radier pour équilibrer les sous-pressions, renforcement de l'armature du radier),
- drainage et épuisement des parties enterrées, par mise en place d'un drainage périphérique ou système d'épuisement,
- mise hors d'eau des réseaux et des équipements dans le bâtiment (tableau électrique, installation téléphonique, ...),

pour les réseaux électriques et courants faibles :

- ❖ Pose descendante (en parapluie),
- ❖ Séparation secteurs hors d'eau/secteurs inondables et protection de ces derniers par disjoncteur différentiel haute sensibilité 30 mA,
- ❖ Sous la cote de référence prise de courant et contacteurs insensibles à l'eau, en cas d'impossibilité technique à les installer hors d'eau,
- ❖ Mise hors d'eau du coffret d'alimentation électrique
- ❖ Câble étanche RO2V.
- résistance des murs de structure aux pressions hydrostatiques, aux chocs et à l'immersion : chaînage vertical et horizontal de la structure, utilisation de matériaux de construction non putrescibles et non dégradables sous la cote des plus hautes eaux et arase étanche.
- pour la partie du bâtiment située sous la cote de référence, matériaux d'aménagement et d'équipements de second œuvre du bâtiment, étanches ou peu sensibles à l'eau : menuiseries extérieures et dormants de menuiseries intérieures, isolants, matériaux de mise en œuvre (colles, ...),
- pour les constructions sur vide sanitaire, conception de ce vide de manière à réduire la rétention d'eau (ventilation, sol plan et légèrement incliné, ...) ou vidangeable. Ce vide sanitaire sera non transformable, il devra par ailleurs être accessible soit par trappe dans le plancher (0,60 m x 0,60 m), soit par une porte latérale et permettre la circulation sur la

3.4 Règlement du PPRi

totalité de sa surface (non cloisonnement, hauteur sous plafond > 1 m). Le système de ventilation du vide sanitaire devra être équipé de dispositifs de filtration de l'eau,

- ventilation, aération, canalisations :
Les bouches et conduits de ventilation ou d'aération, d'évacuation, les drains et vides sanitaires situés sous le niveau des plus hautes eaux, seront équipés de dispositifs filtrants. Les pénétrations de ventilations et canalisations seront rendues étanches. Des dispositions seront prises pour éviter les refoulements depuis les réseaux (vannes manuelles, clapets anti-retours, ...),
- équipements sensibles (chaudière, production d'eau chaude sanitaire, machinerie ascenseur, VMC, ...) :
 - ❖ installation au-dessus des plus hautes eaux pour les constructions neuves,
 - ❖ pour les constructions autorisées, en cas d'impossibilité liée au mode de chauffage et à la hauteur des plus hautes eaux, de le mettre hors d'eau, il devra être installé dans la zone la moins vulnérable. Le démontage et le stockage au sec des éléments les plus fragiles devront être rendus possibles.
- le stockage de produits dangereux ou polluants devra respecter des prescriptions particulières tenant compte du caractère inondable du site d'implantation (stockage dans des récipients étanches suffisamment lestés ou arrimés ou stockage au-dessus de la cote des plus hautes eaux, bon ancrage des citernes enterrées, orifices de remplissage et débouchés de tuyaux d'évents au-dessus de la cote des plus hautes eaux, capacité des cuves à résister, vides, à la pression hydrostatique, évacuation des matériaux ou marchandises susceptibles d'être emportés par la crue, etc.),
- arrimage des objets flottants de gros volume (cuves à fioul, cuves à gaz,...),
- balisage des piscines et excavations.

Rappel des responsabilités des maîtres d'ouvrage :

La mise en œuvre des dispositions constructives visées à l'article I.2.4 est faite sous responsabilité des maîtres d'ouvrage.

Il est aussi de leur responsabilité de prévoir :

- la résistance des fondations aux affouillements, tassements différentiels et érosions,
- la résistance des murs aux pressions hydrostatiques, aux chocs dus aux objets transportés par l'inondation et la résistance à l'immersion des dispositifs ralentissant l'entrée de l'eau dans le bâtiment tout en la filtrant,
- des dispositifs permettant de démonter et de stocker hors d'eau tout équipement susceptible d'être endommagé par l'eau, d'assurer une vidange gravitaire et rapide du bâtiment, ainsi que le nettoyage,
- une ventilation naturelle optimale (dispositif et accessibilité) pour l'assèchement des matériaux à séchage rapide par ventilation ou par remplacement,
- des dispositifs permettant à l'habitant de se loger en toute sécurité pendant et après l'inondation dans les parties non inondées du bâtiment.

Article I.3 - Prescriptions applicables aux travaux sur les biens et activités existants

Ne sont admis que, et sous réserve des prescriptions suivantes :

• **Les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes** notamment les aménagements internes, sans changement de destination, les traitements et modifications de façades et les réfections de toitures sauf s'ils augmentent les risques ou en créent de nouveaux ou conduisent à une augmentation du nombre de logements exposés.

Dans le but de permettre l'amélioration des conditions de confort et de sécurité de leurs occupants à titre temporaire ou permanent, et de réduire la vulnérabilité des biens et activités (mise hors d'eau), sont admis sous réserve des prescriptions suivantes :

- **Les surélévations limitées** des bâtiments existants, au-dessus du niveau de la crue de référence.
- **Les constructions et aménagements de sécurité extérieurs** notamment plate-forme, voirie, escaliers, passages hors d'eau, en veillant tout particulièrement à limiter l'encombrement à l'écoulement
- **L'adaptation ou la réfection** notamment par la réalisation d'accès permanents à l'étage ou au toit.

Dans le cas de travaux sous la cote de référence, ceux-ci ne devront pas conduire à :

- la réalisation de sous-sols creusés en totalité ou en partie sous le niveau du terrain naturel,
- l'utilisation de système à ossature bois (ossature verticale et sols),
- la pose flottante des sols.

• **L'extension** limitée, sous réserve de la prise en compte des impératifs de l'écoulement des crues, des constructions existantes implantées antérieurement à la date d'approbation du présent document et figurant sur un plan de référence dans la limite des plafonds suivants :

- 20 m² de surface hors œuvre brute pour les constructions à usage d'habitation y compris leurs annexes;
- 20 % de leur emprise au sol pour les bâtiments à usage d'activités économiques, activités agricoles incluses et les bâtiments publics n'ayant pas vocation à l'hébergement et sous les conditions suivantes :
 - Limiter la vulnérabilité
 - Procéder à la publication foncière.
- - 20 m² de surface hors œuvre brute pour les locaux sanitaires, techniques et de loisirs.

Les extensions de 20 m² des constructions à usage d'habitat devront respecter la condition de surélévation de 0,50 mètre au-dessus du terrain naturel sauf en cas d'impossibilité technique.

• **La reconstruction** après sinistre, excepté la reconstruction des bâtiments dont la destruction est due à une crue, d'un bâtiment légalement implanté, sous réserve que leur emprise au sol reste inférieure ou identique à celle existante à la date d'approbation du présent document, éventuellement augmentée de l'emprise au sol évoquée ci-dessus et sous réserve que des mesures soient prises pour réduire la vulnérabilité des constructions, améliorer l'écoulement des eaux et assurer la sécurité des personnes.

Les bâtiments à usage d'habitation reconstruits après sinistre doivent comporter un premier niveau de plancher à 0,50 m au moins au dessus de la cote moyenne du terrain naturel environnant et un

3.4 Règlement du PPRi

premier niveau habitable au dessus du niveau de la crue de référence. Ils ne doivent pas comporter de sous-sols sous le niveau du terrain naturel.

• **La création d'un logement** par bâtiment habité à la date d'approbation du présent document et figurant sur un plan de référence, sous réserve que l'augmentation éventuelle d'emprise au sol ne dépasse pas 20 m² de surface hors œuvre brute par unité foncière.

• **Le changement de destination**, sous réserve d'assurer la sécurité des personnes et de ne pas augmenter la vulnérabilité ni les nuisances

■ en vue de l'**habitation** des bâtiments maçonnés existants à la date d'approbation du présent document,

- et sous réserve que l'**augmentation éventuelle d'emprise au sol ne dépasse pas 20 m² de surface hors œuvre brute** et que ce changement de destination **n'entraîne pas la création de plus d'un logement par unité foncière** existante à la date d'approbation du présent document et telle qu'elle existe sur le plan de référence joint au présent document.

■ en vue de la **création d'une activité agricole, artisanale, ou industrielle, sans hébergement et sans augmentation de risque de pollution,**

- et sous réserve que l'**augmentation éventuelle d'emprise au sol ne dépasse pas 20 m² de surface hors œuvre brute par unité foncière** existante à la date d'approbation du présent document et telle qu'elle figure sur le plan de référence joint au présent document.

■ en vue de la **création d'un Etablissement Recevant du Public (E.R.P.)** au sens de la réglementation en vigueur, **excepté les E.R.P.**

de **type J** (structures d'accueil pour personnes âgées et personnes handicapées),

de **type O** (hôtels ou pensions de famille),

de **type P** (salle de danse ou salle de jeux),

de **type U** (établissement de soins),

de **type L** (salles d'auditions, de conférences, de réunions, salles de spectacle, de projection ou à usage multiple) **du 1^{er} groupe** et

de **type R** (crèches, maternelles, jardins d'enfants, haltes-garderies, autres établissements d'enseignement, internats, colonies de vacances) **avec locaux de sommeil,**

- et sous réserve que l'**augmentation éventuelle d'emprise au sol ne dépasse pas 20 m² de surface hors œuvre brute par unité foncière** existante à la date d'approbation du présent document et telle qu'elle figure sur le plan de référence joint au présent document.

- et sous réserve de la mise en place par le pétitionnaire, préalablement à l'autorisation de construire, **des consignes de gestion de l'établissement pour assurer la sécurité des personnes et des biens.**

Article I.4 – Mesures applicables aux biens et activités existantes

Mesures rendues obligatoires :

Conformément à l'article L. 562-1 du code de l'environnement, les présentes prescriptions doivent faire l'objet d'une mise en conformité dans un délai maximum de 5 ans à compter de la date d'opposabilité du présent document.

Leur mise en œuvre ne s'impose que dans la limite d'un coût fixé à 10 % de la valeur vénale ou estimée du bien à cette même date, en application de l'article 5 du décret n° 95-1089 du 5 octobre 1995.

Toute opportunité devra être saisie pour réduire la vulnérabilité des constructions déjà exposées et pour assurer la sécurité des personnes et des biens sans créer d'obstacle à l'expansion de la crue.

Pour ce faire, tout propriétaire devra mettre en œuvre les dispositions constructives suivantes :

- pour les logements (sauf impossibilité technique), création d'un refuge aisément accessible de l'intérieur, éclairé et évacuable, permettant la mise en sécurité des personnes en attendant les secours en vue de l'évacuation,
- étanchéification ou mise hors d'eau des stockages de polluants,
- arrimage des cuves et autres objets flottants de gros volume. Les cuves devront pouvoir résister, vides, à la pression hydrostatique et être étanches,
- balisage des piscines et excavations,

Les dispositions suivantes sont applicables aux logements, bâtiments publics ainsi qu'aux activités économiques abritant des biens dont la valeur nécessite une protection (matériel de production, stocks, etc...).

- les réseaux techniques d'alimentation en électricité, gaz et téléphone sont :
 - soit *rendus totalement étanches,*
 - soit *rehaussés à 50 cm au-dessus de la cote de la crue de référence,*

Ces réseaux comprennent les lignes, les tableaux, disjoncteurs, compteurs, fusibles, prises, raccordement aux réseaux, etc....

Pour les réseaux électriques et courants faibles rehaussés :

- ❖ *Pose descendante (en parapluie),*
- ❖ *Séparation secteurs hors d'eau/secteurs inondables et protection de ces derniers par disjoncteur différentiel haute sensibilité 30 mA,*
- ❖ *Sous la cote de référence prise de courant et contacteurs insensibles à l'eau, en cas d'impossibilité technique à les installer hors d'eau,*
- ❖ *Mise hors d'eau du coffret d'alimentation électrique*
- ❖ *Câble étanche RO2V.*

- les bouches et conduits de ventilation ou d'aération, d'évacuation, les drains et vides sanitaires situés sous le niveau des plus hautes eaux, seront équipés de dispositifs filtrants. Les pénétrations de ventilations et de canalisations seront rendues étanches. Des dispositions seront prises pour éviter les refoulements depuis les réseaux (vannes manuelles, clapets anti-retours, ...).

3.4 Règlement du PPRi

Mesures recommandées :

Sans être rendus obligatoires en application de l'article L 562.1 du code de l'environnement, les travaux désignés ci-après sont recommandés :

- installation de dispositifs filtrants ou de batardage pour les ouvertures. Dans le cas de batardage, le dispositif devra être proportionné à la capacité de résistance des murs à la pression hydrostatique et ne pas dépasser 1 m au-dessus du niveau de plancher à protéger, il devra par ailleurs être accompagné d'un système de pompage permettant d'évacuer l'eau provenant d'infiltration par les planchers,
- remplacement des portes, fenêtres et dormants par des matériaux non vulnérables à l'eau ou, à défaut, traitement pour renforcer l'étanchéité,
- équipements sensibles (chaudière, production d'eau chaude sanitaire, machinerie ascenseur, VMC, ...):
 - installation au-dessus des plus hautes eaux,
 - pour les constructions d'habitations individuelles, en cas d'impossibilité liée au mode de chauffage et à la hauteur des plus hautes eaux, de le mettre hors d'eau, il devra être installé dans la zone la moins vulnérable. Le démontage et le stockage au sec des éléments les plus fragiles devront être rendus possibles.
- les matériaux des planchers situés en dessous de la cote de la crue de référence sont remplacés par des matériaux non déformables par l'eau,

MESURES D'INTERDICTION ET PRESCRIPTIONS APPLICABLES A L'INTERIEUR DE LA ZONE ROUGE A4 (une profondeur de submersion sous les PHEC > 1 m avec vitesse forte ou risque particulier notamment à l'aval des déversoirs)

Article 1.1 - Mesures d'interdiction

Afin de ne pas compromettre la préservation des champs d'inondation ou l'écoulement des eaux, toutes les constructions, ouvrages, installations ou travaux à l'exception de ceux définis à l'article 1.2. ci-après sont interdits.

Article 1.2 - Constructions, ouvrages, installations, travaux et exploitation des terrains admis sous réserve du respect de prescriptions particulières

Ne sont admis que les constructions, ouvrages, installations, travaux **et exploitation de terrains** ci-dessous limitativement énumérés :

Article 1.2.1. - Constructions, ouvrages, installations et travaux admis sous réserve des prescriptions des Articles 1.2.3. et 1.2.4

• Les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement des Services Publics hormis les stations de captage d'eau potable (stations d'épuration, postes de refoulement, etc...) ou des réseaux d'intérêt publics (pylônes, postes de transformation,...) leurs équipements et les remblaiements indispensables à condition :

- que leurs fonctions rendent impossible toute solution d'implantation en dehors des zones inondables ;
- que le parti retenu parmi les différentes techniques envisageables, assure le meilleur équilibre entre les enjeux de sécurité publique, hydrauliques, économiques et environnementaux ;
- que toutes les mesures soient prises pour ne pas aggraver les risques et les effets des crues, pour que les constructions et ouvrages résistent aux forces exercées par les écoulements de la crue de référence et limiter les risques de pollution en particulier pour éviter des implantations dans les zones d'aléas les plus forts.

• Les abris et protections nécessaires aux installations de pompage pour l'irrigation.

• Les clôtures sur voie et en limite séparative d'une hauteur maximale de 1,80 m entièrement ajourées sans fondation faisant saillie sur le sol. Cette règle s'applique aussi aux clôtures et autres éléments de séparation et de protection intérieurs aux propriétés telles que claustras, grillages,...

• Les vestiaires et sanitaires non gardés nécessaires au fonctionnement des terrains de sport existants à la date d'approbation du présent document

• Les remblais et endiguements justifiés par la protection de lieux déjà fortement urbanisés et qui ne devront pas avoir pour effet d'augmenter cette urbanisation.

• Les plans d'eau, étangs et affouillements à condition que les déblais soient évacués hors zones inondables et qu'aucune digue ne soit construite.

3.4 Règlement du PPRi

- Les aires de stationnement, au niveau du terrain naturel, à condition de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux.
- Les travaux d'infrastructure publique, leurs équipements et les remblaiements indispensables à condition :
 - que leurs fonctions rendent impossible toute solution d'implantation en dehors des zones inondables ;
 - que le parti retenu parmi les différentes solutions techniques envisageables, assure le meilleur équilibre entre les enjeux de sécurité publique; hydrauliques, économiques et environnementaux ;
 - que toutes les mesures soient prises pour ne pas aggraver les risques et les effets des crues en particulier pour éviter des implantations dans les zones d'aléas les plus forts.
- Les espaces plantés sous réserve de prescriptions de l'article I.2.2.
- Les réseaux d'irrigation et de drainage ainsi que leur équipement à condition de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux
- Les réseaux enterrés et aériens
- Les aménagements divers ne comportant pas de constructions, d'installations ou d'ouvrages interdits par la présente réglementation et non susceptibles d'avoir un effet négatif direct ou indirect sur la préservation des étangs d'expansion des crues, l'écoulement des eaux, la sécurité des personnes et des biens.
- Les aménagements de terrains de plein air, de sports et loisirs à condition de ne pas aggraver les risques et de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux.

☞ Article I.2.2 - Exploitation des terrains

Ne sont admis que :

- Les cultures et pacages
- Les vergers
- Les plantations à basse tige sous réserve que leur hauteur n'excède pas 2 mètres et qu'elles soient entretenues (cette réserve relative à la hauteur ne concerne pas les vergers évoqués ci-dessus)
- Les haies plantées parallèlement au courant n'excédant pas 2 mètres de hauteur.

☞ Article I.2.3 - Prescriptions particulières

Les constructions admises à l'article I.2.1 ne devront pas comporter de sous-sol au-dessous du niveau le plus élevé du terrain naturel.

Les constructions admises devront comporter un premier niveau de plancher à 0,50 mètre au moins au-dessus du terrain naturel et un premier niveau habitable au dessus du niveau de la crue de référence. Ce dernier niveau devra être accessible de l'intérieur et de l'extérieur et permettre une mise en sécurité et une évacuation des occupants en cas d'inondation.

☞ Article I.2.4 – Dispositions constructives

Pour toutes constructions, installations ou aménagements nouveaux, des dispositions de construction devront être prises par le maître d'ouvrage ou le constructeur pour ne pas faire obstacle à la crue, pour limiter le risque de dégradations par les eaux, pour résister structurellement aux remontées de nappes et à une inondation dont le niveau serait égal au niveau de la crue de référence et pour faciliter l'évacuation des habitants en cas d'alerte à la crue.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux abris de jardin.

Les dispositions suivantes visant à réduire la vulnérabilité des constructions admises seront mises en oeuvre par le maître d'ouvrage :

- renforcement des planchers ou radiers (mise en place d'une couche de matériaux drainants sous le radier pour équilibrer les sous-pressions, renforcement de l'armature du radier),
- drainage et épuisement des parties enterrées, par mise en place d'un drainage périphérique ou système d'épuisement,
- mise hors d'eau des réseaux et des équipements dans le bâtiment (tableau électrique, installation téléphonique, ...),

pour les réseaux électriques et courants faibles :

- ❖ Pose descendante (en parapluie),
- ❖ Séparation secteurs hors d'eau/secteurs inondables et protection de ces derniers par disjoncteur différentiel haute sensibilité 30 mA,
- ❖ Sous la cote de référence prise de courant et contacteurs insensibles à l'eau, en cas d'impossibilité technique à les installer hors d'eau,
- ❖ Mise hors d'eau du coffret d'alimentation électrique
- ❖ Câble étanche RO2V
- résistance des murs de structure aux pressions hydrostatiques, aux chocs et à l'immersion : chaînage vertical et horizontal de la structure, utilisation de matériaux de construction non putrescibles et non dégradables sous la cote des plus hautes eaux et arase étanche.
- pour la partie du bâtiment située sous la cote de référence, matériaux d'aménagement et d'équipements de second œuvre du bâtiment, étanches ou peu sensibles à l'eau : menuiseries extérieures et dormants de menuiseries intérieures, isolants, matériaux de mise en œuvre (colles, ...),
- pour les constructions sur vide sanitaire, conception de ce vide de manière à réduire la rétention d'eau (ventilation, sol plan et légèrement incliné, ...) ou vidangeable. Ce vide sanitaire sera non transformable, il devra par ailleurs être accessible soit par trappe dans le plancher (0,60 m x 0,60 m), soit par une porte latérale et permettre la circulation sur la totalité de sa surface (non cloisonnement, hauteur sous plafond > 1 m). Le système de ventilation du vide sanitaire devra être équipé de dispositifs de filtration de l'eau,
- ventilation, aération, canalisations :
Les bouches et conduits de ventilation ou d'aération, d'évacuation, les drains et vides sanitaires situés sous le niveau des plus hautes eaux, seront équipés de dispositifs filtrants. Les pénétrations de ventilations et canalisations seront rendues étanches. Des dispositions seront prises pour éviter les refoulements depuis les réseaux (vannes manuelles, clapets anti-retours, ...),
- équipements sensibles (chaudière, production d'eau chaude sanitaire, machinerie ascenseur, VMC, ...) :
❖ installation au-dessus des plus hautes eaux pour les constructions neuves,

3.4 Règlement du PPRi

❖ pour les constructions autorisées, en cas d'impossibilité liée au mode de chauffage et à la hauteur des plus hautes eaux, de le mettre hors d'eau, il devra être installé dans la zone la moins vulnérable. Le démontage et le stockage au sec des éléments les plus fragiles devront être rendus possibles.

- le stockage de produits dangereux ou polluants devra respecter des prescriptions particulières tenant compte du caractère inondable du site d'implantation (stockage dans des récipients étanches suffisamment lestés ou arrimés ou stockage au-dessus de la cote des plus hautes eaux, bon ancrage des citernes enterrées, orifices de remplissage et débouchés de tuyaux d'évents au-dessus de la cote des plus hautes eaux, capacité des cuves à résister, vides, à la pression hydrostatique, évacuation des matériaux ou marchandises susceptibles d'être emportés par la crue, etc.),
- arrimage des objets flottants de gros volume,
- balisage des piscines et excavations.

Rappel des responsabilités des maîtres d'ouvrage :

La mise en œuvre des dispositions constructives visées à l'article I.2.4 est faite sous responsabilité des maîtres d'ouvrage.

Il est aussi de leur responsabilité de prévoir :

- la résistance des fondations aux affouillements, tassements différentiels et érosions,
- la résistance des murs aux pressions hydrostatiques, aux chocs dus aux objets transportés par l'inondation et la résistance à l'immersion des dispositifs ralentissant l'entrée de l'eau dans le bâtiment tout en la filtrant,
- des dispositifs permettant de démonter et de stocker hors d'eau tout équipement susceptible d'être endommagé par l'eau, d'assurer une vidange gravitaire et rapide du bâtiment, ainsi que le nettoyage,
- une ventilation naturelle optimale (dispositif et accessibilité) pour l'assèchement des matériaux à séchage rapide par ventilation ou par remplacement,
- des dispositifs permettant à l'habitant de se loger en toute sécurité pendant et après l'inondation dans les parties non inondées du bâtiment.

Article I.3 - Prescriptions applicables aux travaux sur les biens et activités existants

Ne sont admis que, et sous réserve des prescriptions suivantes :

• **Les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes** notamment les aménagements internes, sans changement de destination, les traitements et modifications de façades et les réfections de toitures sauf s'ils augmentent les risques ou en créent de nouveaux ou conduisent à une augmentation du nombre de logements exposés.

Dans le but de permettre l'amélioration des conditions de confort et de sécurité de leurs occupants à titre temporaire ou permanent, et de réduire la vulnérabilité des biens et activités (mise hors d'eau), sont admis sous réserve des prescriptions suivantes :

- **Les surélévations limitées** des bâtiments existants, au-dessus du niveau de la crue de référence.

- **Les constructions et aménagements de sécurité extérieurs** notamment plate-forme, voirie, escaliers, passages hors d'eau, en veillant tout particulièrement à limiter l'encombrement à l'écoulement

- **L'adaptation ou la réfection** notamment par la réalisation d'accès permanents à l'étage ou au toit.

Dans le cas de travaux sous la cote de référence, ceux-ci ne devront pas conduire à :

- la réalisation de sous-sols creusés en totalité ou en partie sous le niveau du terrain naturel,
- l'utilisation de système à ossature bois (ossature verticale et sols),
- la pose flottante des sols.

• **L'extension** limitée, sous réserve de la prise en compte des impératifs de l'écoulement des crues, des constructions existantes implantées antérieurement à la date d'approbation du présent document et figurant sur un plan de référence dans la limite des plafonds suivants :

- 10 m² de surface hors œuvre brute pour les locaux sanitaires techniques et de loisirs

Les extensions devront respecter la condition de surélévation de 0,50 mètre au-dessus du terrain naturel sauf en cas d'impossibilité technique.

• **La reconstruction** après sinistre, excepté la reconstruction des bâtiments dont la destruction est due à une crue, d'un bâtiment légalement implanté, sous réserve que leur emprise au sol reste inférieure ou identique à celle existante à la date d'approbation du présent document, éventuellement augmentée de l'emprise au sol évoquée ci-dessus et sous réserve que des mesures soient prises pour réduire la vulnérabilité des constructions, améliorer l'écoulement des eaux et assurer la sécurité des personnes.

Les bâtiments à usage d'habitation reconstruits après sinistre doivent comporter un premier niveau de plancher à 0,50 m au moins au dessus de la cote moyenne du terrain naturel environnant et un premier niveau habitable au dessus du niveau de la crue de référence. Ils ne doivent pas comporter de sous-sols sous le niveau du terrain naturel.

3.4 Règlement du PPRi

Article I.4 – Mesures applicables aux biens et activités existantes

Mesures rendues obligatoires :

Conformément à l'article L. 562-1 du code de l'environnement, les présentes prescriptions doivent faire l'objet d'une mise en conformité dans un délai maximum de 5 ans à compter de la date d'opposabilité du présent document.

Leur mise en œuvre ne s'impose que dans la limite d'un coût fixé à 10 % de la valeur vénale ou estimée du bien à cette même date, en application de l'article 5 du décret n° 95-1089 du 5 octobre 1995.

Toute opportunité devra être saisie pour réduire la vulnérabilité des constructions déjà exposées et pour assurer la sécurité des personnes et des biens sans créer d'obstacle à l'expansion de la crue.

Pour ce faire, tout propriétaire devra mettre en œuvre les dispositions constructives suivantes :

- pour les logements (sauf impossibilité technique), création d'un refuge aisément accessible de l'intérieur, éclairé et évacuable, permettant la mise en sécurité des personnes en attendant les secours en vue de l'évacuation,
- étanchéification ou mise hors d'eau des stockages de polluants,
- arrimage des cuves et autres objets flottants de gros volume. Les cuves devront pouvoir résister, vides, à la pression hydrostatique,
- balisage des piscines et excavations,

Les dispositions suivantes sont applicables aux logements, bâtiments publics ainsi qu'aux activités économiques abritant des biens dont la valeur nécessite une protection (matériel de production, stocks, etc...).

- les réseaux techniques d'alimentation en électricité, gaz et téléphone sont :
 - soit rendus totalement étanches,
 - soit rehaussés à 50 cm au-dessus de la cote de la crue de référence,

Ces réseaux comprennent les lignes, les tableaux, disjoncteurs, compteurs, fusibles, prises, raccordement aux réseaux, etc....

Pour les réseaux électriques et courants faibles rehaussés :

- ❖ Pose descendante (en parapluié),
- ❖ Séparation secteurs hors d'eau/secteurs inondables et protection de ces derniers par disjoncteur différentiel haute sensibilité 30 mA,
- ❖ Sous la cote de référence prise de courant et contacteurs insensibles à l'eau, en cas d'impossibilité technique à les installer hors d'eau,
- ❖ Mise hors d'eau du coffret d'alimentation électrique
- ❖ Câble étanche RO2V.

- les bouches et conduits de ventilation ou d'aération, d'évacuation, les drains et vides sanitaires situés sous le niveau des plus hautes eaux, seront équipés de dispositifs filtrants. Les pénétrations de ventilations et de canalisations seront rendues étanches. Des dispositions seront prises pour éviter les refoulements depuis les réseaux (vannes manuelles, clapets anti-retours, ...).

Mesures recommandées :

Sans être rendus obligatoires en application de l'article L 562.1 du code de l'environnement, les travaux désignés ci-après sont recommandés :

- installation de dispositifs filtrants ou de batardage pour les ouvertures. Dans le cas de batardage, le dispositif devra être proportionné à la capacité de résistance des murs à la pression hydrostatique et ne pas dépasser 1 m au-dessus du niveau de plancher à protéger, il devra par ailleurs être accompagné d'un système de pompage permettant d'évacuer l'eau provenant d'infiltration par les planchers,
- remplacement des portes, fenêtres et dormants par des matériaux non vulnérables à l'eau ou, à défaut, traitement pour renforcer l'étanchéité,
- équipements sensibles (chaudière, production d'eau chaude sanitaire, machinerie ascenseur, VMC, ...) :
 - installation au-dessus des plus hautes eaux,
 - pour les constructions d'habitations individuelles, en cas d'impossibilité liée au mode de chauffage et à la hauteur des plus hautes eaux, de le mettre hors d'eau, il devra être installé dans la zone la moins vulnérable. Le démontage et le stockage au sec des éléments les plus fragiles devront être rendus possibles.
- les matériaux des planchers situés en dessous de la cote de la crue de référence sont remplacés par des matériaux non déformables par l'eau.

3.4 Règlement du PPRi

CHAPITRE II REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE B Zone pouvant être urbanisées sous conditions

MESURES D'INTERDICTION ET PRESCRIPTIONS APPLICABLES A L'INTERIEUR DES ZONES BLEUES B1 ET B2

Article II.1 - Mesures d'interdiction

Sont interdits.

- La construction nouvelle d'Établissements Recevant du Public (E.R.P.) tels que définis dans la réglementation en vigueur, sauf celle nécessaire au fonctionnement d'un équipement existant et qui ne pourrait être édifiée hors cette zone.
- Les opérations d'ensemble (lotissements, habitats collectifs, permis de construire groupés...).
- L'implantation d'équipements nouveaux :
 - hébergeant des populations vulnérables ou à mobilité réduite, tels que hôpitaux, cliniques, maisons de retraite, centres de post-cure, etc.
 - à vocation de sécurité tels que centres de secours, casernes de gendarmerie.
- Les ouvrages, remblaiements ou endiguements nouveaux qui ne seraient pas justifiés par la protection des lieux déjà fortement urbanisés ou qui ne seraient pas indispensables à la réalisation de travaux d'infrastructure publique.
- Les constructions et les installations qui par leurs dimensions trop importantes, leur configuration et leur implantation seraient susceptibles de perturber de façon sensible l'écoulement des eaux.
- Les installations et activités nouvelles de stockage et de fabrication de produits dangereux ou polluants.
- Les sous-sols liés à des équipements ou des constructions.
- Les campings.

Article II.2 - Constructions, ouvrages, installations, travaux et exploitation des terrains admis sous réserve du respect de prescriptions particulières

↳ *Article II.2.1. - Constructions, ouvrages, installations et travaux admis sous réserve des prescriptions des Articles II.2.3. et II.2.4.*

- Les constructions de quelque destination que ce soit sous réserve des interdictions de l'article II.1 ci-dessus et des prescriptions particulières des articles II.2.3 et II.2.4.

↳ *Article II.2.2. - Exploitations des terrains soumis à des prescription particulières*

Il n'existe aucune restriction particulière en matière d'exploitation des terrains .

3.4 Règlement du PPRi

Article II.2.3. - Prescriptions particulières

Dans les zones déjà urbanisées, les espaces laissés libres de toute occupation seront affectés prioritairement à la réalisation d'espaces plantés, d'équipements sportifs ou de loisirs.

Prescriptions en matière d'emprise au sol⁷ :

• excepté pour les bâtiments publics n'ayant pas vocation à l'hébergement, l'emprise au sol des constructions par rapport à la surface du terrain d'assiette de l'opération faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir incluse dans la zone B doit être la plus réduite possible et sera au plus égale à :

	Constructions à usage d'habitation, dépendances et annexes comprises, accolées ou non.	Constructions à usage d'activités industrielles, artisanales, commerciales, agricoles (y compris les serres) et de services, dépendances et annexes comprises, accolées ou non.
Zone B1	30 %	40 %
Zone B2	20 %	30 %

• pour les constructions ou opérations d'urbanisme établies sur plusieurs zones, le coefficient d'emprise moyen sera calculé proportionnellement à la superficie de chaque zone. Dans ce cas, l'organisation d'ensemble ne devra pas aggraver le risque.

• en outre afin de limiter la densité de population, les C.O.S. et les hauteurs admis par les P.O.S. ou P.L.U. ne seront pas supérieurs à ceux déjà admis par les P.O.S. ou P.L.U. en vigueur à la date de publication du projet de protection.

Autres prescriptions:

• Excepté pour les bâtiments publics, les clôtures ne pourront avoir une hauteur supérieure à 1,80 mètre et devront être ajourées sur au moins les 2/3 de leur hauteur. Pour les clôtures constituées par un muret non surmonté par des parties pleines (lices...) la hauteur maximale de ce muret est de 60 cm. Cette règle s'applique également aux clôtures et autres éléments de séparation ou de protection intérieurs aux propriétés telles que les murs, claustras, grillages...

• Les constructions admises comporteront un premier niveau de plancher à 0,50 m au moins au-dessus du niveau du terrain naturel et un premier niveau habitable au-dessus du niveau de la crue de référence. Ce dernier niveau devra être accessible de l'intérieur et de l'extérieur et permettre une mise en sécurité et une évacuation des occupants en cas d'inondation.

Cette obligation ne s'applique pas en cas :

- d'extension d'une construction existante non conforme à cette règle,
- de réaménagement à vocation d'habitation d'une annexe proche dont la configuration rend techniquement impossible le respect de cette règle.

⁷ Emprise au sol : projection verticale de la totalité des constructions à l'exception des petits éléments en surplomb, tels que balcon, marquise, avancée de toiture... (et non la somme des sections des piliers en cas de constructions sur pilotis). La gestion des droits à emprise, en matière de division foncière, obéit aux mêmes principes et règles auxquels obéit le coefficient d'occupation des sols.

Article II.2.4 – Dispositions constructives

Pour toutes constructions, installations ou aménagements nouveaux, des dispositions de construction devront être prises par le maître d'ouvrage ou le constructeur pour ne pas faire obstacle à la crue, pour limiter le risque de dégradations par les eaux, pour résister structurellement aux remontées de nappes et à une inondation dont le niveau serait égal au niveau de la crue de référence et pour faciliter l'évacuation des habitants en cas d'alerte à la crue.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux abris de jardin.

Les dispositions suivantes visant à réduire la vulnérabilité des constructions admises seront mises en oeuvre par le maître d'ouvrage :

- renforcement des planchers ou radiers (mise en place d'une couche de matériaux drainants sous le radier pour équilibrer les sous-pressions, renforcement de l'armature du radier),
- drainage et épuisement des parties enterrées, par mise en place d'un drainage périphérique ou système d'épuisement,
- mise hors d'eau des réseaux et des équipements dans le bâtiment (tableau électrique, installation téléphonique, ...),
- pour les réseaux électriques et courants faibles :
 - ❖ Pose descendante (en parapluie),
 - ❖ Séparation secteurs hors d'eau/secteurs inondables et protection de ces derniers par disjoncteur différentiel haute sensibilité 30 mA,
 - ❖ Sous la cote de référence prise de courant et contacteurs insensibles à l'eau, en cas d'impossibilité technique à les installer hors d'eau,
 - ❖ Mise hors d'eau du coffret d'alimentation électrique
 - ❖ Câble étanche RO2V,
- résistance des murs de structure aux pressions hydrostatiques, aux chocs et à l'immersion : chaînage vertical et horizontal de la structure, utilisation de matériaux de construction non putrescibles et non dégradables sous la cote des plus hautes eaux et arase étanche.
- pour la partie du bâtiment située sous la cote de référence, matériaux d'aménagement et d'équipements de second œuvre du bâtiment, étanches ou peu sensibles à l'eau : menuiseries extérieures et dormants de menuiseries intérieures, isolants, matériaux de mise en oeuvre (colles, ...),
- pour les constructions sur vide sanitaire, conception de ce vide de manière à réduire la rétention d'eau (ventilation, sol plan et légèrement incliné, ...) ou vidangeable. Ce vide sanitaire sera non transformable, il devra par ailleurs être accessible soit par trappe dans le plancher (0,60 m x 0,60 m), soit par une porte latérale et permettre la circulation sur la totalité de sa surface (non cloisonnement, hauteur sous plafond > 1 m). Le système de ventilation du vide sanitaire devra être équipé de dispositifs de filtration de l'eau,
- ventilation, aération, canalisations :
Les bouches et conduits de ventilation ou d'aération, d'évacuation, les drains et vides sanitaires situés sous le niveau des plus hautes eaux, seront équipés de dispositifs filtrants. Les pénétrations de ventilations et canalisations seront rendues étanches. Des dispositions seront prises pour éviter les refoulements depuis les réseaux (vannes manuelles, clapets anti-retours, ...),
- équipements sensibles (chaudière, production d'eau chaude sanitaire, machinerie ascenseur, VMC, ...):
 - ❖ installation au-dessus des plus hautes eaux pour les constructions neuves,

3.4 Règlement du PPRi

- ❖ *pour les constructions autorisées, en cas d'impossibilité liée au mode de chauffage et à la hauteur des plus hautes eaux, de le mettre hors d'eau, il devra être installé dans la zone la moins vulnérable. Le démontage et le stockage au sec des éléments les plus fragiles devront être rendus possibles.*
- le stockage de produits dangereux ou polluants devra respecter des prescriptions particulières tenant compte du caractère inondable du site d'implantation (stockage dans des récipients étanches suffisamment lestés ou arrimés ou stockage au-dessus de la cote des plus hautes eaux, bon ancrage des citernes enterrées, orifices de remplissage et débouchés de tuyaux d'évents au-dessus de la cote des plus hautes eaux, capacité des cuves à résister, vides, à la pression hydrostatique, évacuation des matériaux ou marchandises susceptibles d'être emportés par la crue, etc.),
- arrimage des objets flottants de gros volume (cuves à fioul, cuves à gaz, ...),
- balisage des piscines et excavations.

Rappel des responsabilités des maîtres d'ouvrage :

La mise en œuvre des dispositions constructives visées à l'article II.2.4 est faite sous responsabilité des maîtres d'ouvrage.

Il est aussi de leur responsabilité de prévoir :

- la résistance des fondations aux affouillements, tassements différentiels et érosions,
- la résistance des murs aux pressions hydrostatiques, aux chocs dus aux objets transportés par l'inondation et la résistance à l'immersion des dispositifs ralentissant l'entrée de l'eau dans le bâtiment tout en la filtrant,
- des dispositifs permettant de démonter et de stocker hors d'eau tout équipement susceptible d'être endommagé par l'eau, d'assurer une vidange gravitaire et rapide du bâtiment, ainsi que le nettoyage,
- une ventilation naturelle optimale (dispositif et accessibilité) pour l'assèchement des matériaux à séchage rapide par ventilation ou par remplacement,
- des dispositifs permettant à l'habitant de se loger en toute sécurité pendant et après l'inondation dans les parties non inondées du bâtiment.

Article II.3 - Prescriptions applicables aux travaux sur les biens et activités existants

• Pour les constructions existantes et implantées antérieurement à la date d'approbation du présent document et figurant sur un plan de référence, une extension pourra être admise dans la limite la plus favorable entre :

- d'une part, le plafond défini en application des coefficients fixés à l'article II.2.3,
- d'autre part, les plafonds suivants :
 - 25m² de surface hors œuvre brute pour les constructions à usage d'habitation y compris leurs annexes,
 - 30 % d'augmentation de leur emprise au sol existante à la date d'approbation du présent document, pour les bâtiments à usage d'activités industrielles, artisanales, commerciales, agricoles (y compris les serres) et de services et leurs annexes.

• Pour les Etablissements Recevant du Public (E.R.P.) existants et implantés antérieurement à la date d'approbation du présent document et figurant sur un plan de référence, **un changement de destination pourra être admis sous réserve d'assurer la sécurité des personnes et de ne pas augmenter la vulnérabilité ni les nuisances,**

- en vue de la **création d'une activité agricole, artisanale, ou industrielle, sans hébergement et sans augmentation de risque de pollution,**
- ou en vue de la **création d'un Etablissement Recevant du Public (E.R.P.)** au sens de la réglementation en vigueur, **excepté les E.R.P.**
 - de **type J** (structures d'accueil pour personnes âgées et personnes handicapées),
 - de **type O** (hôtels ou pensions de famille),
 - de **type P** (salle de danse ou salle de jeux),
 - de **type U** (établissement de soins),
 - de **type L** (salles d'auditions, de conférences, de réunions, salles de spectacle, de projection ou à usage multiple) **du 1^{er} groupe** et
 - de **type R** (crèches, maternelles, jardins d'enfants, haltes-garderies, autres établissements d'enseignement, internats, colonies de vacances) **avec locaux de sommeil,**
- et sous réserve que **l'augmentation éventuelle d'emprise au sol ne dépasse pas 20 m² de surface hors œuvre brute par unité foncière** existante à la date d'approbation du présent document et telle qu'elle figure sur le plan de référence joint au présent document.
- et sous réserve de la mise en place par le pétitionnaire, préalablement à l'autorisation de construire, **des consignes de gestion de l'établissement pour assurer la sécurité des personnes et des biens.**

• Les reconstructions de bâtiments dont l'emprise dépasserait les limites fixées en II.2.1.2. éventuellement majorées en fonction des possibilités d'extension de l'alinéa précédent sont admises sous réserve d'en réduire la vulnérabilité.

• Les installations existantes de stockage et de fabrication de produits dangereux ou polluants sont soumises aux prescriptions de l'article II.2.2.

• Les clôtures et murs pleins existants et implantés antérieurement à la date d'approbation du présent document pourront être reconstruits à l'identique.

• Dans le cas de travaux sous la cote de référence, ceux-ci ne devront pas conduire à :

- la réalisation de sous-sols creusés en totalité ou en partie sous le niveau du terrain naturel,
- l'utilisation de système à ossature bois (ossature verticale et sols),
- la pose flottante des sols.

3.4 Règlement du PPRi

Article II.4 – Mesures applicables aux biens et activités existantes

Mesures rendues obligatoires :

Conformément à l'article L. 562-1 du code de l'environnement, les présentes prescriptions doivent faire l'objet d'une mise en conformité dans un délai maximum de 5 ans à compter de la date d'opposabilité du présent document.

Leur mise en œuvre ne s'impose que dans la limite d'un coût fixé à 10 % de la valeur vénale ou estimée du bien à cette même date, en application de l'article 5 du décret n° 95-1089 du 5 octobre 1995.

Toute opportunité devra être saisie pour réduire la vulnérabilité des constructions déjà exposées et pour assurer la sécurité des personnes et des biens sans créer d'obstacle à l'expansion de la crue.

Pour ce faire, tout propriétaire devra mettre en œuvre les dispositions constructives suivantes :

- pour les logements (sauf impossibilité technique), création d'un refuge aisément accessible de l'intérieur, éclairé et évacuable, permettant la mise en sécurité des personnes en attendant les secours en vue de l'évacuation,
- étanchéification ou mise hors d'eau des stockages de polluants,
- arrimage des cuves et autres objets flottants de gros volume. Les cuves devront pouvoir résister, vides, à la pression hydrostatique et être étanches,
- balisage des piscines et excavations.

Les dispositions suivantes sont applicables aux logements, bâtiments publics ainsi qu'aux activités économiques abritant des biens dont la valeur nécessite une protection (matériel de production, stocks, etc...).

- les réseaux techniques d'alimentation en électricité, gaz et téléphone sont :
 - soit rendus totalement étanches,
 - soit rehaussés à 50 cm au-dessus de la cote de la crue de référence,

Ces réseaux comprennent les lignes, les tableaux, disjoncteurs, compteurs, fusibles, prises, raccordement aux réseaux, etc....

Pour les réseaux électriques et courants faibles rehaussés :

- ❖ Pose descendante (en parapluie),
 - ❖ Séparation secteurs hors d'eau/secteurs inondables et protection de ces derniers par disjoncteur différentiel haute sensibilité 30 mA,
 - ❖ Sous la cote de référence prise de courant et contacteurs insensibles à l'eau, en cas d'impossibilité technique à les installer hors d'eau,
 - ❖ Mise hors d'eau du coffret d'alimentation électrique
 - ❖ Câble étanche RO2V.
- les bouches et conduits de ventilation ou d'aération, d'évacuation, les drains et vides sanitaires situés sous le niveau des plus hautes eaux, seront équipés de dispositifs filtrants. Les pénétrations de ventilations et de canalisations seront rendues étanches. Des dispositions seront prises pour éviter les refoulements depuis les réseaux (vannes manuelles, clapets anti-retours, ...).

Mesures recommandées :

Sans être rendus obligatoires en application de l'article L 562.1 du code de l'environnement, les travaux désignés ci-après sont recommandés :

- installation de dispositifs filtrants ou de batardage pour les ouvertures. Dans le cas de batardage, le dispositif devra être proportionné à la capacité de résistance des murs à la pression hydrostatique et ne pas dépasser 1 m au-dessus du niveau de plancher à protéger, il devra par ailleurs être accompagné d'un système de pompage permettant d'évacuer l'eau provenant d'infiltration par les planchers
- remplacement des portes, fenêtres et dormants par des matériaux non vulnérables à l'eau ou, à défaut, traitement pour renforcer l'étanchéité,
- équipements sensibles (chaudière, production d'eau chaude sanitaire, machinerie ascenseur, VMC, ...) :
 - installation au-dessus des plus hautes eaux,
 - pour les constructions d'habitations individuelles, en cas d'impossibilité liée au mode de chauffage et à la hauteur des plus hautes eaux, de le mettre hors d'eau, il devra être installé dans la zone la moins vulnérable. Le démontage et le stockage au sec des éléments les plus fragiles devront être rendus possibles.
- les matériaux des planchers situés en dessous de la cote de la crue de référence sont remplacés par des matériaux non déformables par l'eau.

