



MOVA

Communauté de communes
Marche Occitane
-Val d'Anglin

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
MARCHE OCCITANE VAL D'ANGLIN

RÈGLEMENT ÉCRIT

PIÈCE

4.1



Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire en date du

SOMMAIRE

PREAMBULE	7
1 Présentation du règlement du PLUi	9
2 La division du territoire en zones réglementaires	12
3 Articulation des règles du PLUi avec les autres dispositions et législations relatives à l'occupation et/ou à l'utilisation des sols	15
4 Définitions et lexique	19
Partie 1 Dispositions applicables à l'ensemble du territoire	29
Chapitre 1 - Les prescriptions graphiques et les règles associées	31
1.1 Les prescriptions relatives à l'occupation du sol	31
1.2 Les prescriptions relatives à la mise en œuvre d'un projet	32
1.3 Les prescriptions relatives à la protection patrimoniale, environnementale et paysagère	33
Chapitre 2 - Règles communes à toutes les zones	36
Section 1 Usages des sols et destination des constructions	37
1.1 Interdiction d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités	37
1.2 Limitations d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités	37
1.3 Mixité fonctionnelle et sociale	37
Section 2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	38
2.1 Dispositions communes à l'ensemble de la section 2	38
2.2 Implantation des constructions	38
2.3 Volumétrie et occupation des terrains	39
2.4 Qualité architecturale et aspect extérieur des constructions	40
2.5 Les performances énergétiques et environnementales	41
2.6 Qualité paysagère et environnementales des parties non bâties et des abords	42
Section 3 Desserte des terrains (conditions d'accès, de stationnement et de raccordement aux réseaux)	43
3.1 Les règles relatives aux accès et voies de circulation	43
3.2 Les règles relatives au stationnement	44
3.3 Les règles relatives aux réseaux d'eau potables, d'assainissement et de gestions des eaux pluviales	46
3.4 Les règles relatives aux autres réseaux	48
Partie 2 Règlement des zones	49
Chapitre 1 - Le règlement des zones Urbaines (U)	51
La Zone UA	53
Section 1 Usages des sols et destination des constructions	54
1.1 Interdiction d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités	54
1.2 Limitations d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités	54
Section 2 Caractéristiques urbaines et architecturales des constructions	56
2.1 Implantation des constructions	56
2.2 Volumétrie et occupation des terrains	58

2.3	Qualité architecturale et aspect extérieur des constructions	59
2.4	Qualité paysagère et environnementales des parties non bâties et des abords	61

La Zone UV 63

Section 1 Usages des sols et destination des constructions	64
1.1 Interdiction d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités	64
1.2 Limitations d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités	64
Section 2 Caractéristiques urbaines et architecturales des constructions	66
2.1 Implantation des constructions	66
2.2 Volumétrie et occupation des terrains	69
2.3 Qualité architecturale et aspect extérieur des constructions	70
2.4 Qualité paysagère et environnementales des parties non bâties et des abords	72

La Zone UB 74

Section 1 Usages des sols et destination des constructions	75
1.1 Interdiction d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités	75
1.2 Limitations d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités	75
Section 2 Caractéristiques urbaines et architecturales des constructions	77
2.1 Implantation des constructions	77
2.2 Volumétrie et occupation des terrains	80
2.3 Qualité architecturale et aspect extérieur des constructions	82
2.4 Qualité paysagère et environnementales des parties non bâties et des abords	84

La Zone UH 86

Section 1 Usages des sols et destination des constructions	87
1.1 Interdiction d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités	87
1.2 Limitations d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités	87
Section 2 Caractéristiques urbaines et architecturales des constructions	89
2.1 Implantation des constructions	89
2.2 Volumétrie et occupation des terrains	92
2.3 Qualité architecturale et aspect extérieur des constructions	93
2.4 Qualité paysagère et environnementales des parties non bâties et des abords	95

La Zone UE 97

Section 1 Usages des sols et destination des constructions	98
1.1 Interdiction d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités	98
1.2 Limitations d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités	98
Section 2 Caractéristiques urbaines et architecturales des constructions	100
2.1 Implantation des constructions	100
2.2 Volumétrie et occupation des terrains	100
2.3 Qualité architecturale et aspect extérieur des constructions	100
2.4 Qualité paysagère et environnementales des parties non bâties et des abords	100

La Zone UX 101

Section 1 Usages des sols et destination des constructions	102
1.1 Interdiction d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités	102
1.2 Limitations d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités	102
Section 2 Caractéristiques urbaines et architecturales des constructions	104
2.1 Implantation des constructions	104

2.2	Volumétrie et occupation des terrains	104
2.3	Qualité architecturale et aspect extérieur des constructions	105
2.4	Qualité paysagère et environnementales des parties non bâties et des abords	106

La Zone UT 108

Section 1 Usages des sols et destination des constructions	109
1.1 Interdiction d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités	109
1.2 Limitations d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités	109
Section 2 Caractéristiques urbaines et architecturales des constructions	111
2.1 Implantation des constructions	111
2.2 Volumétrie et occupation des terrains	111
2.3 Qualité architecturale et aspect extérieur des constructions	112
2.4 Qualité paysagère et environnementales des parties non bâties et des abords	112

Chapitre 2 - Le règlement des zones A Urbaniser (AU) 115

La Zone 1AUh 116

Section 1 Usages des sols et destination des constructions	117
1.1 Interdiction d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités	117
1.2 Limitations d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités	117
Section 2 Caractéristiques urbaines et architecturales des constructions	119
2.1 Implantation des constructions	119
2.2 Volumétrie et occupation des terrains	122
2.3 Qualité architecturale et aspect extérieur des constructions	124
2.4 Qualité paysagère et environnementales des parties non bâties et des abords	126

La Zone 1AUx 128

Section 1 Usages des sols et destination des constructions	129
1.1 Interdiction d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités	129
1.2 Limitations d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités	129
Section 2 Caractéristiques urbaines et architecturales des constructions	131
2.1 Implantation des constructions	131
2.2 Volumétrie et occupation des terrains	131
2.3 Qualité architecturale et aspect extérieur des constructions	132
2.4 Qualité paysagère et environnementales des parties non bâties et des abords	133

La Zone 1AUt 135

Section 1 Usages des sols et destination des constructions	136
1.1 Interdiction d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités	136
1.2 Limitations d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités	136
Section 2 Caractéristiques urbaines et architecturales des constructions	138
2.1 Implantation des constructions	138
2.2 Volumétrie et occupation des terrains	138
2.3 Qualité architecturale et aspect extérieur des constructions	139
2.4 Qualité paysagère et environnementales des parties non bâties et des abords	139

La Zone 2AU 142

Section 1 Usages des sols et destination des constructions	143
1.1 Interdiction d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités	143

1.2	Limitations d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités	143
Section 2 Caractéristiques urbaines et architecturales des constructions		143
2.1	Implantation des constructions	143
2.2	Volumétrie et occupation des terrains	143
2.3	Qualité architecturale et aspect extérieur des constructions	143
2.4	Qualité paysagère et environnementales des parties non bâties et des abords	143
Chapitre 3 - Le règlement des zones Agricole (A)		146
Section 1 Usages des sols et destination des constructions		149
1.1	Interdiction d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités	149
1.2	Limitations d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités	151
Section 2 Caractéristiques urbaines et architecturales des constructions		152
2.1	Implantation des constructions	152
2.2	Volumétrie et occupation des terrains	154
2.3	Qualité architecturale et aspect extérieur des constructions	157
2.4	Qualité paysagère et environnementales des parties non bâties et des abords	158
Chapitre 4 - Le règlement des zones Naturelles et Forestières (N)		161
Section 1 Usages des sols et destination des constructions		163
1.1	Interdiction d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités	163
1.2	Limitations d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités	164
Section 2 Caractéristiques urbaines et architecturales des constructions		165
2.1	Implantation des constructions	166
2.2	Volumétrie et occupation des terrains	167
2.3	Qualité architecturale et aspect extérieur des constructions	168
2.4	Qualité paysagère et environnementales des parties non bâties et des abords	169
ANNEXES		171
Annexe 1	Le Nuancier local : Les couleurs du bâti du Parc Naturel Régional de la Brenne	173
Annexe 2	Insertion paysagère des bâtiments agricoles	185
Annexe 3	Liste des essences locales et types de haie	186

PREAMBULE

1.1. Présentation du règlement du PLUi

1.1.1 Le champ d'application de la règle d'urbanisme

Le règlement du PLUi s'applique sur la totalité du territoire des 17 communes composant la Communauté de Communes Marche Occitane Val d'Anglin

Le dossier de règlement se compose de 3 pièces indissociables :

- Pièce 4.1 – Le règlement graphique
- Pièce 4.2 – Le règlement écrit
- Pièce 4.3 – Les Annexes réglementaires

Les règles et prescriptions 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 au règlement écrit et graphique du PLUi**.

1.1.2 L'organisation du règlement

Dès lors que personne privée comme publique est désireuse de porter un projet de travaux, de constructions, d'aménagements, de plantations, d'affouillements ou exhaussements des sols, il est tenu de :

- Respecter les Dispositions générales s'appliquant à toutes les zones (Partie 2 du règlement) ;
- Respecter les Dispositions applicables à la zone réglementaire (Partie 3, 4, 5 et 6 du règlement fixé compte tenu de la localisation du projet sur le règlement graphique (pièce 4.1 du PLUi).

a) Le Préambule

Le présent préambule au règlement vise à présenter l'organisation des pièces prescriptives composant le PLUi de la Communauté de communes. Il constitue un guide de lecture pour le porteur de projet en rappelant l'articulation entre le règlement graphique, le règlement écrit et les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Il expose les règles et législations qui s'appliqueront indépendamment du PLUi le territoire : les règles persistantes du Règlement National de l'Urbanisme (RNU), les servitudes d'utilité publique, les autres législations, les règlements locaux spécifiques, etc.

Ce préambule comporte un lexique, facilitant la compréhension des règles édictées. Ce lexique sert de référence à l'ensemble du règlement.

b) Les dispositions applicables à l'ensemble du territoire (Partie 1)

Cette partie expose les règles et servitudes locales applicables à l'ensemble des zones du territoire. Elle se compose :

D'un premier chapitre précisant les règles applicables pour les prescriptions graphiques et aux servitudes locales d'urbanisme figurant sur les plans de zonage.

D'un second chapitre précisant les règles applicables sur l'ensemble du territoire intercommunal, sans distinction des zones réglementaires. Ces règles fixent un cadre de cohérence et peuvent préciser les modalités d'applications des règles spécifiques. Cette partie s'organise sur le même modèle que les chapitres composant ensuite le règlementation des règles propres à chaque zone (à la différence de la section 4 propre à cette partie) :

Section 1 - Usages des sols et destinations des constructions

Section 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Section 3 - Les conditions de desserte

c) Le Règlement des zones (partie 2)

Cette partie se décompose en 4 chapitres correspondant aux quatre grandes zones réglementaires (U, AU, A et N). Ces chapitres peuvent ensuite être déclinés en sous-chapitres pour les zones spécifiques (ex : UA, UV, UB, etc.). Le porteur de projet doit prendre connaissance du classement de la parcelle où il désire établir son projet pour se référer au chapitre qui lui est relatif.

Chacun de ces chapitres et/ou sous chapitre se compose en 3 sections complétant les règles applicables à toutes les zones (Partie 1 / Chapitre 2) :

Section 1 – Usages des sols et destinations des constructions

Cette section vient compléter les *règles applicables à toutes les zones* du même nom. Elle fixe les destinations, usages et occupations du sol interdites et précise celles qui ne sont autorisées que sous le respect de conditions. Il peut préciser des objectifs en termes de mixité fonctionnelle et sociale.

Section 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Cette section fixe les règles concernant l'implantation des nouvelles constructions par rapport aux voies et aux limites séparatives, l'emprise au sol, la hauteur des bâtiments et l'aspect extérieur de ces derniers. Elle précise également les règles relatives à l'insertion des nouvelles constructions dans l'environnement existant en imposant des règles concernant le traitement de leurs abords notamment. Il fixe également les règles relatives à la végétalisation et à l'imperméabilisation des sols.

Section 3 – Les conditions de desserte

1.1.3 Le lien du règlement avec les autres documents composant le PLUi

Le règlement constitue une des cinq pièces obligatoires du PLUi. Le dossier du PLUi se comporte de pièces opposables qui doivent être respectées dans le cadre des travaux et projets et qui serviront directement à l'instruction des demandes d'urbanisme (les permis de construire, les permis d'aménager, les déclarations préalables de travaux, etc.) et des pièces non-opposables.

a) Les pièces non-opposables : le rapport de présentation, le PADD et les annexes

Le PLUi de la Communauté de communes comporte des pièces non-opposables qui visent à expliquer le projet et les objectifs poursuivis dans la mise en œuvre de la politique d'urbanisme :

- **Le Rapport de Présentation** (Pièce 1) : Le rapport de présentation explique les choix effectués pour établir le projet de territoire (PADD), les Orientations d'Aménagement et de Programmation et le règlement du PLUi.

Il s'appuie sur un diagnostic du territoire établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, du fonctionnement agricole et forestier, d'aménagement de l'espace, de mise en valeur paysagère et patrimoniale, de préservation de l'environnement, de la spécificité du parc résidentiel (notamment l'équilibre social de l'habitat), de la mobilité et des transports, du commerce, des équipements et des services. Il comporte les éléments de justifications des dispositions du PLUi et il évalue les incidences de sa mise en œuvre sur l'environnement.

- **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** (Pièce 2) : Le PADD exprime le projet de territoire de la MOVA. Il définit les orientations générales et d'urbanisme sur l'ensemble du territoire et les objectifs fixés en commun dont les pièces réglementaires doivent accompagner la mise en œuvre.
- **Les annexes du PLUi** (pièce 5) : Les annexes du PLUi contiennent des documents d'information à destination des utilisateurs du PLUi et des porteurs de projet. Il s'agit notamment des listes et des plans des Servitudes d'Utilité Publique (SUP) ainsi que des documents relatifs aux réseaux (assainissement, eaux, etc.). Elles peuvent également comporter des plans issus de législations spécifiques s'appliquant indépendamment des dispositions du PLUi et affectant l'occupation et l'utilisation du sol.

b) Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Le présent règlement écrit est indissociable des autres pièces opposables du dossier de PLUi que sont les Orientations d'Aménagement et de Programmmations, dites OAP. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont situés en pièce 3 du dossier de PLUi. Les OAP définissent des orientations d'aménagement applicables sur le territoire. Elles permettent de compléter le règlement en définissant, au plus près des enjeux propres aux différents secteurs du territoire, des orientations à visée pré-opérationnelles mettant en œuvre les objectifs du PADD. Il existe deux types d'OAP dans le dossier de PLUi de la MOVA :

- **Les OAP thématiques (pièce 3.1)** qui portent sur l'ensemble de territoire et permettent de définir des orientations propres aux thématiques suivantes :
 - *La Trame Verte et Bleue et le bocage ;*
 - *La rénovation des constructions anciens et l'intégration paysagère des constructions existantes ;*
 - *L'implantation des projets d'énergie renouvelables et l'agro-énergie ;*
 - *Les Vallées Paysagères (travail en cours dans le cadre du Plan Paysage par le PNR de la Brenne).*
- **Les OAP de secteurs d'aménagement (pièce 3.2)** qui fixent des principes d'aménagement à mettre en œuvre dans le cadre des projets d'urbanisme sur le territoire.

Lorsqu'un terrain est intègre dans le périmètre d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), tous travaux, occupations ou utilisations du sol doivent, en outre, être compatibles avec le contenu de la ou les OAP applicables sur ce secteur.

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 des demandes d'autorisation d'urbanisme.

1.2. La division du territoire en zones réglementaires

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

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

La délimitation de ces zones figure sur les plans de zonage en **Pièce 4.1 - Règlement graphique**.

Ces différentes zones sont désignées par des lettres majuscules pouvant être complétées de lettres supplémentaires Majuscules ou minuscules voir des chiffres). Ces zones peuvent être découpées en différents secteurs, qui sont alors matérialisés par des lettres indicées après le nom de la zone et qui renvoient à des règles écrites particulières énoncées dans ce règlement écrit. A chaque zone et sous-zones est associé un ensemble de règles écrites qui figurent dans le présent règlement.

1.2.1. Les zones Urbaines (U)

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

Les secteurs constituant les zones urbaines sont les suivants :

- **La zone UA**, qui correspond aux centres anciens et aux cœurs de villages des pôles du territoire (Saint-Benoît-du-Sault, Chaillac, Bélâbre et Prissac). Ces secteurs sont caractérisés par un tissu dense et des implantations généralement à l'alignement cadrant l'espace rue mais aussi une concentration importante de patrimoine et une mixité des fonctions.
- **La zone UV**, qui correspond aux bourgs des autres communes ainsi que les principaux villages (entités urbaines comparables à un bourg). Elles sont caractérisées par la présence d'un noyau ancien présentant souvent un intérêt architectural et patrimonial, classé dans un sous-secteur **UVa**, ainsi que des formes plus mixtes marquée par l'alternance d'un habitat rural traditionnel et de constructions plus récentes issues d'un développement généralement ponctuel.
- **La zone UB**, qui correspond aux extensions urbaines des pôles du territoire. Il s'agit de tissus bâtis issus de l'urbanisation postérieure aux années 40-50. Elle est caractérisée par des formes urbaines moins denses.
- **La zone UE**, qui correspond aux grands sites d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif.
- **La zone UX** correspondant aux principaux sites d'activités économiques. Il s'agit des secteurs préférentiels destinés à accueillir préférentiellement des activités de production industrielle, artisanale, de stockage et de logistique, en raison de la spécificité de leurs besoins et des nuisances pouvant être générées mais aussi des petites activités artisanales et activités économiques de proximité.
- **La zone UT** correspondant aux implantations touristiques comprises dans l'enveloppe des entités urbaines ou en continuité immédiates de celle-ci.

1.2.2. Les zones A Urbaniser (AU)

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

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

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone ». -Article R151-20 du Code de l'Urbanisme-

Les secteurs constituant les zones à urbaniser sont les suivants :

Le secteur 1AUh, secteur destiné à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec cette vocation résidentielle et au développement de l'offre d'habitat. Le secteur 1AUh est encadré par des Orientations d'Aménagement et de Programmation qui complètent le règlement en définissant les principes d'organisation de ces espaces.

Le secteur 1AUx, secteur destiné à accueillir des activités économiques. Il s'applique sur les extensions des zones d'activité économique du territoire. Il est destiné à accueillir préférentiellement des activités de production industrielle, artisanale, de stockage, de logistique, des petites activités artisanales et des activités économiques de proximité.

Le secteur 2AU, secteur non-desservi par les réseaux pour lequel l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. Il comporte un sous-secteur **2AUx**, destiné aux extensions des zones économiques à plus long terme.

1.2.3. Les zones Agricoles (A)

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

La zone A correspond à un secteur de projet pour les activités agricoles. Il comporte également des hameaux ruraux et des écarts bâtis avec des usages d'habitations de tiers. Le règlement vise à prendre en compte ces usages et permettre leurs évolutions.

Plusieurs secteurs, dont certains relèvent du régime Secteurs de Taille et de Capacité Limitées (STECAL), visant à prendre en compte des projets dans un contexte agricole, et d'autres visant à prendre en compte des implantations déjà existantes afin de permettre leurs évolutions :

- Le **secteur Ae** qui correspond à des équipements publics situés dans un contexte agricole et/ou en discontinuité des tissus urbains (cimetières, équipements sportifs, salles des fêtes, salles d'association, station d'épuration, etc.).

- Le **secteur Ah**, qui correspond à un STECAL visant à permettre, à titre exceptionnel, la construction d'habitation.
- Le **secteur At** qui correspond aux sites accueillant des activités touristiques, avec :
 - Un **sous-secteur At1** : correspondant à la prise en compte des implantations déjà existantes afin de permettre leurs évolutions ;
 - Un **sous-secteur At2** : correspond à un STECAL visant à permettre, à titre exceptionnel, la création d'un nouveau site touristique (ou au développement d'un site existant).
- Le **secteur Al** qui correspond aux sites accueillant des activités de loisirs, culturelles ou sportives,
- Le **secteur Ale** qui correspond aux sites d'élevage et/ou de loisirs équestres
- Le **secteur Ax** correspondant aux sites accueillant des activités économiques isolées avec :
 - Un **sous-secteur Ax1** qui correspond aux implantations économiques déjà existantes afin de permettre leurs évolutions ;
 - Un **sous-secteur Ax2** à des STECAL visant à permettre les nouvelles implantations économiques dans un contexte agricole.
- Le **secteur Ar** correspondant à des espaces de réserve en vue du développement à long terme des bourgs.
- Le **secteur Ap** correspondant à des espaces à dominante agricole présentant un enjeu environnemental important. Il s'agit notamment des terres agricoles comprises dans une zones Natura 2000.

1.2.4. Les zones Naturelles et Forestières (N)

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

- 1° *Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;*
- 2° *Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;*
- 3° *Soit de leur caractère d'espaces naturels ;*
- 4° *Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;*
- 5° *Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues ».*

– Article R151-24 du Code de l'Urbanisme –

La zone N correspond aux secteurs du territoire, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une activité forestière, soit de leur caractère d'espace naturel. La zone N comprend des espaces classés en réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques.

Plusieurs secteurs, dont certains relèvent du régime Secteurs de Taille et de Capacité Limitées (STECAL), visant à prendre en compte des projets dans un contexte naturel, et d'autres visant à prendre en compte des implantations déjà existantes afin de permettre leurs évolutions :

- Le **secteur Ne** qui correspond à des équipements publics situés dans un contexte naturel et/ou en discontinuité des tissus urbains (cimetières, équipements sportifs, salles des fêtes, salles d'association, station d'épuration, etc.).
- Le **secteur Ner** qui correspond aux sites d'énergie renouvelables (notamment les installations photovoltaïques). Il comporte :
 - Un secteur **Ner1** : correspondant aux sites déjà existant
 - Un secteur **Ner2** : correspondant aux sites favorables au développement des ENR
- Le **secteur NI** qui correspond aux sites accueillant des activités de loisirs, culturelles ou sportives.
- Le **secteur Nt** qui correspond aux sites accueillant des activités touristiques, avec :
 - Un **sous-secteur Nt1** : correspondant à la prise en compte des implantations déjà existantes afin de permettre leurs évolutions ;
 - Un **sous-secteur Nt2** : correspond à un STECAL visant à permettre, à titre exceptionnel, la création d'un nouveau site touristique (ou au développement d'un site existant).
- Le **secteur NI** qui correspond aux sites accueillant des activités de loisirs, culturelles ou sportives, nécessitant que de faibles constructions (bases de loisirs, plans d'eau, accrobranches, etc.).
- Un **secteur Nj** correspondant à des jardins familiaux et des espaces de potagers.

1.3. Articulation des règles du PLUi avec les autres dispositions et législations relatives à l'occupation et/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 au PLUi, s'appliquant indépendamment.

Ces législations, règles et plans pouvant porter effet en matière d'urbanisme sont de nature varié et peuvent relever de législations autre que le Code de l'urbanisme : Code de l'environnement, Code civil, Code de la construction et de l'habitation, etc.

Ces dispositions externes sont présentées ci-après afin de faciliter l'appréhension du droit des sols. Ce chapitre n'a pas vocation d'exhaustivité et ces dispositions peuvent évoluer indépendamment du PLUi.

1.3.1 Les dispositions impératives du Règlement National de l'Urbanisme (RNU)

Le Code de l'urbanisme prévoit que, même après en vigueur d'un document local d'urbanisme tel que le PLUi, certaines dispositions du Règlement national d'urbanisme continuent de s'appliquer. Ainsi les articles L111-1 à L111-25 et R111-1 à R111-53 du Code de l'urbanisme continuent de s'appliquer sur l'ensemble du territoire, à l'exception des articles L111-3 à L111-5, L111-22, R111-3, R111-5 à R111-19 et R111-28 à R111-30.

Les règles du RNU continuant à s'appliquer concernent notamment les articles suivant (à la date d'approbation du PLUi) :

- **L'article R.111-2 relatif à la sécurité et à la salubrité publiques :**
Selon lequel le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique

du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ;

- **L'article R.111-4 relatif à la conservation et mise en valeur des sites archéologiques :**
Selon lequel le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ;
- **L'article R.111-26 relatif aux conséquences dommageables pour l'environnement :**
Selon lequel le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à entraîner des conséquences dommageables pour l'environnement ;
- **L'article R.111-27 relatif l'aspect extérieur et à l'atteinte paysagère :**
Selon lequel le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- **L'article L.111-15 relatif à la reconstruction 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 la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.
- **L'article L.111-23 relatif à la restauration d'un bâtiment dont il reste l'ensemble des murs porteurs**
La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.
- **L'article L.111-25 relatif à la réalisation de stationnement**
Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.
Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.
L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

1.3.2. Le Droit des tiers et le Code Civil

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.

Il s'agit notamment des 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.

1.3.3. Les servitudes d'utilité publique

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

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

1.3.4. Les dispositions relatives aux routes et à la voirie

▪ Le Schéma Routier Départemental

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

▪ Le régime des routes classées à grande circulation

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19.

Ces interdictions ne s'appliquent pas :

- 1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- 2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- 3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- 4° Aux réseaux d'intérêt public ;
- 5° Aux infrastructures de production d'énergie solaire lorsqu'elles sont installées sur des parcelles déclassées par suite d'un changement de tracé des voies du domaine public routier ou de l'ouverture d'une voie nouvelle ou sur les aires de repos, les aires de service et les aires de stationnement situées sur le réseau routier.

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

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

1.3.5. Le défrichement soumis à autorisation administrative

Le défrichement consiste à détruire l'état boisé d'un terrain et à mettre fin à sa destination forestière.

Sur l'ensemble du territoire, tout défrichement, quelle qu'en soit la surface, dans un bois de superficie supérieure ou égale à 1 hectare, même divisé en propriétés distinctes, est soumis à autorisation préalable.

Également, tout défrichement, quelle qu'en soit la surface, dans un parc ou un jardin clos attenant à une habitation principale et de surface supérieure ou égale à 1 hectare, lié à la réalisation d'une opération d'aménagement prévue au titre 1^{er} du livre III du code de l'urbanisme ou d'une opération de

construction soumise à autorisation au titre du même code, relève également d'une autorisation administrative préalable.

1.3.6. Le régime des risques technologiques

Les projets d'implantation de bâtiments et installations d'activités (activités industrielles, artisanales, agricole, de production ou de distribution d'énergie, etc.) peuvent être soumis à des régimes spécifiques. Ces régimes visent à garantir les précautions nécessaires pour éviter de porter atteinte à l'environnement ou à la santé et la sécurité des riverains.

▪ Régime SEVESO

En France, les activités susceptibles de provoquer un danger grave pour l'homme et l'environnement sont soumises à autorisation environnementale. C'est le cas des établissements Seveso. L'inspection des installations classées instruit le dossier, qui sera ensuite soumis à une enquête publique et à l'avis notamment de toutes les collectivités territoriales concernées. Le préfet prend sa décision par voie d'arrêté préfectoral qui fixe les dispositions techniques et organisationnelles que doit respecter l'installation.

▪ Régime des Installations Classées pour la protection de l'environnement

Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) peuvent avoir des impacts (pollution de l'eau, de l'air, des sols, ...) et présenter des dangers (incendie, explosion, ...) sur l'environnement. Pour ces raisons, elles sont soumises à des réglementations spécifiques.

Si le projet est concerné par un régime d'autorisation (A), d'enregistrement (E), de déclaration (D et DC), de déclaration (D), il s'agit d'une ICPE. Cette nomenclature détermine également si les installations sont concernées par les risques d'accidents majeurs (Seveso seuil haut ou bas) ou par la directive sur les émissions industrielles (IED).

La gestion de ce régime est assurée par le Préfet qui est en charge de l'application de cette réglementation et il s'appuie pour cela sur les inspecteurs ICPE de la DDCSPP (ex DSV).

1.3.7. Les règles de réciprocité pour les constructions agricoles et les maisons à proximité d'une exploitation

Le principe de réciprocité des règles de recul a pour but d'éviter une remise en cause des sites d'implantation ou de développement des exploitations agricoles (bâtiments d'élevage en particulier) par un rapprochement de l'urbanisation.

Au titre de réglementations sanitaires, certains bâtiments agricoles sont soumis à des conditions de distance pour leur implantation par rapport aux habitations ou d'immeubles habituellement occupés par des tiers. Les distances à respecter sont celles définies par les Règlements sanitaires départementaux (RSD) ou par la réglementation sur les installations classées (ICPE).

Le principe de réciprocité impose le respect des mêmes distances pour les tiers vis-à-vis des constructions agricoles.

Néanmoins l'article L.111-3 prévoit des cas d'exception :

- des règles spécifiques locales : des règles peuvent être fixées par le PLU, ou pour par les communes non dotées de PLU, par délibération du conseil municipal après avis de la Chambre d'agriculture et enquête publique, pour tenir compte de l'existence de bâtiments agricoles antérieurs implantés.

Lorsque des règles spécifiques sont fixées, il n'est pas possible d'obtenir une dérogation selon les modalités décrites ci-après,

- par dérogation après avis de la Chambre d'agriculture : pour toute construction et tout changement de destination à usage non agricole, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée après avis de la Chambre d'agriculture.

1.4. Définitions et lexique

1.5.1. Définition des destinations et sous destinations

Intitulé sous-destination	Définition (arrêté du 16 novembre 2016)	Précisions et compléments	Exemples de constructions / usages
---------------------------	---	---------------------------	------------------------------------

1. EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE

1.1	EXPLOITATION AGRICOLE	Constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale	<p>Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes. La sous-destination exploitation agricole recouvre l'ensemble des constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole au sens de l'article L.311-1 du code rural et la pêche maritime.</p>	<ul style="list-style-type: none"> > Hangar de stockage de matériel, dont CUMA, > Stabulation, > Point de vente de la production de l'exploitation, ferme pédagogique, gîte rural, etc. > Habitation de l'exploitant si liée et nécessaire, > etc.
1.2	EXPLOITATION FORESTIERE	Constructions et entrepôts permettant l'exploitation forestière	<p>Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel et des coupes. Elle recouvre notamment les maisons forestières et les scieries.</p>	<ul style="list-style-type: none"> > Hangar de stockage de matériel, > Hangar de stockage de coupes, > Maison forestière, > Scieries (découpe de bois sans manufacture), > etc.

2. HABITATION

2.1	LOGEMENT	Constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages (à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination «hébergement»)	<p>La sous-destination « logement » recouvre les habitations sur toutes leurs formes (maisons individuelles, immeubles collectifs, petit collectif, appartement de centre bourg, etc.) quel que soit le statut d'occupation (propriétaire, accédant, locataire, occupant à titre gratuit) et tous les logements quel que soit leur mode de financement (logements libres, logements sociaux, HLM). Sont également concernés par cette destination certains types d'«hébergements touristiques» :</p> <ul style="list-style-type: none"> > Les chambres d'hôtes au sens de l'article D324-13 du Code du tourisme, c'est-à-dire limitées à 5 chambres pour une capacité maximale de 15 personnes ; 	<ul style="list-style-type: none"> > Maisons d'habitation, > Appartements du parc libre, > Logements sociaux, > Les annexes des habitations (cabanes de jardins, piscine, garage, cabanes pour animaux, etc.). > Les chambres d'hôtes, gîtes touristiques et les meublés de tourisme ; > Les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (par exemple les yourtes) ;
-----	-----------------	--	--	---

			<p>> Les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du Code général des impôts, c'est-à-dire au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. Pour l'application de l'arrêté, les gîtes sont considérés comme des meublés de tourisme.</p>	<p>> Globalement l'ensemble des constructions effectuées par des tiers et non couvertes par une autre destination définie par le Code : cabane de jardins sur terrain nu, box pour chevaux sur terrain nu, garage de stationnement privatif, > etc.</p>
2.2	HEBERGEMENT	<p>Constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service</p>	<p>Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.</p> <p>Cette sous-destination recouvre également les hébergements assurant les mêmes fonctions et visant le même public, mais à vocation commerciale (notamment les résidences étudiantes avec service para-hôtelier...). Ces structures peuvent proposer des hébergements en logement ou en chambres collectives ou individuelles.</p> <p>Elle recouvre enfin les centres d'hébergement d'urgence, des centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et les centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA)..</p>	<p>> Maisons de retraite, EHPAD, résidence autonomie,</p> <p>> Foyers de jeunes travailleurs, résidences étudiantes,</p> <p>> Hébergement à destination sociale : hébergement d'urgence,</p> <p>> etc.</p>

3. COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE

3.1	ARTISANAT ET COMMERCE DE DETAIL	<p>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</p>	<p>Tous les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés, les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandés par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile.</p> <p>Cette sous-destination inclut également l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, telles que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, salon de coiffure...</p> <p>L'activité artisanale peut se définir en application de l'article 19 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 modifié par l'article 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015.</p>	<p>> Hypermarché, supermarché, supérette, etc.</p> <p>> Commerces de proximité : épicerie, boulangerie, charcutier, boucher, poissonnerie,</p> <p>> Artisanat de proximité : salon de coiffure, d'esthétique, cordonnier,</p> <p>> Magasins spécialisés de toute taille : librairie, articles culturels, vêtements, jardinerie, meubles, sports, etc.</p> <p>> Galerie commerciale,</p> <p>> etc.</p>
3.2	RESTAURATION	<p>Constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale</p>	<p>Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement.</p>	<p>> Restaurant de tout type : gastronomique, pizza, fast-food, asiatique, etc.</p> <p>> Bar, café, salon de thé, débit de boissons, etc.</p>

3.3	COMMERCE DE GROS	Constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle	Constructions destinées à la vente entre professionnels (Ex : enseigne METRO, grossistes en rez-de-chaussée en ville...).	<p>> Grossistes, > Ventes aux professionnels (ex : matériaux de construction, vente d'équipements pour le fonctionnement industriel, vente d'engins, etc.), > Silos de coopérative agricole ou d'entreprise de commerce de céréales, les entreprises de vente de bétail, de transit d'animaux, ...</p>
3.4	ACTIVITE DE SERVICE OU S'EFFECTUE L'ACCUEIL D'UNE CLIENTELE	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	<p>Constructions où s'exercent une profession libérale (avocat, architecte, médecin...) ainsi que d'une manière générale à toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers. Cette sous-destination inclut les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les « showrooms »...</p> <p>Les magasins de téléphonie mobile entrent également dans cette catégorie. Il est en effet considéré que la vente de forfait téléphonique constitue l'activité principale des opérateurs (et non la vente de téléphone qui est accessoire). On y trouve également les salles de sport privées, les spa...</p>	<p>> Profession libérale : avocat, notaire, médecin, architecte, podologue, kinésithérapeute, dentiste, psychologue, etc. > Assurances, > Banques, > Magasins de téléphonie mobile, spa, salon de massage,</p>
3.5	HOTELS	Constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.	Tous les hôtels ainsi que toutes les constructions démontables ou non destinées à délivrer des prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire réunissant au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle.	<p>> Hôtel > Regroupement de meublés et chambre de location (type appart'hôtels) avec au moins 3 prestations de services</p>
3.6	AUTRES HEBERGEMENT HOTELIER	Les constructions (autres que les hôtels) destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs	<p>Cette sous-destination recouvre notamment l'ensemble des constructions à vocation touristique :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les résidences de tourisme, - Les villages résidentiels de tourisme ; - Les villages et maisons familiales de vacances... <p>Cette sous-destination recouvre également les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de campings et, des parcs résidentiels de loisirs.</p>	<p>> Camping, > Village et résidence touristique, > Gîtes de + de 5 chambres et une capacité d'accueil supérieure à 15 personnes</p>

3.7	CINEMA	Etablissement de spectacles cinématographiques au titre du code du cinéma	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.	> <i>Cinéma</i>
-----	--------	---	---	-----------------

4. ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

4.1	LOCAUX ET BUREAUX ACCUEILLANT DU PUBLIC DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILES	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	<p>Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.</p> <p>Constructions des porteurs d'une mission de service public, que l'accueil du public soit une fonction principale du bâtiment (mairie, préfecture...) ou annexe (ministère, service déconcentrés de l'Etat), ainsi qu'à l'ensemble des constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'Etat (commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires...).</p> <p><i>Elle s'applique également aux bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif (Ex : ACOSS, URSSAF...) ou d'un service public industriel et commercial (SNCF, RATP, régie de transports public, VNF...). Cette sous-destination recouvre également les maisons de services publics.</i></p>	<p>> <i>Mairie et siège de l'EPCI, Préfecture, annexes des services déconcentrés de l'Etat, etc.</i></p> <p>> <i>Bureaux de la SNCF, RATP, La Poste, URSSAG, DGFiP, Pôle Emploi, etc.</i></p> <p>> <i>Commissariat, gendarmerie, caserne, prison, etc.</i></p>
4.2	LOCAUX TECHNIQUES ET INDUSTRIELS DES AMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILES	Constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle	<p>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.</p> <p>Équipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics, tels que les fourrières automobiles, les dépôts de transports en commun, les stations d'épuration... Elle recouvre également les constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, et les locaux techniques nécessaires comme les transformateurs électriques, les constructions permettant la transformation d'énergie produite par des installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques.</p>	<p>> <i>Station d'épuration,</i></p> <p>> <i>Services techniques communaux,</i></p> <p>> <i>Déchetteries, fourrières automobiles, dépôts de transports en commun, etc.,</i></p> <p>> <i>Éoliennes, centrale photovoltaïque, transformateur, centrale nucléaire, barrage, centrale hydroélectrique, chaudière bois, centrale biomasse, etc.</i></p>

4.3	<p>ÉTABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT, DE SANTE ET D'ACTION SOCIALE</p>	<p>Équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires</p>	<p>L'ensemble des établissements d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles...), les établissements d'enseignement professionnels et techniques, les établissements d'enseignement et de formation pour adultes.</p> <p>Les hôpitaux, les cliniques, les maisons de convalescence, les maisons de santé privées ou publiques (art L.6323-3 du Code de la Santé Publique) assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés (lutte contre les « déserts médicaux »).</p> <p>Les maisons de santé ne répondant pas à ces critères seront classées dans la sous-destination « Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ».</p>	<p>> Crèches, > Ecoles (primaire, maternelle), > Collèges, Lycées, > Enseignement professionnel, établissements d'enseignement supérieur, formations pour adulte, > Hôpitaux, Cliniques (publiques comme privées), > Maisons de santé (pour partie), > Bureau des assistantes sociales, établissements médico-sociaux, Planning familial, etc.</p>
4.4	<p>SALLES D'ART ET DE SPECTACLE</p>	<p>Constructions destinées aux activités créatives, artistiques et le spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif</p>	<p>Cette sous-destination n'inclut pas les stades qui peuvent occasionnellement accueillir des concerts ou spectacles mais dont la vocation principale est d'être un équipement sportif.</p>	<p>> Théâtre et autres salles de spectacle, > Musées, salles d'exposition, etc.</p>
4.5	<p>ÉQUIPEMENTS SPORTIFS</p>	<p>Équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive</p>	<p>Comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.</p> <p>Cette sous-destination recouvre les stades dont la vocation est d'accueillir du public pour des événements sportifs privés (stade de football...).</p>	<p>> Gymnase, piscines publiques, > Stades et terrains (foot, athlétisme, rugby, boulodrome, vélodrome, tennis, basket, etc).</p>
4.6	<p>LIEUX DE CULTE</p>	<p>Constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.</p>		<p>> Lieux de culte : églises, mosquées, temples, etc.</p>
4.7	<p>AUTRES EQUIPEMENTS RECEVANT DU PUBLIC</p>	<p>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</p>	<p>Équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire, pour pratiquer un culte (églises, mosquées, temples...), pour tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête (salles polyvalentes, maisons de quartier ...), assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, pour accueillir des gens du voyage.</p> <p>Recouvre les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.</p>	<p>> Salle des fêtes, salle polyvalente, > Cimetière, > Aire d'accueil des gens du voyage,</p>

5. AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE

5.1	INDUSTRIE	Constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie	<p>La sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.</p> <p>Constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture...).</p> <p>Le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser.</p> <p>L'activité artisanale peut se définir en application de l'article 19 de la loi n°96-603 du 5 juillet 1996 modifié par l'article 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015.</p>	<ul style="list-style-type: none"> > <i>Entreprise d'industrie,</i> > <i>Entreprise d'artisanat manufacturier (fabrique de vêtement, d'objet artisanat, de production alimentaire locale, etc.),</i> > <i>Entreprise BTP, maçonnerie, menuiserie, peinture, etc.</i>
5.2	ENTREPOT	Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique	La sous-destination inclut notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données.	<ul style="list-style-type: none"> > <i>Entrepôt de logistique,</i> > <i>Entrepôts des grandes enseignes et des entreprises de vente en ligne (Lidl, Décathlon, Amazon, etc.).</i> > <i>Centre de données, centrale de serveurs, etc.</i> > <i>Dark stores</i>
5.3	BUREAU	Constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires		<ul style="list-style-type: none"> > <i>Sièges sociaux des entreprises.</i>
5.4	CENTRE DE CONGRES ET D'EXPOSITION	Constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant	Constructions de grandes dimensions notamment les centres et palais, parcs d'exposition, les parcs d'attraction, les zéniths, etc.	<ul style="list-style-type: none"> > <i>Parc des expositions,</i> > <i>Zéniths,</i> > <i>parcs d'attraction, et assimilés, etc.</i>
5.5	CUISINE DEDIEE A LA VENTE EN LIGNE	Constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant	Correspond aux constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.	<ul style="list-style-type: none"> > <i>Dark kitchen (cuisine restauration sans accueil d'une clientèle ; uniquement dédiée à la livraison)</i>

1.5.2. Définition des autres notions

Abri pour animaux

Lieu de refuge pour les animaux permettant de les protéger, ainsi que leurs aliments, des intempéries. C'est une construction légère sans fondation, facilement démontable et déconnectée des réseaux, qui présente au moins une portion de façade ouverte sur l'extérieur. Ses caractéristiques doivent permettre un retour à l'état naturel du site.

Accès

L'accès est un des éléments de la desserte d'une unité foncière formant jonction avec une voie ouverte à la circulation publique, que cette voie soit publique ou privée. L'accès doit permettre notamment aux véhicules et/ou aux piétons de pénétrer sur le terrain et d'en sortir en toute sécurité ; de fait, l'accès doit se faire le plus perpendiculairement possible à la voie.

La largeur de l'accès se mesure hors tout à la jonction avec la voie ouverte à la circulation publique ; lorsque l'accès est prolongé par une portion de terrain (bande d'accès ou servitude de passage) permettant l'accès en profondeur, la largeur de l'accès doit être observée sur la totalité de la bande d'accès.

Pour être constructible, toute unité foncière ou parcelle doit disposer d'un accès à au moins une voie.

Acrotère

Élément d'une façade située au-dessus de l'égoût du toit, à la périphérie de la construction, et qui constitue un rebord ou un garde-corps plein ou à claire-voie.

Activité accessoire / activité secondaire

Est considérée comme accessoire une activité exercée sur le même lieu d'exploitation que l'activité principale, de manière complémentaire et en lien direct avec l'activité principale sans qu'elle soit indispensable à celle-ci.

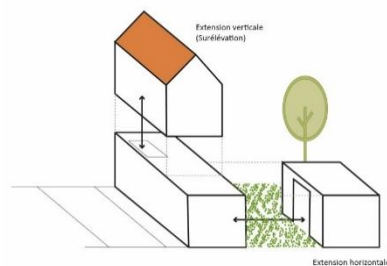
Par exemple, les activités d'accueil touristique (hébergement, restauration, commerce de produits de la ferme) localisées sur le lieu de l'exploitation agricole sont accessoires d'une exploitation agricole ; les espaces d'exposition, un local de vente, un restaurant d'entreprise sont accessoires d'une activité de production ou de fabrication d'une entreprise.

Affouillement et exhaussement du sol

Travaux entraînant une modification du niveau du sol par déblai ou remblai.

Alignement

Il s'agit de la limite entre le domaine public (emprises publiques, la voie publique ou la voie privée s'y substituant) et les propriétés riveraines (unités foncières et les terrains d'assiette des projets).



Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, dont l'usage est destiné à apporter un complément aux fonctionnalités de la construction principale. L'annexe est nécessairement située sur la même unité foncière que la construction principale. 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 (sinon ces constructions sont considérées comme des extensions*). La destination des annexes (au titre du Code de l'urbanisme) est estimée identique à celle de la construction à laquelle elle se rattache.

Exemples : Des annexes à une maison d'habitation peuvent être des abris de jardins, celliers, remises, abris de jardins, garages, abris à vélos, ateliers non professionnels, piscines...

Précision : Les piscines, lorsqu'elles ne sont pas situées à proximité immédiate de la construction d'habitation existante et qu'elles ne forment pas avec elle un ensemble architectural, sont considérées comme des annexes (sinon elles sont considérées comme des extensions).

Bande de roulement

Surface de la chaussée réservée à la circulation des véhicules.

Bande constructible

La Bande Constructible (BC) correspond à la portion du terrain d'assiette du projet bordant les emprises publiques (ou une emprise s'y substituant) où des nouvelles constructions sont admises. Cette bande est calculée au regard de la profondeur à cette voie et emprise publique. Elle est mesurée horizontalement et perpendiculairement à ces limites sur une profondeur (distance) indiquée dans le règlement propre à la zone. Cette bande constructible n'est applicable que pour les constructions dont l'unité foncière jouxte directement l'emprise publique (les constructions en premier rideau).

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Caravane

Véhicule terrestre habitable, destiné à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer par lui-même ou d'être déplacé par traction et que le Code de la route n'interdit pas de faire circuler.

Clôture

Tout aménagement de faible emprise au sol visant à délimiter une propriété, par l'édification d'une paroi opaque, l'installation de dispositifs à claire-voie, grillagés ou percés, ou la plantation d'essences végétales et intégrant ou non un portail.

Coefficient de Biotope (ou Coefficient de Biotope par Surface - CBS)

Valeur définissant la proportion des surfaces éco-aménagées* exigée par rapport à la surface totale de l'unité foncière du projet de construction.

Elle intègre une pondération selon la nature des surfaces éco-aménagées, en fonction de leur degré de perméabilité, de leur contribution à la biodiversité et à la présence de la nature en ville, de leur contribution à la régulation du microclimat.

La pondération attribuée à chaque nature de surface éco-aménagée est établie au regard d'une surface de pleine terre.

Le CBS permet ainsi de garantir le maintien d'une qualité environnementale de l'unité foncière considérée.

Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations, en tout type de matériau qui génère un espace utilisable par l'homme en sous-sol ou en surface.

Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une construction, édifée soit avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, soit conformément à l'autorisation requise et obtenue à cet effet, est considérée comme légalement construite.

Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante. Dès lors qu'un cinquième des murs du bâtiment et la moitié de sa toiture sont détruits, le bâtiment présente le caractère d'une ruine.

Construction ou installation réversible

Sont entendues les constructions ou installations offrant la possibilité de se déconstruire dans sa totalité et de rendre un site en l'état sans avoir besoin de mener de gros travaux de démolition et de dépollution. L'absence de dalle béton est une de ses caractéristiques.

Démolition

Travaux consistant à détruire ou déconstruire volontairement une construction dans sa totalité ou en partie.

Destinations et sous-destinations des constructions

La notion de destination revoit à l'usage principal d'un bâtiment et d'une unité foncière. Ces destinations ont été redéfinies par le Décret du 02/02/2020. Les destinations sont au nombre de 5 comprennent 21 sous-destinations. Ces destinations et sous-destinations sont présentées en 1.4.1 du présent chapitre de Lexique.

Les PLU et PLUi définissent les possibilités d'usage des bâtiments au regard de ces 5 destinations et 21 sous-destinations prévues par le code de l'urbanisme. Par ailleurs, les changements de destination d'un bâtiment existant entre les différentes destinations définies à l'article R. 151-27 sont contrôlés dans le cadre de la déclaration préalable. Lorsque les travaux nécessitent un permis de construire, le contrôle porte également sur les changements entre sous-destinations d'une même destination.

Eaux pluviales

Toutes les eaux résultant des précipitations atmosphériques avant et après leur ruissellement. Il s'agit des eaux provenant de la pluie, de la fonte des neiges, de la grêle ou de la glace tombant ou se formant naturellement sur le sol ou toute surface les recevant.

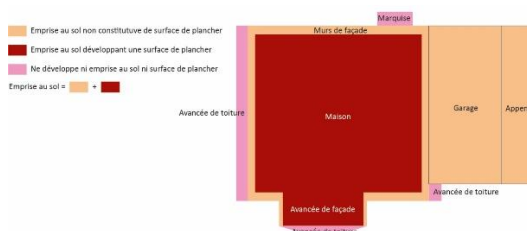
Emplacement réservé

Le terme est défini au paragraphe 2.1. « Les prescriptions graphiques du règlement et les règles associées ».

Emprise au sol

L'emprise au sol est 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 ou voie

Emprise publique ou privée ouverte à la circulation publique quel que soit le mode d'utilisation (piétons, deux roues, véhicules automobiles particuliers, transports de voyageurs et de marchandises, etc.) ainsi que les espaces qui les accompagnent (stationnement, espaces végétalisés paysagers, fosses et noues).

Espace de pleine terre

Les espaces de pleine terre sont des espaces libres non bâtis ni en surface ni en sous-sol permettant la libre infiltration des eaux pluviales. Un espace non construit peut être qualifié de pleine terre si sur une profondeur de 2 mètres minimum à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, eaux potables, usées, pluviales) ne portant pas préjudice à l'équilibre pédologique du sol et qu'il peut recevoir des plantations. Les aires de stationnement, quelque soit le revêtement, ainsi que leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre.

Espace libre

Surface de terrain non occupée par des constructions.

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.

Les piscines, lorsqu'elles sont situées à proximité immédiate de la construction d'habitation existante et qu'elles forment avec elle un ensemble architectural, peuvent être considérées comme des extensions.

Façade

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Installation

Une installation n'a pas vocation à créer un espace utilisable par l'homme ; ce dernier ne peut y vivre ou y exercer une activité (exemples : chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations, murs, clôtures...).

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.

Habitat de loisirs

Les habitats de loisirs incluent les Habitations Légères de Loisirs (HLL) et les Résidences Mobiles de Loisirs (RML).

Une Habitation Légère de Loisirs est une construction à usage de loisirs, démontable ou transportable et occupée de manière saisonnière ou temporaire.

Une Résidence Mobile de Loisirs est un véhicule terrestre habitable, à usage de loisirs, destiné à une occupation temporaire ou saisonnière et qui conserve des moyens de mobilité lui permettant d'être déplacé par traction, mais que le Code de la route interdit à la circulation.

Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus bas situé à sa verticale et son point le plus haut. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain naturel existant avant travaux (sauf pour les cabanes dans les arbres), à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique.

Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre l'unité foncière et le ou les terrains contigus. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Local accessoire

Le local accessoire dépend, ou fait partie intégrante, d'une construction principale à laquelle il apporte une fonction complémentaire et indissociable. Il peut recouvrir des constructions de nature très variée et être affecté à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce, remise, logement pour le personnel, lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante...

Conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme, le local accessoire est réputé avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel il se rattache.

Logement aidé

Un logement aide est un logement abordable ou un logement locatif social.

Logement de fonction

Construction utilisée pour l'habitation en lien avec une activité. Cette considérée comme un local accessoire et nécessaire à l'activité du site.

Opération d'ensemble / Opération d'aménagement d'ensemble

La notion d'opération d'ensemble ne fait pas référence à une procédure particulière mais signifie que l'opération suppose une volonté et un effort d'organisation et d'agencement, et comprend un ou des équipement(s) interne(s) commun(s) (voirie, réseaux, espaces publics, etc.), ce qui la différencie de l'opération de construction seule.

Recul

Distance séparant la construction de l'emprise publique ou voie* existante ou à créer. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite d'emprise publique ou de voie, en tout point de la façade de la construction.

Retrait

Le retrait est la distance séparant la construction d'une limite séparative.

Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative en tout point de la construction. Dans les retraits réglementés (distance minimale obligatoire), les saillies peuvent être autorisées dans les conditions précisées au règlement.

Surface de plancher

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur,
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs,
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre,

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres,

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets,

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune,

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Terrain d'assiette

Découpage du secteur de projet proposé à l'instruction sur lequel des constructions et installations sont envisagées.

Terrains familiaux destinés à l'habitat des gens du voyage

Terrains bâtis ou non bâtis destinés à l'installation prolongée de résidences mobiles des gens du voyage. Ces terrains familiaux se distinguent des aires d'accueil collectives aménagées, lesquelles sont réalisées par ou pour le compte d'une collectivité publique pour l'accueil des gens du voyage itinérants. Les terrains familiaux, contrairement aux aires d'accueil ne sont pas assimilables à des équipements publics ; ils correspondent à un habitat privé.

Terrasse/toiture végétalisée

Toiture plate ou à faible pente recouverte d'un substrat végétalise. Elle présente des avantages sur les plans énergétique, hydraulique, phonique et esthétique.

Unité foncière

Une unité foncière est un îlot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

Voies ou emprises publiques et voies privées ouvertes à la circulation

La voie publique ou privée s'entend comme l'espace ouvert à la circulation, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

Les emprises publiques correspondent à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie, telles que les voies ferrées, et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques.

Voies en impasse

Une voie en impasse ne comporte qu'un seul et unique point d'entrée/sortie ouvert à la circulation des véhicules

Volume principal

Le volume principal d'une ou de plusieurs constructions formant un ensemble architectural est celui qui est le plus important et qui, généralement, a le faitage le plus haut.

Volume secondaire

Toute construction attenante au volume principal et ayant des hauteurs sous gouttière et sous faitage inférieures à celles du volume principal.

Partie 1

Dispositions
applicables à
l'ensemble du
territoire

Chapitre 1.

Les prescriptions graphiques et les règles associées

Le présent chapitre définit les outils de prescriptions graphiques utilisés et figurant sur les plans de zonage réglementaire (pièce 4.1).

Les prescriptions graphiques du règlement (écrit et graphique) ont plusieurs vocations :

- Définir des prescriptions spécifiques à des usages des sols ou des possibilités spécifiques ;
- Accompagner la réalisation de projets, notamment des projets d'intérêt généraux ;
- Apporter des protections réglementaires spécifiques à des éléments ou des lieux compte

1.1. Les prescriptions relatives à l'occupation et usage des sols et constructions

▪ **Changement de destination en zones agricoles, naturelles ou forestières**

1.-Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut [...] 2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, 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 prévue 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. [...] (Article R151-34 du Code de l'urbanisme)

Figuré sur le plan de zonage



Bâtiments agricoles pouvant changer de destination

Le règlement graphique identifie, au sein des zones A et N, 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.

Les changements de destination sont admis vers les destinations suivantes : le logement, l'artisanat et le commerce de détail, la restauration, les activités de service avec accueil de clientèle, l'hôtel, les autres hébergement touristiques, l'industrie et le bureau.

▪ **La protection des linéaires commerciaux**

Le règlement graphique identifie et délimite les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité. Le règlement écrit définit les prescriptions de nature à assurer cet objectif. (Article L151-16 du Code de l'Urbanisme)

Figuré sur le plan de zonage



Le long des voies repérées aux documents graphiques comme "linéaires de protection des façades commerciales protégés", le changement de destination des rez-de-chaussée à destination constructions appartenant à la sous-destination « Artisanat et commerce de détail », « services avec accueil de clientèle » et « Restauration » est admis à condition de ne pas entraîner une irréversibilité de la transformation en logement. Le comblement de la façade commerciale est interdit.

■ Secteur d'exploitation des ressources du sol et du sous-sol

Dans les zones U, AU, A et N les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu : [...] 2° 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 ; [...] (Article R151-34 du Code de l'urbanisme)

Figuré sur le plan de zonage



Les exploitations de carrières sont interdites sur l'ensemble des zones excepté pour les sites repérés sur le règlement graphique.

1.2. Les prescriptions relatives aux projets

■ Les secteurs d'OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation)

Figuré sur le plan de zonage



Ce figuré présent sur le règlement graphique indique que ce secteur est concerné spécifiquement par une Orientation d'Aménagement et de Programmation de type aménagement.

■ Les Emplacements Réservés

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. (Article L151-41 du Code de l'urbanisme)

Figuré sur le plan de zonage



La liste des emplacements réservés (en précisant l'objet et le bénéficiaire) est présente dans pièce 4.3 du PLUi.

1.3. Les prescriptions relatives à la protection patrimoniale, environnementale et paysagère

▪ Les Éléments de Paysage ou de Patrimoine à Protéger (EPP)

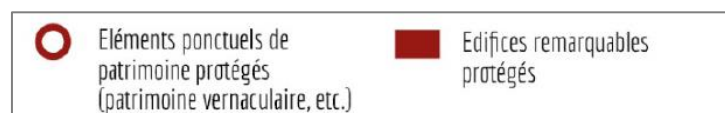
Le règlement graphique identifie et protège des éléments, des espaces, des sites, des éléments et des monuments de paysages et de patrimoine bâti comme naturel à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural et /ou écologique (notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques).

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter 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 et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. (Article L151-19 du Code de l'urbanisme)

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter 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 et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. (L151-23 du Code de l'urbanisme).

a) Les éléments de patrimoine bâti protégés

Figuré sur le plan de zonage



La démolition partielle ou totale d'un *Élément ponctuel de patrimoine protégé* ou d'un *Edifice remarquable protégé* est interdite. Des exceptions pourront néanmoins être admises pour des raisons de sécurité (état du bâtiment...) et pour des besoins techniques notamment lorsqu'ils sont relatifs à la réhabilitation et la mise en valeur de l'édifice. Au sein des *Ensembles patrimoniaux identifiés*, seuls les éléments de patrimoine vernaculaire et les édifices anciens sont concernés.

Façades : les spécificités architecturales doivent être préservées (couleurs des menuiseries, modénatures, forme des ouvertures...). Les ouvertures peuvent être agrandies à condition de conserver les rapports de proportions horizontales et verticales des ouvertures de la façade existante, ainsi que

leur disposition et la symétrie éventuelle. Les volets roulants sont autorisés si le coffre est intégré à la construction et non visible.

Toitures : les éléments architecturaux caractéristiques entrant dans la composition de la toiture (souche de cheminée...) doivent être conservés. La réfection de la couverture doit être réalisée à l'identique de l'existant. L'implantation des châssis de toit et des panneaux solaires doit être privilégiée sur les versants non visibles depuis l'espace public. Les opérations de rehaussement de toiture sont interdites.

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

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

b) Elément de paysage naturel protégés

Figuré sur le plan de zonage



Elément tel que haie, zone humide, cœur d'îlot, boisement ou ensemble paysager à protéger pour des motifs d'ordre écologique et/ou paysager, notamment pour favoriser la sauvegarde de son intérêt urbain, paysager et environnemental.

Dans le cas où un terrain est concerné par un Espace Paysager à Protéger identifié au règlement graphique, les constructions, ouvrages et travaux sont autorisés à condition qu'ils ne soient pas de nature à porter atteinte à l'intégrité de cet Espace Paysager à Protéger. Plus précisément, concernant les zones humides* ou les fosses* : les constructions, ouvrages et travaux sont autorisés à condition qu'ils ne soient pas de nature à porter atteinte à l'intégrité de cette zone humide* ou de ce fosse*, tant en termes de préservation des milieux que de fonctionnement hydraulique.

Toute installation et construction à moins de 5 mètres d'un élément repéré sur le document graphique est interdite.

Les haies et arbres isolés repérés doivent être conservés au même titre que les secteurs où les haies et les boisements sont à préserver et des exceptions sont également admises (pour des raisons de sécurité, sanitaires, techniques, etc.).

a) Les secteurs de Trame de Jardin

Figuré sur le plan de zonage



Dans les trames de jardins identifiées au règlement graphique :

- Les nouvelles constructions principales sont interdites (hormis pour les équipements d'intérêt collectif et services publics) ; les extensions sont admises.
- Les annexes des constructions principales existantes sont admises dans la limite :
 - d'une hauteur maximale fixée à 4 mètres au faîtage et d'un niveau ;
 - d'une emprise au sol maximale et cumulée de 50 m².

b) Les corridors écologiques identifiés

Figuré sur le plan de zonage



Obligations en matière de protection des éléments végétaux et naturels

Les boisements et haies implantés dans les secteurs repérés sur le document graphique doivent être conservés. Les travaux de coupe et d'entretien ne sont pas concernés par les présentes dispositions.

Des exceptions peuvent être admises :

- > pour des raisons sanitaires (maladie...),
- > pour des raisons de sécurité (visibilité aux abords des axes routiers, fin de vie du ou des sujets...),
- > pour des besoins techniques (réseaux, voirie...) notamment lorsqu'ils sont relatifs à l'activité agricole ou forestière (réseaux, passage d'engins, d'animaux, aires de dépôt) ou à la maintenance et l'entretien des ouvrages d'intérêt collectif,
- > lorsque les caractéristiques du sujet (composition, orientation...) peuvent justifier sa destruction (exemples : l'orientation de la haie ne permet pas de lutter contre le ruissellement et la diffusion des pollutions, les espèces composant la haie sont des invasives...).

Pour ces exceptions, en cas de défrichage d'une portion de haie, un linéaire d'essences locales et d'une longueur égale doit être replanté en prolongement de la haie altérée ou à proximité immédiate. Les nouvelles plantations doivent permettre de restaurer la continuité écologique.

Destinations interdites ou soumises à condition au sein des corridors écologiques protégés

Les constructions, installations et aménagements de toute nature pourront être interdits s'ils sont de nature à porter atteintes au caractère environnemental, au bon fonctionnement des continuités écologiques et/ou au qualité paysagère des espaces identifiés.

Sont interdits les installations et constructions destinées à la production d'énergie quel que soit leur destination (sont concernés aussi bien les installations relevant des destinations *Equipements d'intérêt collectif et services publics* qu'*Exploitation agricole* ou *Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire*).

Cette disposition ne s'applique pas aux installations individuelles comprises au sein ou sur le volume d'une construction existante ou d'une nouvelle construction admise dans la zone (hangar agricole solaire, panneau solaire sur maison d'habitation, etc.) ou situées à moins de 50 m² d'une construction principale (ex : panneau solaire au sol individuel).

▪ **Les voies, chemins et sentiers 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. (Article L151-38 du Code de l'urbanisme)

Figuré sur le plan de zonage



Chapitre 2.

Règles communes à toutes les zones

Les règles formulées ci-après dans le cadre du chapitre 2 s'appliquent à l'ensemble des zones et des secteurs de zones du présent règlement, sauf indication contraire.

En outre, des lors que des règles particulières sont édictées aux articles correspondants dans les règlements particuliers de zones, celles-ci complètent ou, en cas de contradiction, se substituent aux règles fixées ci-après.

L'organisation de ce chapitre est similaire à celui du règlement propre à chaque zone avec 4 sections :

Section 1 – Usages des sols et destinations des constructions

Section 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Section 3 - Conditions de desserte

SECTION 1 | USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

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

- Hormis au sein des secteurs délimités au plan de zonage comme à protéger 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 (par application du R.151-34), l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières sont interdites.
- Les affouillements et exhaussements du sol tendant à modifier le relief général du terrain, sauf dans les cas prévus à la sous-section 1.2 ci-dessous (ou dans les règles de zones).
- Les dépôts de ferrailles de véhicules usagés et de matériaux et les dépôts de déchets, sauf dans les cas prévus à la sous-section 1.2 ci-dessous (ou dans les règles de zones).

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

- Les affouillements et exhaussements du sol tendant à modifier le relief général du terrain à condition :
 - o Qu'ils soient nécessaires à la réalisation des constructions ou installations autorisées dans la zone et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à l'intérêt paysager et environnemental du secteur ;
 - o Ou qu'ils soient nécessaires aux travaux de protection contre des risques (notamment les inondations) et les nuisances ;
 - o Ou qu'ils soient nécessaires à la restauration et/ou la valorisation écologique des milieux naturels (notamment des zones humides) ou à la valorisation des ressources naturelles du sol et du sous-sol ;
- Les dépôts de ferrailles de véhicules usagés et de matériaux et les dépôts de déchets sont autorisés à condition :
 - o Qu'ils soient liés à une occupation ou utilisation des sols autorisée dans la zone,
 - o Qu'ils ne portent pas atteinte à l'intérêt paysager et n'induisse pas un impact environnemental. Les implantations doivent être effectuée dans une logique d'atténuation de leur impact visuel et de dissimulation. L'établissement d'un masque visuel, notamment végétal, est préconisé.

1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Pas de règle commune à toutes les zones.

SECTION 2 | CARACTERISTIQUES URBAINES ET ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

2.1. Dispositions communes à l'ensemble de la section 2

a) Règle dérogatoire pour les équipements d'intérêt collectif et services publics

Les destinations « Equipements d'intérêt collectif et services publics » ne sont pas concernées par la présente disposition, à l'exception de la sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées ».

a) Règles communes

- Les constructions doivent présenter un équilibre des proportions et une unité d'aspect.
- Les plans et l'implantation de la construction doivent être en accord avec la topographie originelle du terrain, de façon à limiter au strict nécessaire les terrassements extérieurs.

2.2. Implantation des constructions

2.2.1. Dispositions communes aux règles d'implantation

a) Dispositions relatives aux divisions foncières

Par dérogation à l'article R.151-21 alinéa 3 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement, d'un permis de construire valant division ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent PLUi sont applicables à chaque lot individuel apparaissant sur le plan de division que le pétitionnaire aura joint à sa demande.

a) Règles dérogatoires aux règles d'implantations

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 hypothèses suivantes :

- o Afin de prendre en compte l'implantation, la volumétrie des constructions et la morphologie urbaine environnante (de la portion de rue, ou de l'ilot, ou du quartier) pour que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière ;
- o Dans le cas de travaux d'aménagement, de surélévation ou d'extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie au règlement particulier de chaque zone, une implantation non-conforme à la règle pourra être admise ou imposée dans le respect d'une harmonie d'ensemble des constructions.
- o Afin de prendre en compte les caractéristiques particulières du terrain d'assiette 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 ;

- A proximité d'un Élément de Paysage ou de Patrimoine à protéger identifié au règlement graphique ou d'un monument historique afin de ne pas compromettre sa 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.) ;
- Dès lors qu'une construction située sur une unité foncière contiguë au terrain d'assiette du projet est implantée selon un recul différent de celui imposé par la règle propre à la zone, une implantation en harmonie avec cette construction peut être imposée afin d'inscrire le projet en continuité de l'implantation existante ;
- En cas d'isolation par l'extérieur d'une constructions existantes, un débord de 20 cm est autorisé sous réserve de l'avis favorable du gestionnaire de l'emprise publique ou de la voie publique.

2.3. Volumétrie et occupation des terrains

2.3.1. Règle de hauteur

b) Modalité d'application de la règle de hauteur

- La hauteur maximale des constructions est calculée en tout point du bâtiment par rapport au sol naturel.
- Les éléments architecturaux ou techniques de faible emprise (comme les souches de cheminée, de ventilation, les locaux techniques d'ascenseur, les clochetons, les tourelles, etc.) ne sont pas à prendre en compte dans l'application de la règle.
- Lorsque la construction s'implante sur un terrain avec un dénivelé supérieur à 2 %, le point de référence est pris au milieu du différentiel d'altitude existant entre le point haut et le point bas du niveau de façade au sol naturel (voir schémas ci-contre).

a) Règle alternative

Toutefois, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- En cas d'extension ou d'aménagement d'un bâtiment existant dont la hauteur ne serait pas conforme à la présente règle. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée ne devra pas dépasser la hauteur initiale du bâtiment existant.

2.3.2. Occupation de l'unité foncière et du terrain

b) Modalité d'application des règles d'occupation des terrains

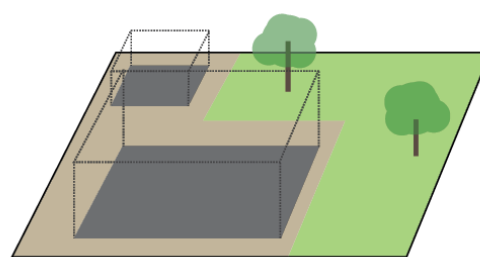
Les règles d'occupation de l'unité foncière sont appréciées au regard de la surface de l'unité foncière comprise dans la zone.

Dans le cadre une unité foncière partagée entre plusieurs zones réglementaires, la règle applicable sera celle relative à la taille totale de l'unité foncière puis établissant la quote part de chaque partie.

c) Spécification sur la notion de pleine terre

Sont comptabilisés dans le Coefficient de terres non-imperméabilisées les surfaces de pleine terre ainsi que les parties végétalisées (jardins et potagers d'agrément sans revêtements, les haies au port libre, les parties boisées ou arborées, les vergers.

Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble, tout ou partie de ces espaces peuvent être mutualisés à l'échelle de l'opération.



Occupation des sols



Coefficient de terres non-imperméabilisées

2.4. Qualité architecturale et aspect extérieur des constructions

2.4.1. Dispositions générales aux règles relatives à l'aspect extérieur

a) Règles communes

- Les constructions, installations et extensions, par leur situation, leur volume, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. L'architecture contemporaine sera recevable dès lors que son caractère innovant et sa bonne intégration dans le site sont justifiés pour toute nouvelle construction, installation et extension d'une construction existante.
- Tout style de construction étranger à l'environnement local ou éléments architecturaux caractéristiques des constructions étrangères sont interdits. Le pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère à l'architecture locale (cottage, mas, chalet...) est également interdit.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, etc.) est interdit.
- Inversement, 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.
- L'aspect des annexes et des extensions devra être en harmonie avec celui de la construction principale.
- Les petits locaux techniques, containers à déchets, citernes de récupération des eaux pluviales et autres ouvrages techniques doivent être pensés dès la conception du projet de construction de manière à limiter leur visibilité depuis le domaine public. Pour les installations sur un édifice existant

- 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 telle manière à ne pas dégrader l'esthétique des bâtiments.

b) Règle alternative

- Des dispositions différentes pourront également être permises lorsque les constructions présenteront une utilisation des techniques ou matériaux mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables ou lorsqu'elles s'inscriront dans un projet de haute qualité environnementale (ex : construction passive) ainsi que pour des projets architecturaux contemporains dès lors qu'ils s'insèrent correctement dans leur environnement immédiat.

2.4.2. Caractéristiques des façades

- L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement cohérent de toutes les façades, y compris les façades arrière des constructions.
- Les murs pignons, les soubassements et les extensions peuvent être traités avec des matériaux différents sous réserve qu'ils s'harmonisent avec ceux utilisés pour la façade principale et entre eux.
- L'aspect des façades doit s'inscrire en cohérence avec celui des constructions existantes avoisinantes (îlot ou rue). Cette disposition n'exclut pas la réalisation de façades végétalisées.
- Le rythme des ouvertures en façade sera justifié vis-à-vis de l'aspect général de la rue et de la destination de la construction.

2.4.3. Caractéristiques des toitures

- L'aspect des toitures doit s'inscrire en cohérence avec celui des constructions existantes avoisinantes (îlot ou rue). Cette disposition n'exclut pas la réalisation de toitures terrasses et/ou végétalisées.
- L'introduction de capteurs solaires et de panneaux photovoltaïques devra s'effectuer dans la recherche d'une pose discrète, notamment des principes définis au sein de l'OAP thématiques (pièce 3.2).

2.5. Les performances énergétiques et environnementales

Les constructions de Bureaux et Artisanat et commerce de détail, de plus de 1000 m² d'emprise au sol, pour les destinations suivantes : commerces, locaux industriels et artisanaux, entrepôts et parcs de stationnement, doit comporter un ou plusieurs dispositif(s) bénéfique(s) d'un point de vue énergétique et environnemental (végétalisation, énergies renouvelables, etc.) sur 30 % au moins des surfaces de toiture des bâtiments et des ombrières surplombant les aires de stationnement créées.

Toute construction neuve supérieure à 500 m² d'emprise au sol, pour les bureaux doit comporter un ou plusieurs dispositif(s) bénéfique(s) d'un point de vue énergétique et environnemental (végétalisation, énergies renouvelables, etc.) sur 30 % au moins des surfaces de toiture des bâtiments et des ombrières surplombant les aires de stationnement créées.

Ces dispositions ne permettent pas de déroger au respect des impératifs réglementaires plus ambitieux qui pourraient être fixés ultérieurement par le Code de la Construction et de l'Habitation.

Pour toutes les autres constructions des destinations précitées ainsi que pour les nouveaux bâtiments d'*Exploitation agricole* de plus de 300 m² d'emprise au sol, l'orientation du bâtiment devra être

favorable au développement de l'énergie solaire et la structure devra permettre la pose ultérieure de panneaux solaires.

Les dispositifs, matériaux ou procédés comme :

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

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

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

2.6. Caractéristiques des clôtures

a) Modalité d'application des règles de hauteur des clôtures

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

b) Règles générales

- En cas d'implantation de clôture ou de modification de clôture existante, celles-ci doivent respecter les dispositions ci-dessous.
- Une attention particulière doit être apportée à la conception et la réalisation des clôtures :
 - o En privilégiant l'harmonie des matériaux,
 - o En recherchant la simplicité des formes et structures,
 - o En tenant compte du bâti et du site environnant,
 - o En intégrant les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres...
- Sont interdits :
 - o Les imitations de matériaux (faux bois, fausses briques...),
 - o L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.),
 - o L'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates et tous matériaux de récupération non prévus pour cet effet.

c) Règle alternative

- Des règles d'implantation et de hauteur différentes pour les clôtures pourront être admises ou imposées :

- Lorsque que la hauteur des clôtures anciennes existantes sur le terrain d'assiette du projet ou sur une unité foncière contiguë est déjà non-conforme à la règle édictée afin de garder une continuité.
- Afin de répondre aux exigences de sécurité des activités et équipements publics.
- Sous réserve de justifier d'une nécessité technique (ouvrages RTE, etc.).

2.7. Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

- L'implantation des nouvelles constructions, installations ou équipements tiendra compte des éléments plantés préexistants, s'ils sont de qualité. Ces éléments doivent être maintenus, ou bien remplacés par des plantations de port équivalent si leur conservation est techniquement impossible.
- Les plantations devront être réalisées à partir d'essences locales bien adaptées aux conditions de la région. Le choix des essences pourra s'appuyer sur l'OAP thématiques (voir pièce 3.2).

SECTION 3 | DESSERTE DES TERRAINS (CONDITIONS D'ACCES, DE STATIONNEMENT ET DE RACCORDEMENT AUX RESEAUX)

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

3.1. Les règles relatives aux accès et voies de circulation

3.1.1. Les accès

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

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

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

3.1.2. Les voies de circulation

Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées et dont l'édification est demandée.

Toute voie nouvelle doit avoir une bande de roulement de 4,0 mètres minimum de largeur et être conçue, dans la mesure du possible, en cohérence avec la morphologie du terrain d'implantation de l'opération et avec la trame viaire existante environnante. Une largeur moins importante peut être

autorisée pour des raisons techniques et/ou de sécurité (exemple : dans le cadre de réhabilitations de voie).

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

Sauf contraintes techniques justifiées, en cas de création ou de réhabilitation des voies publiques ou privées, la circulation et la sécurité des deux roues, des piétons et des personnes à mobilité réduite devront être pris en compte et assurées. Lorsqu'il existe un trottoir, celui-ci devra avoir une largeur d'1,40 mètre minimum (hors mobilier urbain).

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

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

Dans le cas de la création d'une voie en impasse, son extrémité devra être aménagée afin de permettre aux véhicules, notamment de service et de sécurité, d'opérer aisément un demi-tour.

3.2. Les règles relatives au stationnement

3.2.1. Le stationnement des véhicules motorisés

a) Disposition générale

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

Les emplacements devront être suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

En cas d'impossibilité d'aménager les places nécessaires sur le terrain d'assiette, il sera demandé de justifier :

- qu'une possibilité existe, à proximité immédiate de l'opération, dans un rayon de 300 mètres dans les zones UA, UB et UV uniquement,
- que le stationnement soit réalisé en dehors des voies publiques ou ouvertes à la circulation, à proximité immédiate de l'opération dans les autres secteurs.

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

Les aires de stationnement collectives/mutualisées et celles comprenant plus de 10 places devront être traitées par des revêtements perméables pour l'air et l'eau ou semi-végétalisés. Cette disposition ne s'applique pas aux aires de stationnement destinées aux véhicules poids-lourds.

b) Obligations d'équipement de stationnement par destinations des constructions

Le nombre de places exigées après travaux doit respecter les dispositions ci-dessous :

HABITATION	
Logement	2 places minimum par logement sauf dans le secteur UA et UVa où il est demandé 1 place minimum par logement
<p>Conformément à l'article R111-25 du code de l'urbanisme, il ne sera pas exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.</p> <p>L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.</p>	
Hébergement	1 place minimum pour 5 lits
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	Au-delà de 100 m ² de surface de plancher, 1 place par tranche de 60 m ²
Commerce de gros	2 places pour 5 emplois
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Pas de minimum imposé
Restauration	Pas de minimum imposé
Hôtels	1 place minimum par chambre
Autres hébergements touristiques	1 place minimum par hébergement
Cinéma	1 place pour 4 places assises
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	Pas de minimum imposé
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
Salles d'art et de spectacles	
Equipements sportifs	
Autres équipements recevant du public	
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	2 places pour 5 emplois
Entrepôts	2 places pour 5 emplois
Bureau	1 place minimum par tranche de 150 m ² de surface de plancher
Centre de congrès et d'exposition	Pas de minimum imposé
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole	Pas de minimum imposé
Exploitation forestière	Pas de minimum imposé

Pour le nombre de places imposé et calculé sur la surface de plancher/nombre de lits/nombre d'emplois/nombre de places assises, il doit être arrondi au nombre entier supérieur.

Conformément à l'article L111-19 du code de l'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale et à l'autorisation d'exploitation cinématographique, ne peut dépasser 75% de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces réservées à l'autopartage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.

3.2.2. Le stationnement des cycles

Il est demandé 1 place de vélo minimum par logement pour les immeubles comprenant plus de 5 logements sauf contraintes techniques justifiées.

Il est également demandé 1 place de vélo minimum pour 5 emplois pour les constructions à destination « Bureau », « Industrie », « Artisanat et commerce de détail » de plus de 1000 m².

Pour les destinations « Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale », « Salles d'art et de spectacles » et « Equipements sportifs », il est demandé de prévoir des places pour le stationnement de vélo en nombre suffisant par rapport aux besoins générés par l'activité.

Le stationnement des vélos doit être sécurisé, couvert, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment et être facilement accessible depuis l'espace public. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

3.3. Les règles relatives aux réseaux d'eau potables, d'assainissement et de gestion des eaux pluviales

3.3.1. L'alimentation en eau potable

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

3.3.2. La gestion des eaux usées

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

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

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

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés et dans le réseau de collecte des eaux pluviales est interdite.

Les constructions devront se conformer aux zonages d'assainissement en vigueur, annexés au PLUi.

3.3.3. La gestion des eaux pluviales

Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que l'infiltration, le stockage, ou la réutilisation pour des usages domestiques doivent être privilégiées lorsque leur mise en œuvre est possible (exemples : lorsque la perméabilité des sols le permet, qu'il n'y a pas de risque de pollution...). Le rejet d'eaux en dehors de la parcelle doit être fait qu'en dernier recours et après accord du gestionnaire de l'exutoire.

3.4. Les règles relatives aux autres réseaux

3.4.1. La gestion de la défense incendie

Des points d'eau d'incendie normalisés doivent être disposés à des endroits précis conformément aux prescriptions des services de sécurité compétents. En cas d'impossibilité pour le réseau public d'eau potable de répondre aux exigences de la défense extérieure contre l'incendie, notamment en termes de conditions de débit et pression, il pourra être demandé au pétitionnaire de mettre en œuvre, à sa charge, les solutions techniques locales permettant d'assurer la défense extérieure contre l'incendie dans le respect des préconisations des services départementaux en charge de la défense incendie.

3.4.2. La gestion des déchets

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

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

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

3.4.3. Les réseaux d'énergie

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public à moins de justifier d'une capacité d'autonomie. Les réseaux électriques de distribution seront réalisés en souterrain, sauf raisons techniques particulières. Les branchements privés seront obligatoirement enterrés. Toute construction ou installation nouvelle devra pouvoir être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

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

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

3.4.4. Les infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

Lorsqu'une nouvelle voie de circulation est créée, les infrastructures de communications électroniques établies selon les normes ou recommandations en vigueur seront obligatoirement raccordées au réseau de communications électroniques ouvert au public le plus proche.

Partie 2

Règlement des zones

Chapitre 1.

Le règlement des zones Urbaines (U)

CHAPITRE 1 - Le règlement des zones U

La zone UA

Figuré sur le règlement graphique



UA : Centre ancien

Les règles ci-dessous complètent les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones figurant en Partie 1.

La zone UA couvre les cœurs anciens des pôles urbains définis dans l'armature territoriale : Saint-Benoît-du-Sault, Chaillac, Bêlâbre et Prissac.

Ces secteurs sont caractérisés par des tissus denses, majoritairement constitués de constructions anciennes. Les bâtiments sont principalement implantés à l'alignement des voies et des emprises publiques et sur au moins un des limites séparatives. Ces espaces constituent les cœurs villageois. Les tissus bâtis qui les composent présentent une diversité de fonction en concentrant les commerces et les services des centres-bourgs.



SECTION 1 | USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

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

Dans toute la zone, sont interdits les usages et affectations des sols suivants :

- *L'exploitation agricole et forestières*
- *Le commerce de gros*
- *Les entrepôts*

Sont également interdites les occupations et utilisations du sol visées à la sous-section 1.2 ci-après et qui ne répondent pas aux conditions imposées à cet article.

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

Les constructions et installations nouvelles, l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes, de quelque destination que ce soit, autres que celles visées la sous-section 1.2.

L'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de constructions agricoles existantes.

Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont rendus nécessaires pour la réalisation des occupations et des utilisations du sol admises dans la zone.

L'industrie à condition que l'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec l'habitat.

Légende

- X** : Occupations et utilisations du sol interdites
- AE** : Occupations et utilisations interdites à l'exception des annexes et extensions de l'existant
- C** : Occupations et utilisations du sols interdites à l'exception du changement de destination d'une construction déjà existante
- V*** : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions
La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.
- V** : Occupations et utilisations du sol autorisées

			UA	
1.	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	1.1	Exploitation agricole	X
		1.2	Exploitation forestière	X
2.	HABITATION	2.1	Logement	V
		2.2	Hébergement	V
3.	COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	3.1	Artisanat et commerce de détail	V
		3.2	Restauration	V
		3.3	Commerce de gros	X
		3.4	Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	V
		3.5	Hôtel	V
		3.6	Autres hébergement touristique	V
		3.7	Cinéma	V
4.	EQUIPEMENTS D'INTERET 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 sante et d'action sociale	V
		4.4	Salles d'art et de spectacles	V
		4.5	Équipements sportifs	V
		4.6	Lieux de culte	V
		4.7	Autres équipements recevant du public	V
5.	AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	5.1	Industrie	V*
		5.2	Entrepôt	X
		5.3	Bureau	V
		5.4	Centre de congrès et d'exposition	V
		5.5	Cuisine dédiée à la vente en ligne	V

SECTION 2 | CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

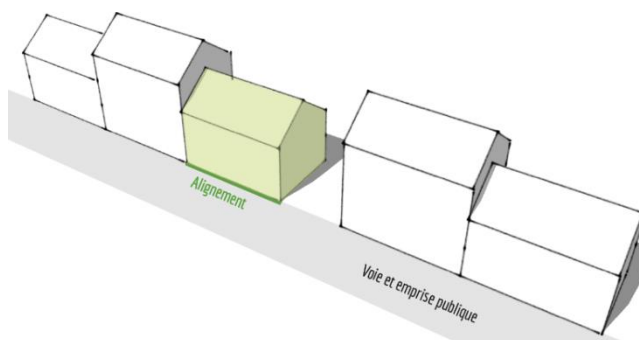
2.1. Implantation des constructions

2.1.1. Règle d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques

a) Règle générale

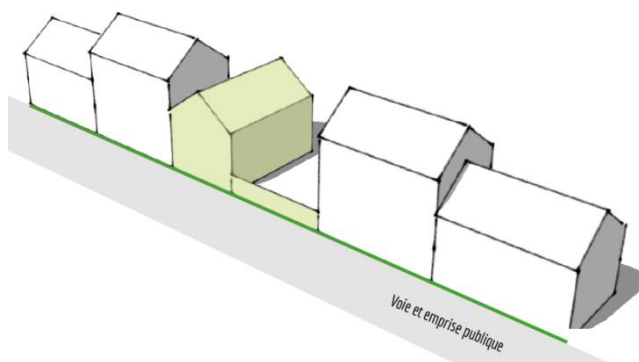
Les constructions nouvelles s'implantent à l'alignement des voies publiques ou privées et emprises publiques, existantes ou à créer.

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



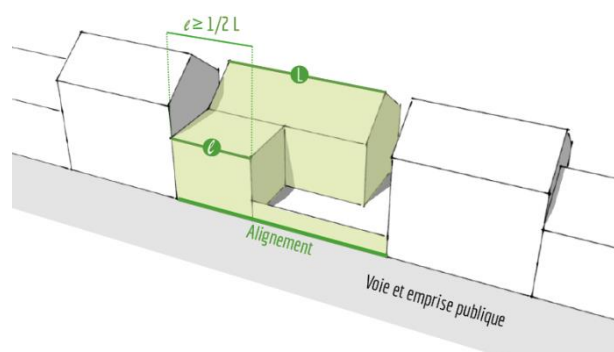
Exemple 1 : Construction édifiée à l'alignement

L'implantation à l'alignement pourra être assurée par un mur pignon.



Exemple 2 : Implantation à l'alignement en mur pignon complétée par un mur plein (facultatif)

L'implantation à l'alignement ne pourra être que partielle. Dans ce cas de figure, le volume de la construction implanté à l'alignement devra représenter une largeur supérieure ou égale à la moitié de la façade sur rue de la construction.

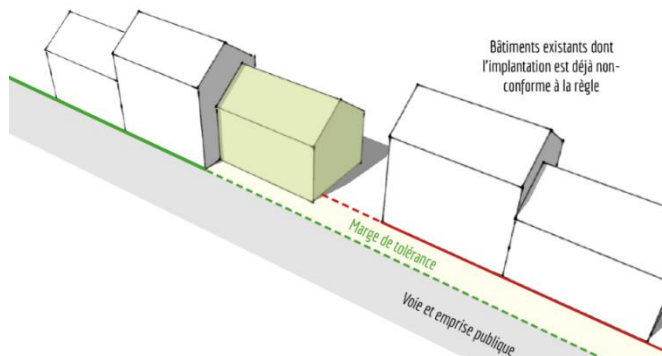


Exemple 3 : Implantation à l'alignement partielle

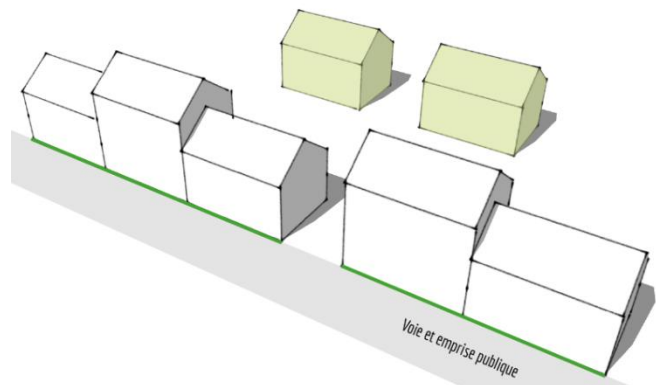
b) Règle alternative

Les nouvelles constructions peuvent s’implanter en suivant des règles différentes par rapport à la voie et aux limites séparatives dans les cas suivants :

- Si une construction voisine (située sur une parcelle contigüe) est implantée en retrait par rapport à la même voie. Dans ce cas, la nouvelle construction sur une marge de tolérance située entre l’alignement et le retrait de la construction voisine déjà édifiée.
- Comme précisé en Partie 1 du présent règlement, les règles d’implantations par rapport aux voies et emprises publiques ne sont applicables qu’aux unités foncières de premier rideau (dont les limites parcellaires sont immédiatement contiguës avec une voies et emprises publiques au-delà de leur seul accès). Pour les constructions de second rideau, l’obligation d’implantation à l’alignement n’est pas applicable. Les exigences en matière de retrait par rapport aux limites parcellaires sont celles applicables au titre des limites séparatives.



Exemple 1 : Construction dérogeant à la règle compte-tenu des constructions voisines en recul



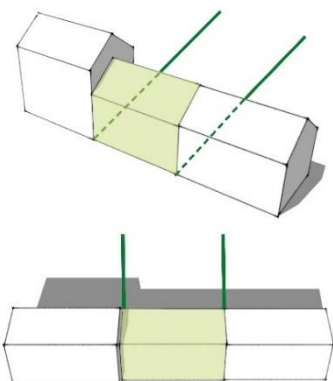
Exemple 2 : Règle d'alignement ne s'appliquant pas aux constructions en second rideau

2.1.2. Règle d’implantation par aux limites séparatives

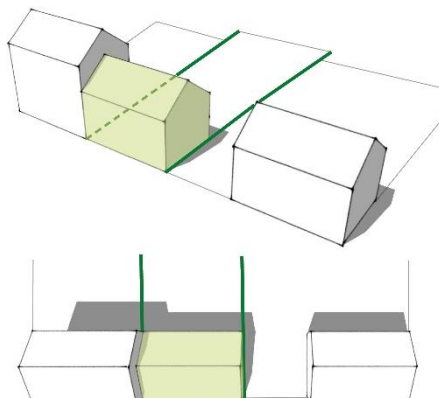
Les constructions peuvent être implantées soit :

- **Sur les deux limites séparatives latérales**

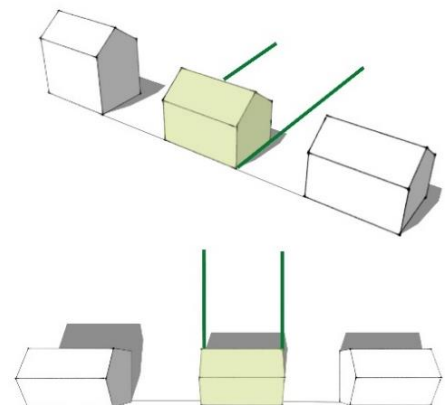
Exemple 1 : Implantation sur les deux limites séparatives avec mitoyenneté avec les constructions voisines



Exemple 2 : Implantation sur les deux limites séparatives avec mitoyenneté avec une des constructions voisines



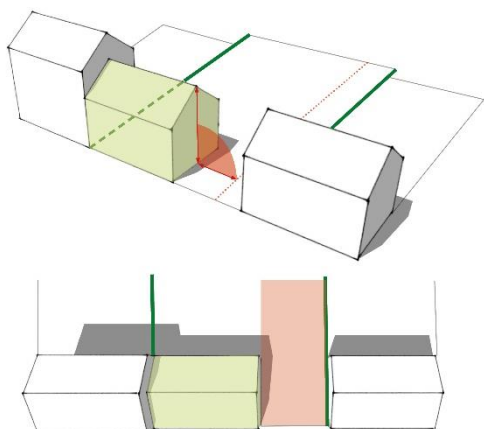
Exemple 3 : Implantation sur les deux limites séparatives sans mitoyenneté avec les constructions voisines



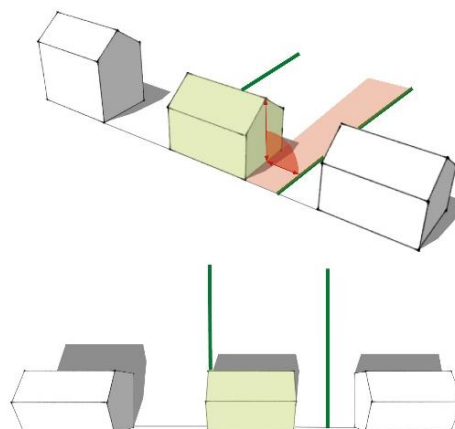
- **Sur au moins une limite séparative latérale**

Dans le cas d'un retrait d'au moins une des limites séparatives, la construction devra respecter une distance de recul équivalent à sa hauteur (au faitage) divisée par deux. Une distance supérieure ou égale à 3 mètres est à assurer. Cette distance devra être respectée de tout point de la construction à édifier au point de la limite séparative.

Exemple 1 : Implantation sur une des limites séparatives avec mitoyenneté avec une des constructions voisines (retrait supérieur à H/2)



Exemple 2 : Implantation sur une seule des limites séparatives respectant une distance H/2



Dans le cas d'annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol (abris de jardin notamment), de piscines non couvertes, d'abris pour animaux et d'abris de moins de 20 m² d'emprise au sol, non visibles depuis l'espace public, l'implantation par rapport aux limites n'est pas règlementée.

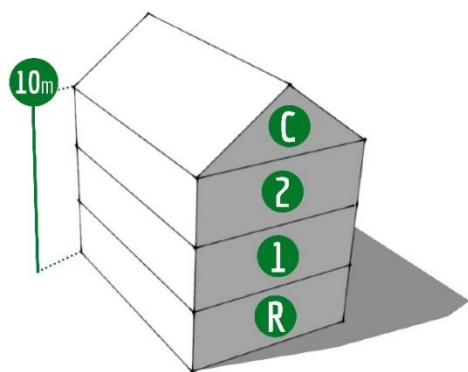
2.2. Volumétrie et occupation des terrains

2.2.1. La hauteur

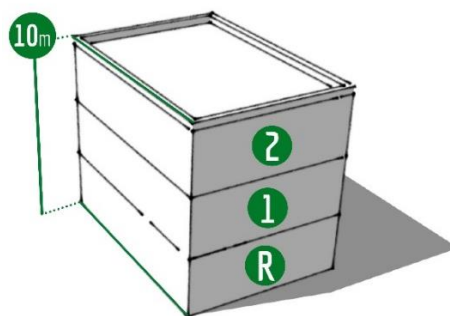
Le nombre de niveaux est limité à deux étages droits sur rez-de-chaussée, plus combles aménagés (R + 2 + C).

La hauteur ne pourra excéder 10 mètres (à l'égout de toit pour les toitures à pente et à l'acrotère pour les toitures terrasses).

Règle de hauteur pour les constructions avec toiture à pente



Règle de hauteur pour les constructions avec toiture terrasse



La hauteur des annexes ne devra pas excéder 4 mètres à l'égout de toit.

2.2.2. Occupation de l'unité foncière et du terrain

a) L'emprise au sol

L'emprise au sol maximale est fixée au regard de la taille de l'unité foncière comprise dans la zone. La surface cumulée des constructions ne doit pas excéder :

Taille de l'unité foncière	Emprise au sol maximale
Moins de 300m ²	Non réglementée
De 300 m ² à 400 m ²	Non réglementée
De 400 m ² à 600 m ²	70 %
De 600 m ² à 800 m ²	60 %
De 800 m ² à 1000 m ²	50 %
Plus de 1000 m ²	40 %

b) Coefficient de terres non-imperméabilisées

Une part de pleine terre doit être maintenue sur chaque unité foncière. Cette part minimale est à calculer au regard de la taille de l'unité foncière comprise dans la zone :

Taille de l'unité foncière	Part minimale de pleine terre
Moins de 300m ²	Non réglementée
De 300 m ² à 400 m ²	Non réglementée
De 400 m ² à 600 m ²	15 %
De 600 m ² à 800 m ²	20 %
De 800 m ² à 1000 m ²	30 %
Plus de 1000 m ²	40 %

2.3. Qualité architecturale et aspect extérieur des constructions

2.3.1. Les façades

Le choix de l'aspect et des teintes employés en façade doit être réfléchi de manière à s'harmoniser avec les enduits et couleurs des constructions alentours.

Les enduits doivent être d'une tonalité, semblable à celle des constructions* traditionnelles locales, réalisés à la chaux naturelle et aux sables locaux. Le choix des teintes et nuances s'appuiera sur l'Annexe 1 du présent règlement *Les couleurs du bâti du Parc naturel régional de la Brenne*.

Les colorations extérieures au caractère du lieu telles que les couleurs vives et/ou criardes (etc.) sont interdites.

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

En cas d'interventions sur le bâti existant, les travaux devront préserver et mettre en valeur les éléments d'intérêt architectural existants (détails architecturaux comme les corniches, les chainages ou autre élément de modénature, mise en œuvre traditionnelle, couverture caractéristique, etc.).

Les enduits traditionnels doivent être conservés et restaurés à l'identique. Les travaux devront également être cohérents avec le type architectural caractérisant l'édifice (longère berrichonne, maison de maître, maison rurale, etc.).

Le recouvrement des murs en pierre de taille (exemple : par de la peinture) sont interdits.

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

2.3.2. Les couvertures et toitures

Les formes de toitures seront simples et adaptées à leur contexte (toitures des bâtiments mitoyens, perception depuis l'espace public, insertion dans le paysage, etc.).

Les toitures seront composées d'au moins deux pans dont la pente sera supérieure à 30°. Une pente minimale de toiture de 35° doit être privilégiée.

Les toitures-terrasses sont autorisées si elles participent au caractère innovant de la construction, concourent à sa performance énergétique et/ou environnementale, sous-condition d'une bonne intégration du projet dans son contexte urbain et paysager.

Les toitures comportant un seul versant peuvent être autorisées lorsque la construction est située sur une limite séparative, sous réserve que le faîtage soit parallèle à cette limite séparative. Elles sont également admises pour les extensions et les annexes accolées à la construction principale.

Des pentes plus faibles sont autorisées pour certaines parties de toitures telles que : auvent, véranda, appentis (etc.) ou dans le cas de l'extension d'un bâtiment dont la pente de toiture est inférieure à 30°.

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures traditionnelles. Les couleurs sombres (exemple : tuiles noires) ou très claire (exemple : panaché de blancs) sont interdites. Les volumes secondaires et les constructions annexes pourront recevoir d'autres types de couverture (zinc, vitrage, etc.) sous réserve d'une bonne intégration.

2.3.3. Ouvertures

Le rythme des ouvertures en façade sera justifié vis-à-vis de l'aspect général de la rue et de la destination de la construction. Pour les châssis de toit, une position alignée dans l'axe des ouvertures de façade devra être respectée. Il est conseillé d'en limiter le nombre et les dimensions.

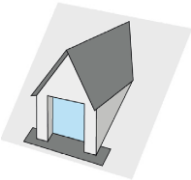
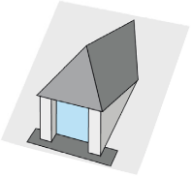

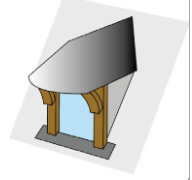
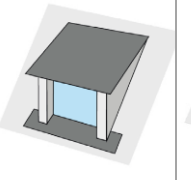
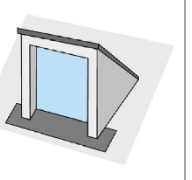

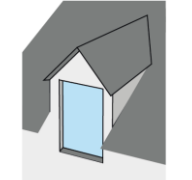
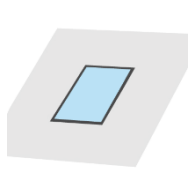
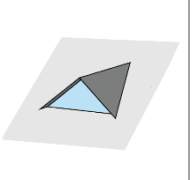
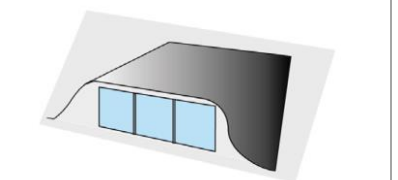
La suppression ou la condamnation maçonnée d'une ouverture, la création de lucarnes ou de châssis de toit, ainsi que les nouveaux percements sont autorisés sous réserve d'être cohérents avec les caractéristiques typologiques du bâtiment et ne pas rompre la logique de composition (symétrie/asymétrie notamment) et les rapports pleins/vides de la façade ou de la toiture.

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

La teinte des menuiseries des baies et des volets est unifiée sur une même façade et s'appuiera sur l'Annexe 1 du présent règlement *Les couleurs du bâti du Parc naturel régional de la Brenne*.

Les volets roulants (et leurs coffrages) ne devront pas être installés en saillie de façade et devront être dissimulés (dans la maçonnerie, derrière des lambrequins, etc.).

Les types de lucarnes de toit mentionnés par un **X** sont interdits :

Lucarne jacobine  V	Lucarne à croupe (capucine)  V	Lucarne à demi-croupe (lucarne normande)  X	Lucarne en guitare (guitarde)  X	Lucarne rampante (chien couché)  X	Lucarne retroussée (chien assis)  X
Lucarne à jouées galbées  X	Lucarne pendante  V	Lucarne de toit (fenêtre de toit)  V	L'outeau (lucarne à deux versants)  X	Lucarne en trapèze (chapeau de gendarme)  X	

Les châssis de toit devront être encastrés au nu de la couverture.




2.4. Qualité paysagère et environnementale des abords de la construction

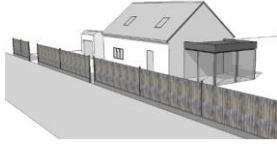

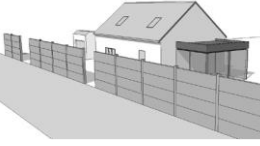
2.4.1. Les clôtures

La hauteur totale de la clôture ne devra pas excéder 2 mètres.

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

Les types de clôture mentionné par un **X** sont interdits :

	Mur plein maçonné	Grillage seul	Grillage doublé d'une haie
			
En limite des voies et emprises publiques	V	X	V
En limite séparative	V	V	V*

	Mur en plaques ajourées	Mur bahut	Mur en plaques bétons
			
En limite des voies et emprises publiques	X	V**	X
En limite séparative	V	V	X

* En limite séparative, les haies doivent impérativement être doublées d'un grillage à l'exception des cas de figure où la clôture jouxte une zone naturelle ou agricole ou est édifiée dans une trame jardin figurant sur le plan de zonage.

** En limite de voie et/ou emprise publique, la partie maçonnée des murs-bahuts doit présenter hauteur comprise entre 0,40 et 1 mètre. Ils doivent être enduits ou réalisés en pierre.

Les haies doivent être composée à minima d'essence de la strate arbustives. Leur composition doit privilégier l'usage de plusieurs essences locales.

2.4.2. Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

Il n'est pas fixé de règle supplémentaire à celles édictée en Partie 1.

SECTION 3 | DESSERTE DES TERRAINS (CONDITIONS D'ACCES, DE STATIONNEMENT ET DE RACCORDEMENT AUX RESEAUX)

Il n'est pas fixé de règle supplémentaire à celles édictées en Partie 1.

CHAPITRE 1 - Le règlement des zones U

La zone UV

Figuré sur le règlement graphique



UV : Bourgs et villages des communes rurales

UVa : Parties anciennes des bourgs et villages

Les règles ci-dessous complètent les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones figurant en Partie 1.

Le **zone UV** correspond aux bourgs des communes rurales du territoire : Beaulieu, Bonneuil, Chalais, La Châtre-Langlin, Dunet, Lignac, Mauvières, Mouhet, Parnac, Roussines, Saint-Gilles, Saint-Hilaire-sur-Benaize et Tilly. Les tissus bâtis qui composent ces centralités secondaires sont susceptibles de comporter une mixité de fonction.

La zone comporte un **secteur UVa**, qui s'applique sur les tissus caractérisés plus spécifiquement par un bâti ancien d'intérêt architectural et patrimonial autour d'un noyau villageois ancien. Ces espaces caractérisés par un tissu relativement dense et des implantations sur rue ou en léger retrait.



SECTION 1 | USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

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

Sont interdits les usages et affectations des sols mentionnés par un **X** et les nouvelles constructions principales pour les ceux mentionnés par un **AE** (pour lesquels seuls les extensions et annexes sont admises) et **C** (ou les créations sont seulement admises par changement de destination d'une construction existante).

Dans toute la zone, sont interdits les usages et affectations des sols suivants :

- Les nouvelles exploitations agricoles
- Les exploitations forestières
- Le commerce de gros
- Les entrepôts

Sont également interdites les occupations et utilisations du sol visées à la sous-section 1.2 ci-après et qui ne répondent pas aux conditions imposées à cet article.

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

Les constructions et installations nouvelles, l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes, de quelque destination que ce soit autres que celles visées la sous-section 1.2.

Les adaptations, les extensions et les annexes des exploitations agricoles existantes à la date d'approbation du PLUi.

L'industrie à condition que l'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec l'habitat.

Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont rendus nécessaires pour la réalisation des occupations et des utilisations du sol admises dans la zone.

Les aires de stockage divers sous réserve qu'elles soient liées à l'occupation et à l'utilisation du sol admises dans la zone et qu'elles soient non visibles du domaine public.

Légende

- X** : Occupations et utilisations du sol interdites
- AE** : Occupations et utilisations interdites à l'exception des annexes et extensions de l'existant
- C** : Occupations et utilisations du sols interdites à l'exception du changement de destination d'une construction déjà existante
- V*** : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions
La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.
- V** : Occupations et utilisations du sol autorisées

			UV / UVa	
1.	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	1.1	Exploitation agricole	AE
		1.2	Exploitation forestière	X
2.	HABITATION	2.1	Logement	V
		2.2	Hébergement	V
3.	COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	3.1	Artisanat et commerce de détail	V
		3.2	Restauration	V
		3.3	Commerce de gros	X
		3.4	Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	V
		3.5	Hôtel	V
		3.6	Autres hébergement touristique	V
		3.7	Cinéma	X
4.	EQUIPEMENTS D'INTERET 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 sante et d'action sociale	V
		4.4	Salles d'art et de spectacles	V
		4.5	Équipements sportifs	V
		4.6	Lieux de culte	V
		4.7	Autres équipements recevant du public	V
5.	AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	5.1	Industrie	V*
		5.2	Entrepôt	X
		5.3	Bureau	V
		5.4	Centre de congrès et d'exposition	V
		5.5	Cuisine dédiée à la vente en ligne	V

SECTION 2 | CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1. Implantation des constructions

2.1.1 Règle d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques

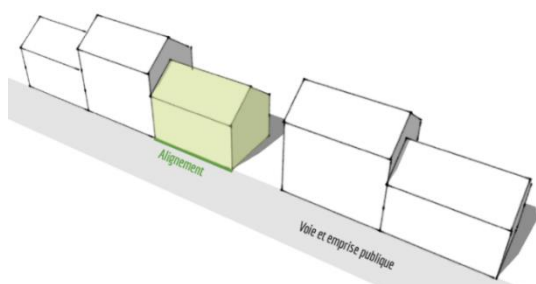
a) Règle générale

Les constructions nouvelles s'implantent :

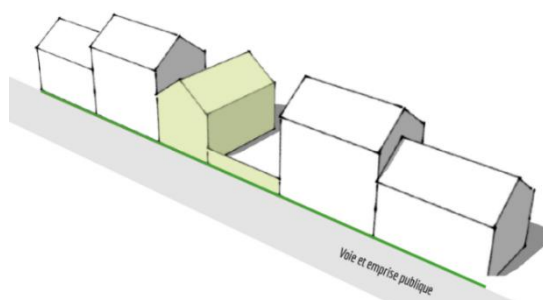
- Soit à l'alignement des voies publiques ou privées et emprises publiques, existantes ou à créer

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

L'implantation à l'alignement pourra être assurée par un mur pignon.



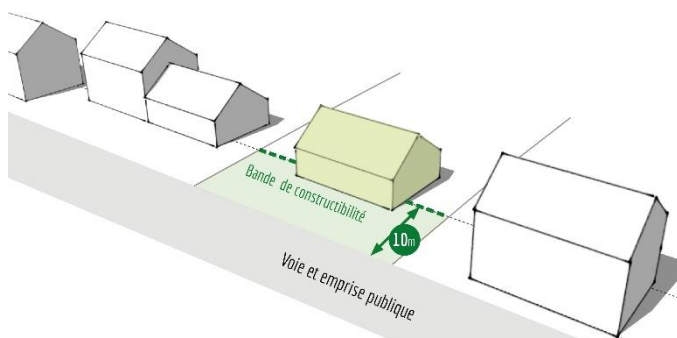
Exemple 1 : Construction édifiée à l'alignement



Exemple 2 : Implantation à l'alignement en mur pignon complétée par un mur plein (facultatif)

- Soit en recul des voies publiques ou privées et emprises publiques, existantes ou à créer

En cas de recul, la construction devra s'implanter, pour au moins un point de façade, dans une bande de constructibilité de 10 mètres de profondeur par rapport à la voie et emprise publique.

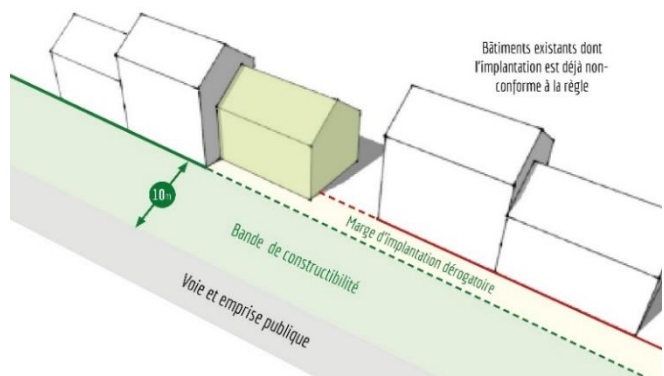


Exemple 3 : Implantation en recul dans une bande de constructibilité de 10m

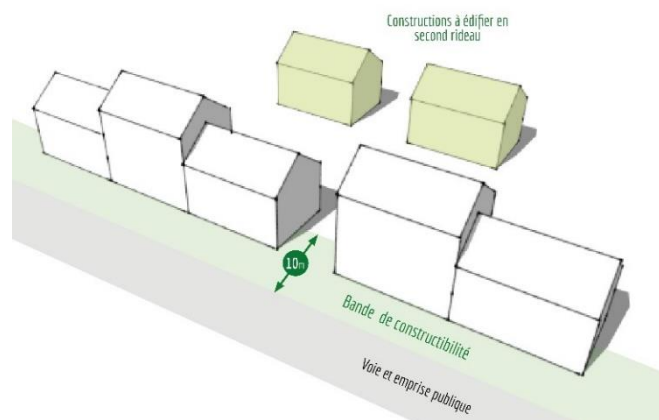
b) Règle alternative

Les nouvelles constructions peuvent s'implanter en suivant des règles différentes par rapport à la voie et aux limites séparatives dans les cas suivants :

- Si une construction voisine (située sur une unité foncière contiguë) est implantée avec un recul supérieur à la règle édictée par rapport à la même voie, alors la construction à édifier pourra s'implanter à concurrence de la construction existante dès lors qu'elle s'implante en mitoyenneté.
- Comme fixé en Partie 1 du présent règlement, les règles d'implantations par rapport aux voies et emprises publiques ne sont applicables qu'aux unités foncières de premier rideau (dont les limites parcellaires sont immédiatement contiguës avec une voies et emprises publiques au-delà de leur seul accès). Pour les constructions de second rideau, l'obligation d'implantation à l'alignement n'est pas applicable. Les exigences en matière de retrait par rapport aux limites parcellaires sont celles applicables au titre des limites séparatives.



Exemple 1 : Construction dérogeant à la règle de recul maximum des constructions voisines en recul



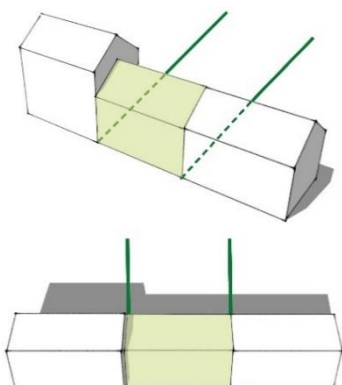
Exemple 2 : Règle de recul maximum ne s'appliquant pas aux constructions en second rideau

2.1.2. Règle d'implantation par aux limites séparatives

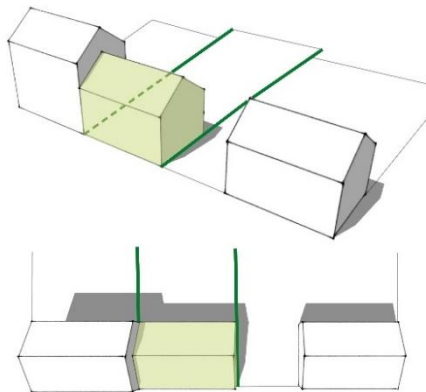
Les constructions peuvent être implantées :

- **Sur les deux limites séparatives latérales**

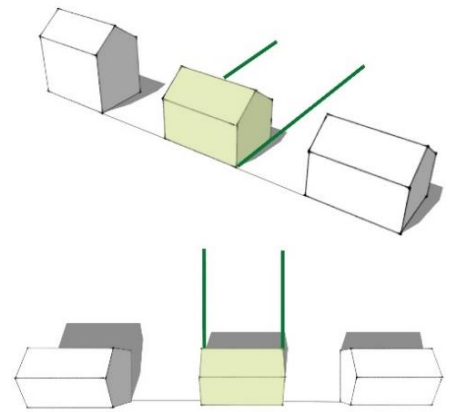
Exemple 1 : Implantation sur les deux limites séparatives avec mitoyenneté avec les constructions voisines



Exemple 2 : Implantation sur les deux limites séparatives avec mitoyenneté avec une des constructions voisines



Exemple 3 : Implantation sur les deux limites séparatives sans mitoyenneté avec les constructions voisines



- En retrait d'au moins une des limites séparatives :

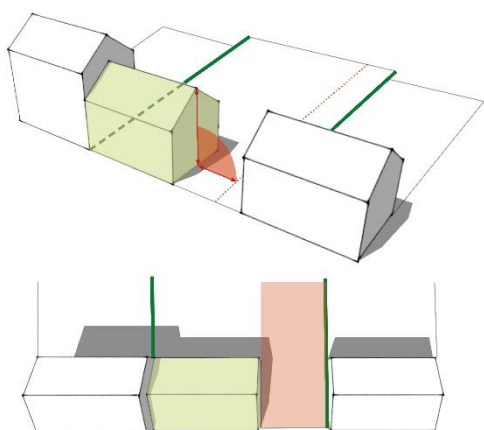
En secteur UVa, la construction doit s'implanter sur au moins une des limites séparatives.

Dans le cas d'un retrait d'au moins une des limites séparatives, la construction devra respecter une distance de recul équivalent à sa hauteur (au faitage) divisée par deux. Une distance supérieure ou égale à 3 mètres est à assurer. Cette distance devra être respectée de tout point de la construction à édifier au point de la limite séparative.

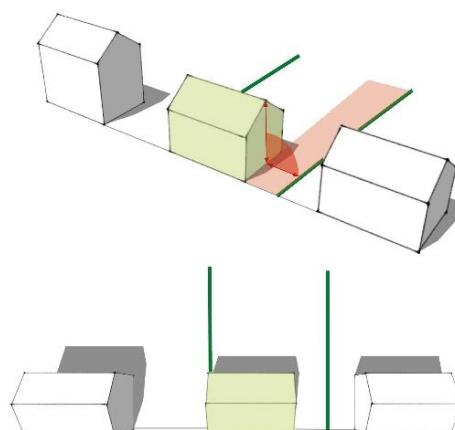
La construction pourra donc être édifiée :

- Sur une seule limite séparative (en UV et UVa) ;

Exemple 1 : Implantation sur une des limites séparatives avec mitoyenneté avec une des constructions voisines (retrait supérieur à H/2)

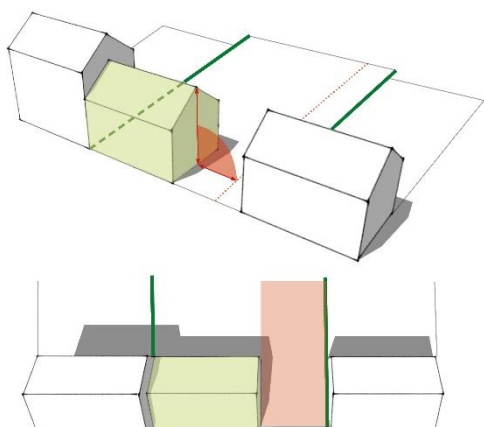


Exemple 2 : Implantation sur une seule des limites séparatives respectant une distance H/2

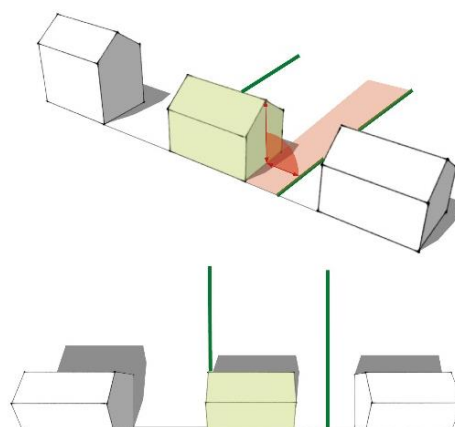


- Sur une seule limite séparative (en UV et UVa) ;

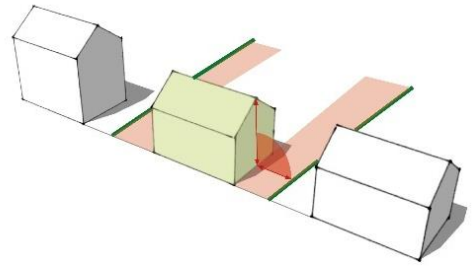
Exemple 1 : Implantation sur une des limites séparatives avec mitoyenneté avec une des constructions voisines



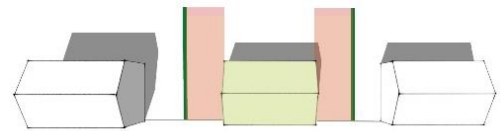
Exemple 2 : Implantation sur une limite séparative sans mitoyenneté avec les constructions voisines



- En retrait des limites séparatives latérales (en UV seulement)



Exemple 1 : Implantation en retrait des limites séparatives



Dans le cas d'annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol (abris de jardin notamment), de piscines non couvertes, d'abris pour animaux et d'abris de moins de 20 m² d'emprise au sol, non visibles depuis l'espace public, l'implantation par rapport aux limites n'est pas règlementée.

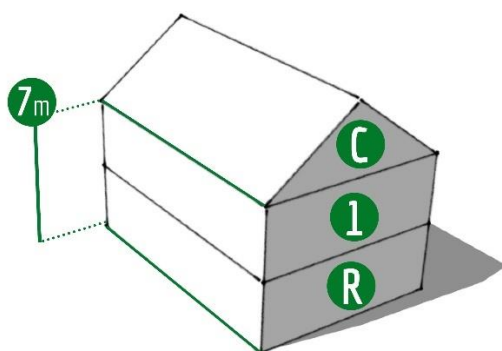
3.1. Volumétrie et occupation des terrains

3.1.1. La hauteur

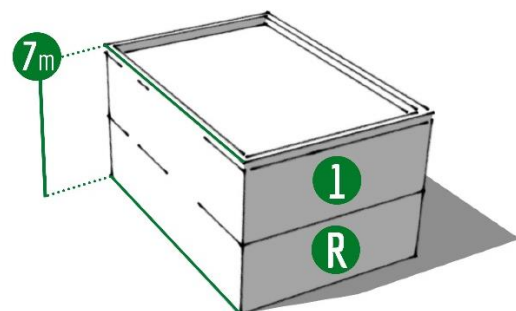
Le nombre de niveaux est limité à deux étages droits sur rez-de-chaussée, plus combles aménagés (R + 1 + C).

La hauteur ne pourra excéder 7 m (à l'égout de toit pour les toitures à pente et à l'acrotère pour les toitures terrasses).

Règle de hauteur pour les constructions avec toiture à pente



Règle de hauteur pour les constructions avec toiture terrasse



La hauteur des annexes ne devra pas excéder 4 mètres à l'égout de toit.

3.1.2. Occupation de l'unité foncière et du terrain

a) L'emprise au sol

L'emprise au sol maximale est fixée au regard de la taille de l'unité foncière comprise dans la zone. La surface cumulée des constructions ne doit pas excéder :

Taille de l'unité foncière	Emprise au sol maximale
Moins de 300m ²	Non réglementée
De 300 m ² à 400 m ²	Non réglementée
De 400 m ² à 600 m ²	70 %
De 600 m ² à 800 m ²	60 %
De 800 m ² à 1000 m ²	50 %
Plus de 1000 m ²	40 %

b) Coefficient de terres non-imperméabilisées

Une part de pleine terre doit être maintenue sur chaque unité foncière. Cette part minimale est à calculer au regard de la taille de l'unité foncière comprise dans la zone :

Taille de l'unité foncière comprise dans la zone	Part minimale de pleine terre
Moins de 300m ²	Non réglementée
De 300 m ² à 400 m ²	Non réglementée
De 400 m ² à 600 m ²	15 %
De 600 m ² à 800 m ²	20 %
De 800 m ² à 1000 m ²	30 %
Plus de 1000 m ²	40 %

3.2. Qualité architecturale et aspect extérieur des constructions

3.2.1. Les façades

Le choix de l'aspect et des teintes employés en façade doit être réfléchi de manière à s'harmoniser avec les enduits et couleurs des constructions alentours.

Les enduits doivent être d'une tonalité, semblable à celle des constructions* traditionnelles locales, réalisés à la chaux naturelle et aux sables locaux. Le choix des teintes et nuances s'appuiera sur l'Annexe 1 du présent règlement *Les couleurs du bâti du Parc naturel régional de la Brenne*.

Les colorations extérieures au caractère du lieu telles que les couleurs vives et/ou criardes (etc.) sont interdites.

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

En cas d'interventions sur le bâti existant, les travaux devront préserver et mettre en valeur les éléments d'intérêt architectural existants (détails architecturaux comme les corniches, les chainages ou autre élément de modénature, mise en œuvre traditionnelle, couverture caractéristique, etc.).

Les enduits traditionnels doivent être conservés et restaurés à l'identique. Les travaux devront également être cohérents avec le type architectural caractérisant l'édifice (longère berrichonne, maison de maître, maison rurale traditionnelle, etc.).

Le recouvrement des murs en pierre de taille (exemple : par de la peinture) sont interdits.

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

3.2.2. Les couvertures et toitures

Les formes de toitures seront simples et adaptées à leur contexte (toitures des bâtiments mitoyens, perception depuis l'espace public, insertion dans le paysage, etc.).

Les toitures seront composées d'au moins deux pans dont la pente sera supérieure à 30°. Une pente minimale de toiture de 35° doit être privilégiée.

Les toitures-terrasses sont autorisées si elles participent au caractère innovant de la construction, concourent à sa performance énergétique et/ou environnementale, sous-condition d'une bonne intégration du projet dans son contexte urbain et paysager.

Les toitures comportant un seul versant peuvent être autorisées lorsque la construction est située sur une limite séparative, sous réserve que le faîtage soit parallèle à cette limite séparative. Elles sont également admises pour les extensions et les annexes accolées à la construction principale.

Des pentes plus faibles sont autorisées pour certaines parties de toitures telles que : auvent, véranda, appentis (etc.) ou dans le cas de l'extension d'un bâtiment dont la pente de toiture est inférieure à 30°.

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures traditionnelles. Les couleurs sombres (exemple : tuiles noires) ou très claire (exemple : panaché de blancs) sont interdites. Les volumes secondaires et les constructions annexes pourront recevoir d'autres types de couverture (zinc, vitrage, etc.) sous réserve d'une bonne intégration.

3.2.3. Ouvertures

Le rythme des ouvertures en façade sera justifié vis-à-vis de l'aspect général de la rue et de la destination de la construction. Pour les châssis de toit, une position alignée dans l'axe des ouvertures de façade devra être respectée. Il est conseillé d'en limiter le nombre et les dimensions.

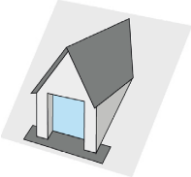
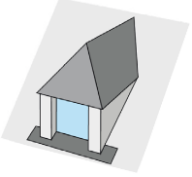

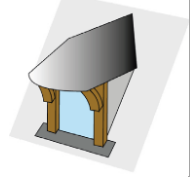
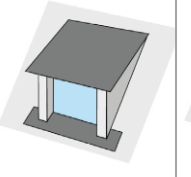
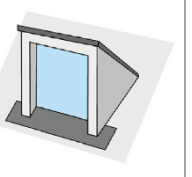

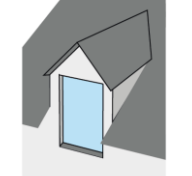
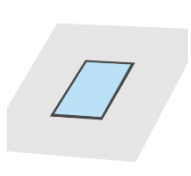
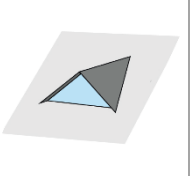
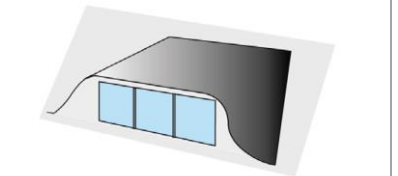
La suppression ou la condamnation maçonnée d'une ouverture, la création de lucarnes ou de châssis de toit, ainsi que les nouveaux percements sont autorisés sous réserve d'être cohérents avec les caractéristiques typologiques du bâtiment et ne pas rompre la logique de composition (symétrie/asymétrie notamment) et les rapports pleins/vides de la façade ou de la toiture.

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

La teinte des menuiseries des baies et des volets est unifiée sur une même façade et s'appuiera sur l'Annexe 1 du présent règlement *Les couleurs du bâti du Parc naturel régional de la Brenne*.

Les volets roulants (et leurs coffrages) ne devront pas être installés en saillie de façade et devront être dissimulés (dans la maçonnerie, derrière des lambrequins, etc.).

Les types de lucarnes de toit mentionnés par un **X** sont interdits :

<p>Lucarne jacobine</p>  <p>V</p>	<p>Lucarne à croupe (capucine)</p>  <p>V</p>	<p>Lucarne à demi-croupe (lucarne normande)</p>  <p>X</p>	<p>Lucarne en guitare (guitarde)</p>  <p>X</p>	<p>Lucarne rampante (chien couché)</p>  <p>V</p>	<p>Lucarne retroussée (chien assis)</p>  <p>X</p>
<p>Lucarne à jouées galbées</p>  <p>X</p>	<p>Lucarne pendante</p>  <p>V</p>	<p>Lucarne de toit (fenêtre de toit)</p>  <p>V</p>	<p>L'outeau (lucarne à deux versants)</p>  <p>X</p>	<p>Lucarne en trapèze (chapeau de gendarme)</p>  <p>X</p>	

Les châssis de toit devront être encastrés au nu de la couverture.

3.3. Qualité paysagère et environnementale des abords de la construction

3.3.1. Les clôtures




a) Généralités

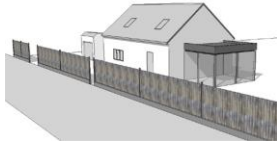

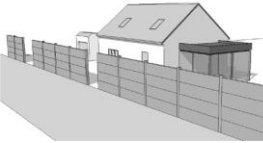
La hauteur totale de la clôture ne devra pas excéder 2 mètres.

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

b) Types de clôture admis

Les types de clôture mentionnés par un X sont interdits :

	Mur plein maçonné	Grillage seul	Grillage doublé d'une haie
			
En limite des voies et emprises publiques	V	X	V
En limite séparative	V	V	V*

	Mur en plaques ajourées	Mur bahut	Mur en plaques bétons
			
En limite des voies et emprises publiques	X(en UVa) V(en UV)	V**	X
En limite séparative	V	V	X(en UVa) V(en UV)

* En limite séparative, les haies doivent impérativement être doublées d'un grillage à l'exception des cas de figure où la clôture jouxte une zone naturelle ou agricole ou est édifiée dans une trame jardin figurant sur le plan de zonage.

** En limite de voie et/ou emprise publique, la partie maçonnée des murs-bahuts doit présenter hauteur comprise entre 0,40 et 1 mètre. Ils doivent être enduits ou réalisés en pierre.

Les haies doivent être composée à minima d'essence de la strate arbustives. Leur composition doit privilégier l'usage de plusieurs essences locales.

3.3.2. Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

Il n'est pas fixé de règle supplémentaire à celles édictée en Partie 1.

SECTION 3 | DESSERTE DES TERRAINS (CONDITIONS D'ACCES, DE STATIONNEMENT ET DE RACCORDEMENT AUX RESEAUX)

Il n'est pas fixé de règle supplémentaire à celles édictées en Partie 1.

CHAPITRE 1 - Le règlement des zones U

La zone UB

Figuré sur le règlement graphique



UB : Tissus urbains issus des extensions modernes et pavillonnaires des pôles urbains

Les règles ci-dessous complètent les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones figurant en Partie 1.

La zone UB couvre les parties à dominante résidentielle des pôles urbains définis dans l'armature territoriale : Saint-Benoît-du-Sault, Chaillac, Bélâbre et Prissac.

Elle correspond aux extensions urbaines dominées par des tissus pavillonnaires qui se sont réalisées majoritairement dans la seconde moitié du XXe siècle. Il est généralement caractérisé par un tissu peu dense, notamment avec des constructions implantées en recul des voies et emprises publiques et en retrait des limites séparatives confèrent à ces espaces un caractère aéré et végétal induit par la présence de jardins privatifs.



SECTION 1 | USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

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

Sont interdits les usages et affectations des sols mentionnés par un **X** et les nouvelles constructions principales pour les ceux mentionnés par un **AE** (pour lesquels seuls les extensions et annexes sont admises) et **C** (ou les créations sont seulement admises par changement de destination d'une construction existante).

Dans toute la zone, sont interdits les usages et affectations des sols suivants :

- Les nouvelles exploitations agricoles ;
- Les exploitations forestières ;
- Les nouvelles constructions de commerce et activité de service (hors changement de destination d'une construction existante) ;
- Les nouvelles constructions autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire (hors changement de destination d'une construction existante) .

Sont également interdites les occupations et utilisations du sol visées à la sous-section 1.2 ci-après et qui ne répondent pas aux conditions imposées à cet article.

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

Les constructions et installations nouvelles, l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes, de quelque destination que ce soit autres que celles visées la sous-section 1.2.

Les adaptations, les extensions et les annexes des exploitations agricoles existantes à la date d'approbation du PLUi.

Les adaptations, les extensions et les annexes des destinations Artisanat et commerce de détail, Restauration, Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, Hôtel, Autres hébergement touristique, Industrie et Bureau existants à la date d'approbation du PLUi. Les créations de nouvelles implantations pour ces destinations sont admises uniquement en changement de destination d'une construction existante à condition que l'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec l'habitat.

Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont rendus nécessaires pour la réalisation des occupations et des utilisations du sol admises dans la zone.

Les aires de stockage divers sous réserve qu'elles soient liées à l'occupation et à l'utilisation du sol admises dans la zone et qu'elles soient non visibles du domaine public.

Légende

- X** : Occupations et utilisations du sol interdites
- AE** : Occupations et utilisations interdites à l'exception des annexes et extensions de l'existant
- C** : Occupations et utilisations du sols interdites à l'exception du changement de destination d'une construction déjà existante
- V*** : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.
- V** : Occupations et utilisations du sol autorisées

			UB	
1.	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	1.1	Exploitation agricole	AE
		1.2	Exploitation forestière	X
2.	HABITATION	2.1	Logement	V
		2.2	Hébergement	V
3.	COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	3.1	Artisanat et commerce de détail	AE / C
		3.2	Restauration	AE / C
		3.3	Commerce de gros	X
		3.4	Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	AE / C
		3.5	Hôtel	AE / C
		3.6	Autres hébergement touristique	AE / C
		3.7	Cinéma	X
4.	EQUIPEMENTS D'INTERET 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 sante et d'action sociale	V
		4.4	Salles d'art et de spectacles	V
		4.5	Équipements sportifs	V
		4.6	Lieux de culte	V
		4.7	Autres équipements recevant du public	V
5.	AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	5.1	Industrie	AE / C
		5.2	Entrepôt	X
		5.3	Bureau	AE / C
		5.4	Centre de congrès et d'exposition	X
		5.5	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X

SECTION 2 | CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1. Implantation des constructions

2.1.1. Règle d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques

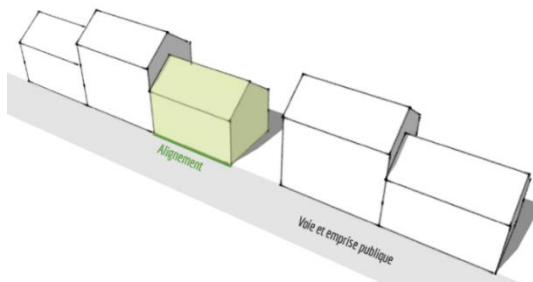
a) Règle générale

Les constructions nouvelles s'implantent :

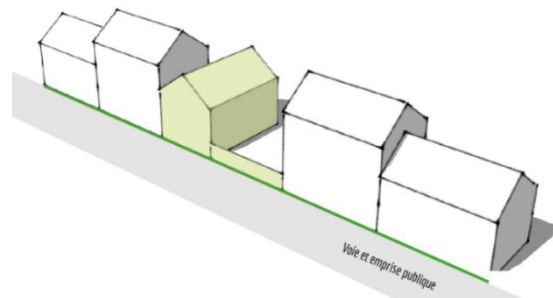
- Soit à l'alignement des voies publiques ou privées et emprises publiques, existantes ou à créer

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

L'implantation à l'alignement pourra être assurée par un mur pignon.



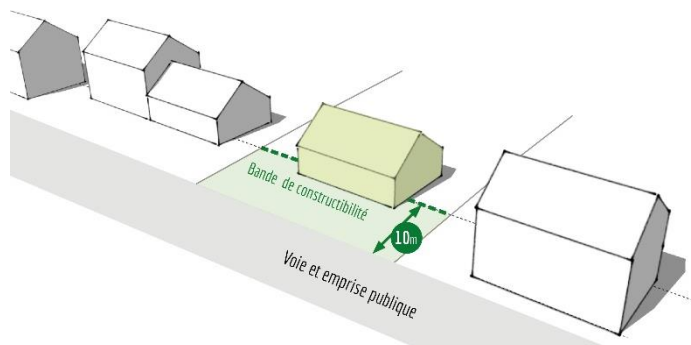
Exemple 1 : Construction édifiée à l'alignement



Exemple 2 : Implantation à l'alignement en mur pignon complétée par un mur plein (facultatif)

- Soit en recul des voies publiques ou privées et emprises publiques, existantes ou à créer

En cas de recul, la construction devra s'implanter, pour au moins un point de façade, dans une bande de constructibilité de 10 mètres de profondeur par rapport à la voie et emprise publique.



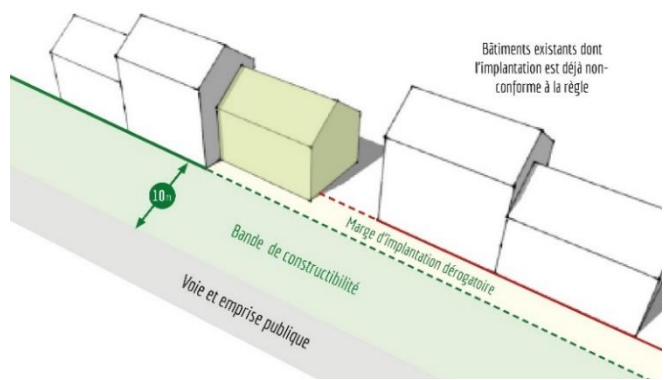
Exemple 3 : Implantation en recul dans une bande de constructibilité de 10m

b) Règle alternative

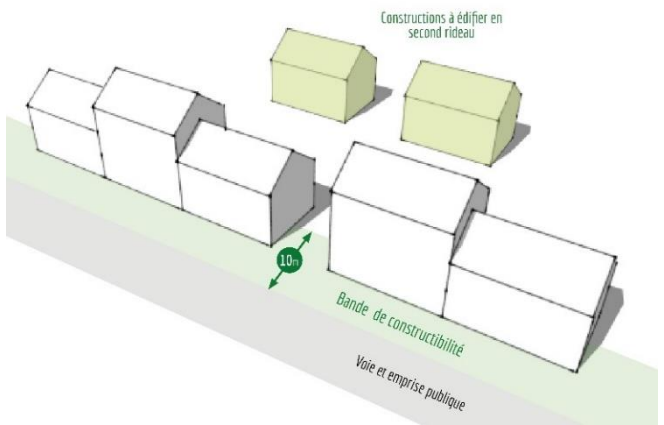
Les nouvelles constructions peuvent s’implanter en suivant des règles différentes par rapport à la voie et aux limites séparatives dans les cas suivants :

- Si une construction voisine (située sur une unité foncière contiguë) est implantée avec un recul supérieur à la règle édictée par rapport à la même voie, alors la construction à édifier pourra s’implanter à concurrence de la construction existante dès lors qu’elle s’implante en mitoyenneté.
- Comme fixé en Partie 1 du présent règlement, les règles d’implantations par rapport aux voies et emprises publiques ne sont applicables qu’aux unités foncières de premier rideau (dont les limites parcellaires sont immédiatement contiguës avec une voies et emprises publiques au-delà de leur seul accès). Pour les constructions de second rideau, l’obligation d’implantation à l’alignement n’est pas applicable. Les exigences en matière de retrait par rapport aux limites parcellaires sont celles applicables au titre des limites séparatives.

Exemple 1 : Construction dérogeant à la règle de recul maximum des constructions voisines en recul



Exemple 2 : Règle de recul maximum ne s’appliquant pas aux constructions en second rideau

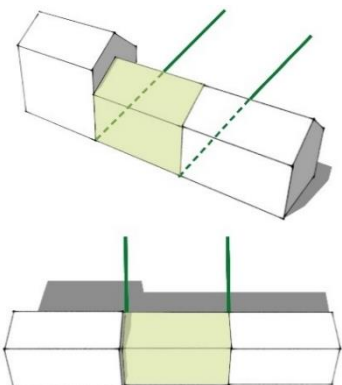


2.1.3. Règle d’implantation par aux limites séparatives

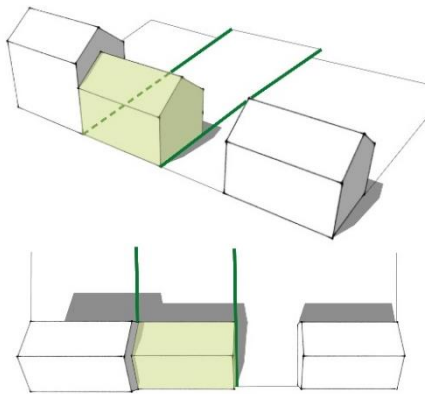
Les constructions peuvent être implantées :

- **Sur les deux limites séparatives latérales**

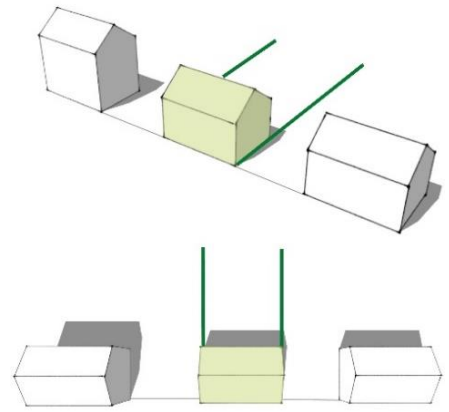
Exemple 1 : Implantation sur les deux limites séparatives avec mitoyenneté avec les constructions voisines



Exemple 2 : Implantation sur les deux limites séparatives avec mitoyenneté avec une des constructions voisines



Exemple 3 : Implantation sur les deux limites séparatives sans mitoyenneté avec les constructions voisines



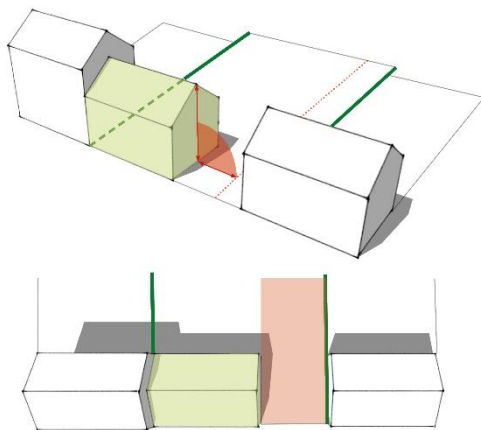
- **En retrait d'au moins une des limites séparatives :**

Dans le cas d'un retrait d'au moins une des limites séparatives, la construction devra respecter une distance de recul équivalent à sa hauteur (au faitage) divisée par deux. Une distance supérieure ou égale à 3 mètres est à assurer. Cette distance devra être respectée de tout point de la construction à édifier au point de la limite séparative.

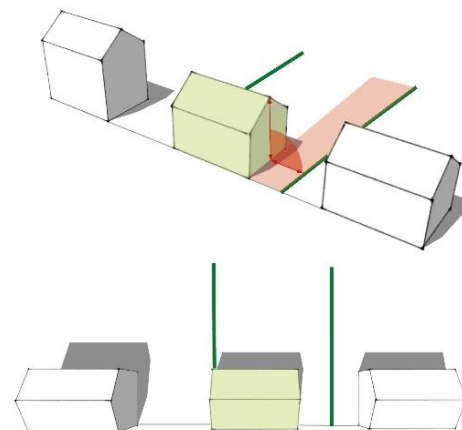
La construction pourra donc être édifiée :

- **Sur une seule limite séparative ;**

Exemple 1 : Implantation sur une des limites séparatives avec mitoyenneté avec une des constructions voisines (retrait supérieur à H/2)

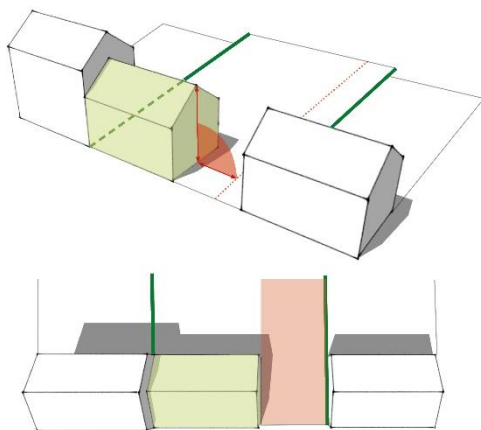


Exemple 2 : Implantation sur une seule des limites séparatives respectant une distance H/2

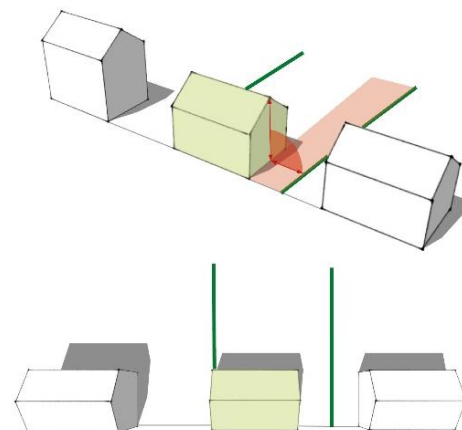


- **Sur une seule limite séparative ;**

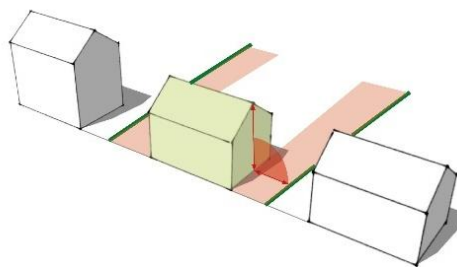
Exemple 1 : Implantation sur une des limites séparatives avec mitoyenneté avec une des constructions voisines



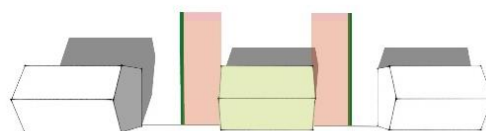
Exemple 2 : Implantation sur une limite séparative sans mitoyenneté avec les constructions voisines



- En retrait des limites séparatives latérales



Exemple 1 : Implantation en retrait des limites séparatives



Dans le cas d'annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol (abris de jardin notamment), de piscines non couvertes, d'abris pour animaux et d'abris de moins de 20 m² d'emprise au sol, non visibles depuis l'espace public, l'implantation par rapport aux limites n'est pas réglementée.

2.2. Volumétrie et occupation des terrains

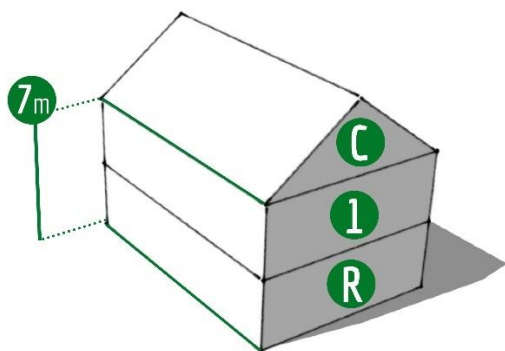
2.2.1. La hauteur

a) Règle générale

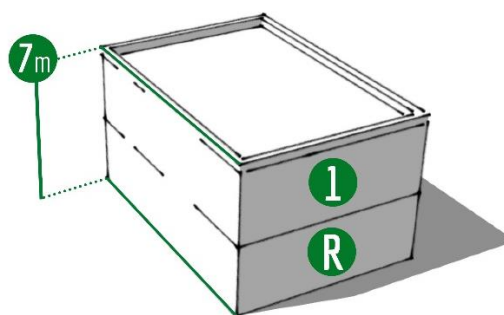
Le nombre de niveaux est limité à deux étages droits sur rez-de-chaussée, plus combles aménagés (R + 1 + C).

La hauteur ne pourra excéder 7 m (à l'égout de toit pour les toitures à pente et à l'acrotère pour les toitures terrasses).

Règle de hauteur pour les constructions avec toiture à pente



Règle de hauteur pour les constructions avec toiture terrasse



La hauteur des annexes ne devra pas excéder 4 mètres à l'égout de toit.

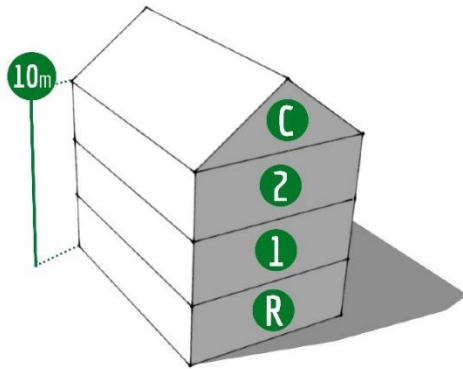
b) Règle alternative

En cas de réalisation d'une construction d'habitat collectif ou habitat intermédiaire, une hauteur maximale différente pourra être admise :

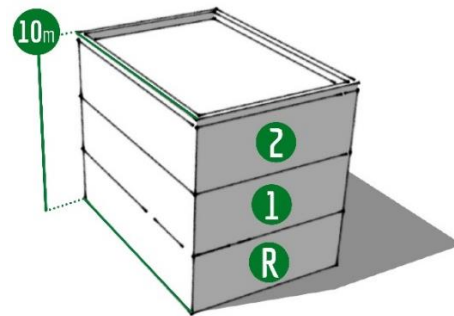
Le nombre de niveaux est limité à deux étages droits sur rez-de-chaussée, plus combles aménagés (R + 2 + C).

La hauteur ne pourra excéder 10 mètres (à l'égout de toit pour les toitures à pente et à l'acrotère pour les toitures terrasses).

Règle de hauteur pour les constructions avec toiture à pente



Règle de hauteur pour les constructions avec toiture terrasse



2.2.2. Occupation de l'unité foncière et du terrain

a) L'emprise au sol

L'emprise au sol maximale est fixée au regard de la taille de l'unité foncière comprise dans la zone. La surface cumulée des constructions ne doit pas excéder :

Taille de l'unité foncière	Emprise au sol maximale
Moins de 300m ²	Non réglementée
De 300 m ² à 400 m ²	Non réglementée
De 400 m ² à 600 m ²	70 %
De 600 m ² à 800 m ²	60 %
De 800 m ² à 1000 m ²	50 %
Plus de 1000 m ²	40

b) Coefficient de terres non-imperméabilisées

Une part de pleine terre doit être maintenue sur chaque unité foncière. Cette part minimale est à calculer au regard de la taille de l'unité foncière comprise dans la zone :

Taille de l'unité foncière comprise dans la zone	Part minimale de pleine terre
Moins de 300m ²	Non réglementée

De 300 m ² à 400 m ²	Non réglementée
De 400 m ² à 600 m ²	15 %
De 600 m ² à 800 m ²	20 %
De 800 m ² à 1000 m ²	30 %
Plus de 1000 m ²	40 %

2.3. Qualité architecturale et aspect extérieur des constructions

2.3.1. Les façades

Le choix de l'aspect et des teintes employés en façade doit être réfléchi de manière à s'harmoniser avec les enduits et couleurs des constructions alentours.

Les enduits doivent être d'une tonalité, semblable à celle des constructions* traditionnelles locales, réalisés à la chaux naturelle et aux sables locaux. Le choix des teintes et nuances s'appuiera sur l'Annexe 1 du présent règlement *Les couleurs du bâti du Parc naturel régional de la Brenne*.

Les colorations extérieures au caractère du lieu telles que les couleurs vives et/ou criardes (etc.) sont interdites.

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

En cas d'interventions sur le bâti existant, les travaux devront préserver et mettre en valeur les éléments d'intérêt architectural existants (détails architecturaux comme les corniches, les chainages ou autre élément de modénature, mise en œuvre traditionnelle, couverture caractéristique, etc.).

Les enduits traditionnels doivent être conservés et restaurés à l'identique. Les travaux devront également être cohérents avec le type architectural caractérisant l'édifice (longère berrichonne, maison de maître, maison rurale, etc.).

Le recouvrement des murs en pierre de taille (exemple : par de la peinture) sont interdits.

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

2.3.2. Les couvertures et toitures

Les formes de toitures seront simples et adaptées à leur contexte (toitures des bâtiments mitoyens, perception depuis l'espace public, insertion dans le paysage, etc.).

Les toitures seront composées d'au moins deux pans dont la pente sera supérieure à 30°. Une pente minimale de toiture de 35° doit être privilégiée.

Les toitures-terrasses sont autorisées si elles participent au caractère innovant de la construction, concourent à sa performance énergétique et/ou environnementale, sous-condition d'une bonne intégration du projet dans son contexte urbain et paysager.

Les toitures comportant un seul versant peuvent être autorisées lorsque la construction est située sur une limite séparative, sous réserve que le faîtage soit parallèle à cette limite séparative. Elles sont également admises pour les extensions et les annexes accolées à la construction principale.

Des pentes plus faibles sont autorisées pour certaines parties de toitures telles que : auvent, véranda, appentis (etc.) ou dans le cas de l'extension d'un bâtiment dont la pente de toiture est inférieure à 30°.

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures traditionnelles. Les couleurs sombres (exemple : tuiles noires) ou très claire (exemple : panaché de blancs) sont interdites. Les volumes secondaires et les constructions annexes pourront recevoir d'autres types de couverture (zinc, vitrage, etc.) sous réserve d'une bonne intégration.

2.3.3. Ouvertures

Le rythme des ouvertures en façade sera justifié vis-à-vis de l'aspect général de la rue et de la destination de la construction. Pour les châssis de toit, une position alignée dans l'axe des ouvertures de façade devra être respectée. Il est conseillé d'en limiter le nombre et les dimensions.

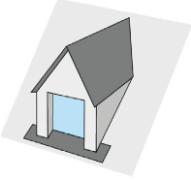
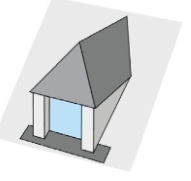
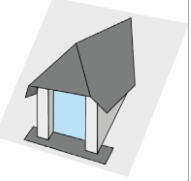
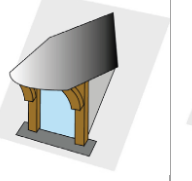
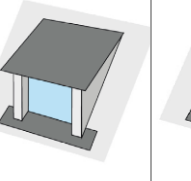
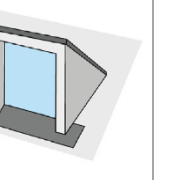

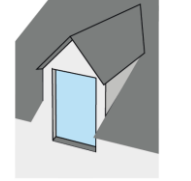
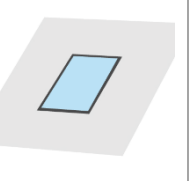
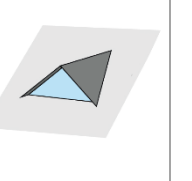
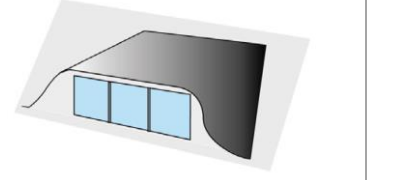
La suppression ou la condamnation maçonnée d'une ouverture, la création de lucarnes ou de châssis de toit, ainsi que les nouveaux percements sont autorisés sous réserve d'être cohérents avec les caractéristiques typologiques du bâtiment et ne pas rompre la logique de composition (symétrie/asymétrie notamment) et les rapports pleins/vides de la façade ou de la toiture.

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

La teinte des menuiseries des baies et des volets est unifiée sur une même façade et s'appuiera sur l'Annexe 1 du présent règlement *Les couleurs du bâti du Parc naturel régional de la Brenne*.

Les volets roulants (et leurs coffrages) ne devront pas être installés en saillie de façade et devront être dissimulés (dans la maçonnerie, derrière des lambrequins, etc.).

Les types de lucarnes de toit mentionnés par un **X** sont interdits :

Lucarne jacobine  V	Lucarne à croupe (capucine)  V	Lucarne à demi-croupe (lucarne normande)  X	Lucarne en guitare (guitarde)  X	Lucarne rampante (chien couché)  V	Lucarne retroussée (chien assis)  X
Lucarne à jouées galbées  X	Lucarne pendante  V	Lucarne de toit (fenêtre de toit)  V	L'outeau (lucarne à deux versants)  X	Lucarne en trapèze (chapeau de gendarme)  X	

Les châssis de toit devront être encastrés au nu de la couverture.

2.4. Qualité paysagère et environnementale des abords de la construction

2.4.1. Les clôtures




a) Généralités

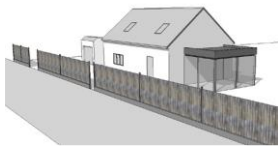

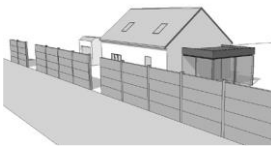
La hauteur totale de la clôture ne devra pas excéder 2 mètres.

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

b) Types de clôture admis

Les types de clôture mentionné par un **X** sont interdits :

	Mur plein maçonné	Grillage seul	Grillage doublé d'une haie
			
En limite des voies et emprises publiques	✓	X	✓
En limite séparative	✓	✓	✓*

	Mur en plaques ajourées	Mur bahut	Mur en plaques bétons
			
En limite des voies et emprises publiques	✓	✓	X
En limite séparative	✓	✓	✓

* En limite séparative, les haies doivent impérativement être doublées d'un grillage à l'exception des cas de figure où la clôture jouxte une zone naturelle ou agricole ou est édifiée dans une trame jardin figurant sur le plan de zonage.

** En limite de voie et/ou emprise publique, la partie maçonnée des murs-bahuts doit présenter hauteur comprise entre 0,40 et 1 mètre. Ils doivent être enduits ou réalisés en pierre.

Les haies doivent être composée à minima d'essence de la strate arbustives. Leur composition doit privilégier l'usage de plusieurs essences locales.

2.4.2. Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

Il n'est pas fixé de règle supplémentaire à celles édictée en Partie 1.

SECTION 3 | DESSERTE DES TERRAINS (CONDITIONS D'ACCES, DE STATIONNEMENT ET DE RACCORDEMENT AUX RESEAUX)

Il n'est pas fixé de règle supplémentaire à celles édictées en Partie 1.

CHAPITRE 1 - Le règlement des zones U

La zone UH

Figuré sur le règlement graphique



UH : Principaux hameaux et petits villages

Les règles ci-dessous complètent les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones figurant en Partie 1.

Le **secteur UH** correspond aux hameaux « urbains » du territoire. Ces regroupements d'habitations présentes une taille et une densité suffisantes pour permettre l'accueil de nouvelles habitations en densification des parcelles inoccupées.

La zone comporte un **secteur UHv** qui s'applique également sur les hameaux villageois, c'est-à-dire les hameaux de plus grande taille présentant une concentration plus importante d'habitations pour lesquels une mixité des usages est admise en complément des centralités urbaines que sont les bourgs.

La zone comporte un **secteur UHp**, qui s'applique sur les hameaux caractérisés plus spécifiquement par un bâti ancien d'intérêt architectural et patrimonial.



SECTION 1 | USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

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

Sont interdits les usages et affectations des sols mentionnés par un **X** et les nouvelles constructions principales pour les ceux mentionnés par un **AE** (pour lesquels seuls les extensions et annexes sont admises) et **C** (ou les créations sont seulement admises par changement de destination d'une construction existante) :

Dans toute la zone, sont interdits les usages et affectations des sols suivants :

- Les nouvelles *Exploitations agricoles* ;
- Les *Exploitations forestières* ;
- Hormis en UHv, les nouvelles constructions d'*Artisanat et Commerce de détail*, de *Restauration*, d'*Activité de services avec accueil de clientèle*, d'*hôtel* et *Autres hébergement touristique* (hors changement de destination d'une construction existante dans les conditions fixées en 2.2) ;
- Le *Commerce de gros* et le *Cinéma* ;
- Les nouvelles constructions d'*Industrie* et *Bureau* (hors changement de destination d'une construction existante dans les conditions fixées en 2.2).
- Les *Entrepôt*, *Centre de congrès et d'exposition* et *Cuisine dédiée à la vente en ligne*.

Sont également interdites les occupations et utilisations du sol visées à la sous-section 1.2 ci-après et qui ne répondent pas aux conditions imposées à cet article.

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

Les constructions et installations nouvelles, l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes, de quelque destination que ce soit autres que celles visées la sous-section 1.2.

Les adaptations, les extensions et les annexes des exploitations agricoles existantes à la date d'approbation du PLUi.

Les adaptations, les extensions et les annexes des destinations Artisanat et commerce de détail, Restauration, Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, Hôtel, Autres hébergement touristique, Industrie et Bureau existants à la date d'approbation du PLUi. Les créations de nouvelles implantations pour ces destinations sont admises uniquement en changement de destination d'une construction existante à condition que l'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec l'habitat.

Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont rendus nécessaires pour la réalisation des occupations et des utilisations du sol admises dans la zone.

Légende

X : Occupations et utilisations du sol interdites

AE : Occupations et utilisations interdites à l'exception des annexes et extensions de l'existant

C : Occupations et utilisations du sols interdites à l'exception du changement de destination d'une construction déjà existante

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions
La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

V : Occupations et utilisations du sol autorisées

Les aires de stockage divers sous réserve qu'elles soient liées à l'occupation et à l'utilisation du sol admises dans la zone et qu'elles soient non visibles du domaine public.

			UH	UHv	
1.	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	1.1	Exploitation agricole	AE	AE
		1.2	Exploitation forestière	X	X
2.	HABITATION	2.1	Logement	V	V
		2.2	Hébergement	V	V
3.	COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	3.1	Artisanat et commerce de détail	AE / C	V
		3.2	Restauration	AE / C	V
		3.3	Commerce de gros	X	X
		3.4	Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	AE / C	V
		3.5	Hôtel	AE / C	V
		3.6	Autres hébergement touristique	AE / C	V
		3.7	Cinéma	X	X
4.	EQUIPEMENTS D'INTERET 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	Lieux de culte	V	V
		4.7	Autres équipements recevant du public	V	V
5.	AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	5.1	Industrie	AE / C	AE / C
		5.2	Entrepôt	X	X
		5.3	Bureau	AE / C	AE / C
		5.4	Centre de congrès et d'exposition	X	X
		5.5	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	X

SECTION 2 | CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1. Implantation des constructions

2.1.1. Règle d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques

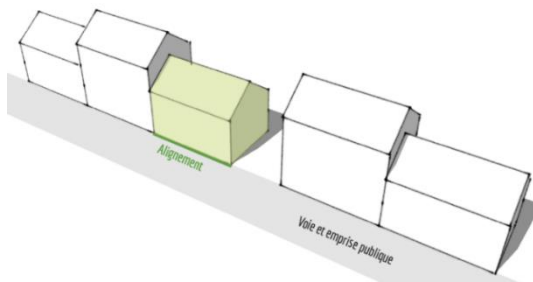
a) Règle générale

Les constructions nouvelles s'implantent :

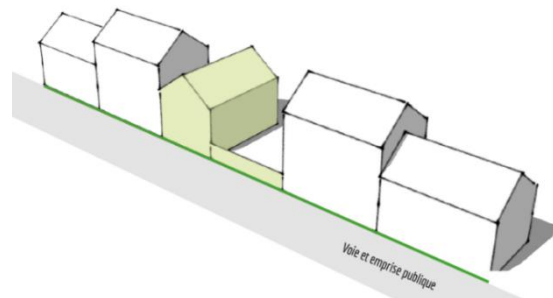
- Soit à l'alignement des voies publiques ou privées et emprises publiques, existantes ou à créer

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

L'implantation à l'alignement pourra être assurée par un mur pignon.



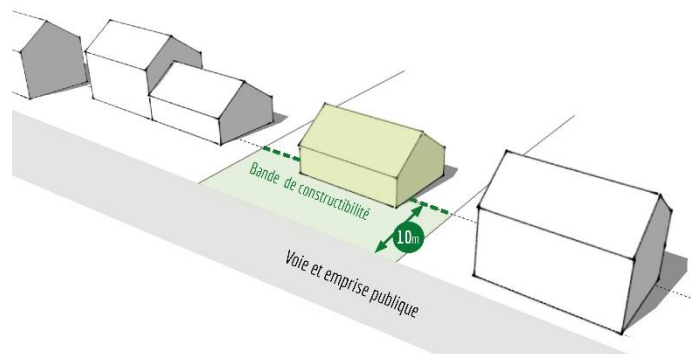
Exemple 1 : Construction édifiée à l'alignement



Exemple 2 : Implantation à l'alignement en mur pignon complétée par un mur plein (facultatif)

- Soit en recul des voies publiques ou privées et emprises publiques, existantes ou à créer

En cas de recul, la construction devra s'implanter, pour au moins un point de façade, dans une bande de constructibilité de 10 mètres de profondeur par rapport à la voie et emprise publique.

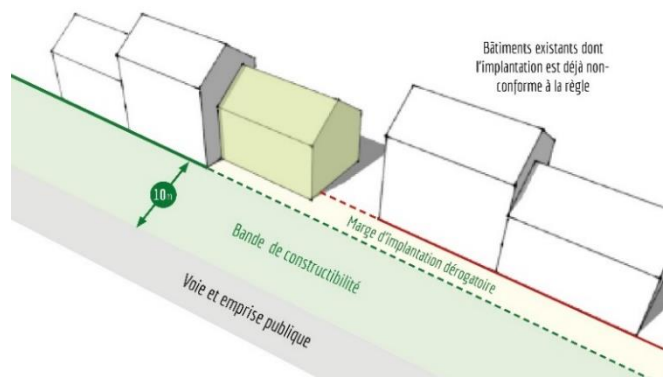


b) Règle alternative

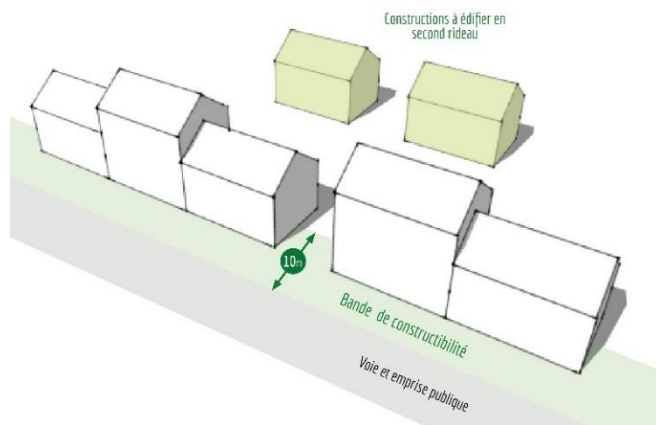
Les nouvelles constructions peuvent s’implanter en suivant des règles différentes par rapport à la voie et aux limites séparatives dans les cas suivants :

- Si une construction voisine (située sur une unité foncière contigüe) est implantée avec un recul supérieur à la règle édictée par rapport à la même voie, alors la construction à édifier pourra s’implanter à concurrence de la construction existante dès lors qu’elle s’implante en mitoyenneté.
- Comme fixé en Partie 1 du présent règlement, les règles d’implantations par rapport aux voies et emprises publiques ne sont applicables qu’aux unités foncières de premier rideau (dont les limites parcellaires sont immédiatement contiguës avec une voies et emprises publiques au-delà de leur seul accès). Pour les constructions de second rideau, l’obligation d’implantation à l’alignement n’est pas applicable. Les exigences en matière de retrait par rapport aux limites parcellaires sont celles applicables au titre des limites séparatives.

Exemple 3 : Implantation en recul dans une bande de constructibilité de 10m



Exemple 1 : Construction dérogeant à la règle de recul maximum des constructions voisines en recul



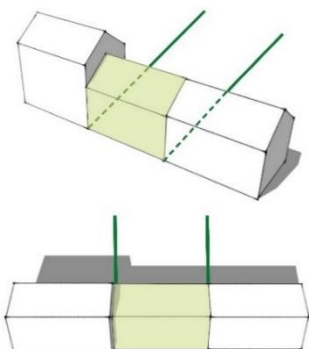
Exemple 2 : Règle de recul maximum ne s’appliquant pas aux constructions en second rideau

2.1.4. Règle d’implantation par aux limites séparatives

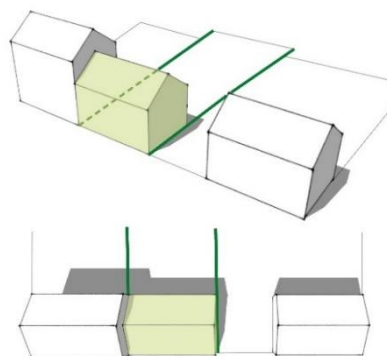
Les constructions peuvent être implantées :

- Sur les deux limites séparatives latérales

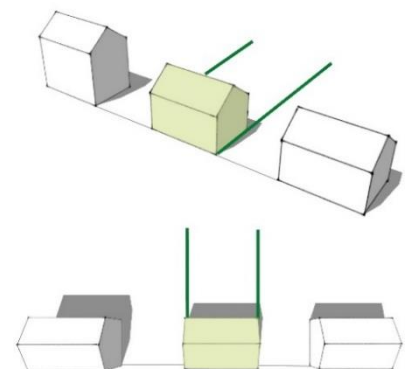
Exemple 1 : Implantation sur les deux limites séparatives avec mitoyenneté avec les constructions voisines



Exemple 2 : Implantation sur les deux limites séparatives avec mitoyenneté avec une des constructions voisines



Exemple 3 : Implantation sur les deux limites séparatives sans mitoyenneté avec les constructions voisines



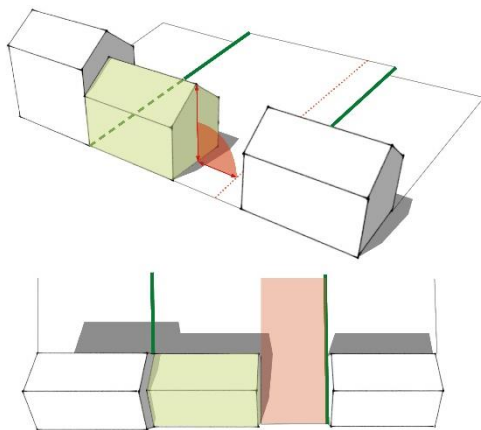
- **En retrait d'au moins une des limites séparatives**

Dans le cas d'un retrait d'au moins une des limites séparatives, la construction devra respecter une distance de recul équivalent à sa hauteur (au faitage) divisée par deux. Une distance supérieure ou égale à 3 mètres est à assurer. Cette distance devra être respectée de tout point de la construction à édifier au point de la limite séparative.

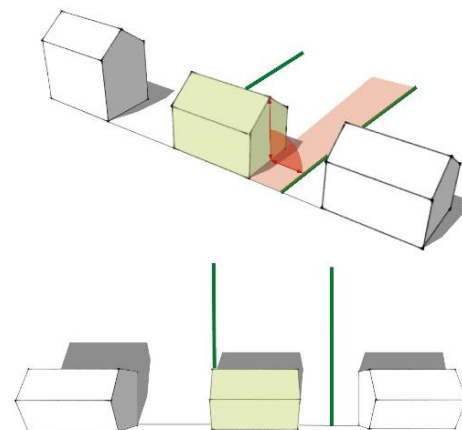
La construction pourra donc être édifiée :

- **Sur une seule limite séparative**

Exemple 1 : Implantation sur une des limites séparatives avec mitoyenneté avec une des constructions voisines (retrait supérieur à H/2)

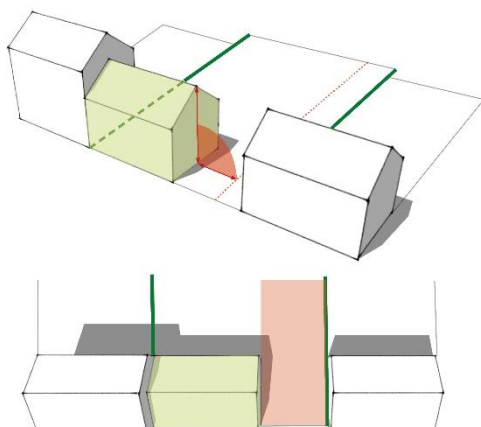


Exemple 2 : Implantation sur une seule des limites séparatives respectant une distance H/2

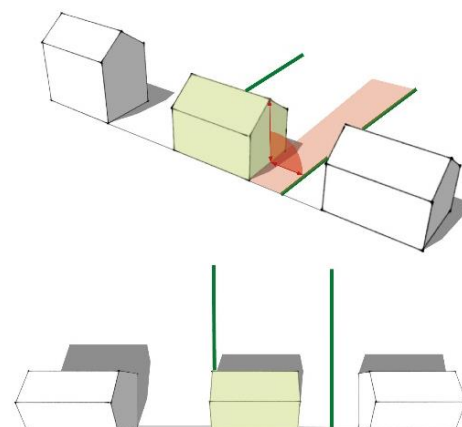


- **Sur une seule limite séparative**

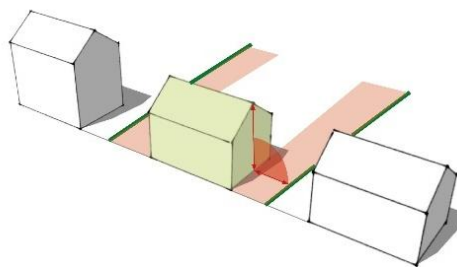
Exemple 1 : Implantation sur une des limites séparatives avec mitoyenneté avec une des constructions voisines



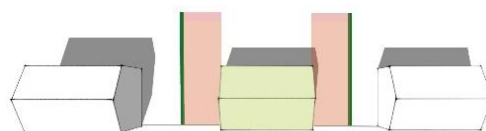
Exemple 2 : Implantation sur une limite séparative sans mitoyenneté avec les constructions voisines



- En retrait des limites séparatives latérales



Exemple 1 : Implantation en retrait des limites séparatives



Dans le cas d'annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol (abris de jardin notamment), de piscines non couvertes, d'abris pour animaux et d'abris de moins de 20 m² d'emprise au sol, non visibles depuis l'espace public, l'implantation par rapport aux limites n'est pas réglementée.

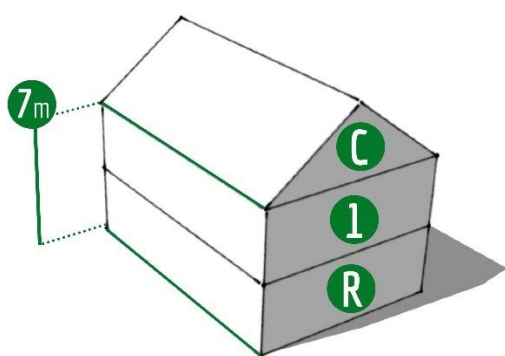
2.2. Volumétrie et occupation des terrains

2.2.1. La hauteur

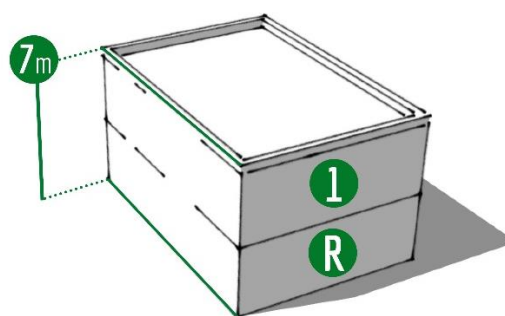
Le nombre de niveaux est limité à deux étages droits sur rez-de-chaussée, plus combles aménagés (R + 1 + C).

La hauteur ne pourra excéder 7 m (à l'égout de toit pour les toitures à pente et à l'acrotère pour les toitures terrasses).

Règle de hauteur pour les constructions avec toiture à pente



Règle de hauteur pour les constructions avec toiture terrasse



La hauteur des annexes ne devra pas excéder 4 mètres à l'égout de toit.

2.2.2. Occupation de l'unité foncière et du terrain

a) L'emprise au sol

L'emprise au sol maximale est fixée au regard de la taille de l'unité foncière comprise dans la zone. La surface cumulée des constructions ne doit pas excéder :

Taille de l'unité foncière comprise dans la zone	Emprise au sol maximale
Moins de 300 m ²	Non réglementée
De 300 m ² à 400 m ²	Non réglementée
De 400 m ² à 600 m ²	70 %
De 600 m ² à 800 m ²	60 %
De 800 m ² à 1000 m ²	50 %
Plus de 1000 m ²	40 %

b) Coefficient de terres non-imperméabilisées

Une part de pleine terre doit être maintenue sur chaque unité foncière. Cette part minimale est à calculer au regard de la taille de l'unité foncière comprise dans la zone :

Taille de l'unité foncière comprise dans la zone	Part minimale de pleine terre
Moins de 300m ²	Non réglementée
De 300 m ² à 400 m ²	Non réglementée
De 400 m ² à 600 m ²	15 %
De 600 m ² à 800 m ²	20 %
De 800 m ² à 1000 m ²	30 %
Plus de 1000 m ²	40

2.3. Qualité architecturale et aspect extérieur des constructions

2.3.1. Les façades

Le choix de l'aspect et des teintes employés en façade doit être réfléchi de manière à s'harmoniser avec les enduits et couleurs des constructions alentours.

Les enduits doivent être d'une tonalité, semblable à celle des constructions* traditionnelles locales, réalisés à la chaux naturelle et aux sables locaux. Le choix des teintes et nuances s'appuiera sur l'Annexe 1 du présent règlement *Les couleurs du bâti du Parc naturel régional de la Brenne*.

Les colorations extérieures au caractère du lieu telles que les couleurs vives et/ou criardes (etc.) sont interdites.

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

En cas d'interventions sur le bâti existant, les travaux devront préserver et mettre en valeur les éléments d'intérêt architectural existants (détails architecturaux comme les corniches, les chainages ou autre élément de modénature, mise en œuvre traditionnelle, couverture caractéristique, etc.).

Les enduits traditionnels doivent être conservés et restaurés à l'identique. Les travaux devront également être cohérents avec le type architectural caractérisant l'édifice (longère berrichonne, maison de maître, maison rurale, etc.).

Le recouvrement des murs en pierre de taille (exemple : par de la peinture) sont interdits.

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

2.3.2. Les couvertures et toitures

Les formes de toitures seront simples et adaptées à leur contexte (toitures des bâtiments mitoyens, perception depuis l'espace public, insertion dans le paysage, etc.).

Les toitures seront composées d'au moins deux pans dont la pente sera supérieure à 30°. Une pente minimale de toiture de 35° doit être privilégiée.

Les toitures-terrasses sont autorisées si elles participent au caractère innovant de la construction, concourent à sa performance énergétique et/ou environnementale, sous-condition d'une bonne intégration du projet dans son contexte urbain et paysager.

Les toitures comportant un seul versant peuvent être autorisées lorsque la construction est située sur une limite séparative, sous réserve que le faîtage soit parallèle à cette limite séparative. Elles sont également admises pour les extensions et les annexes accolées à la construction principale.

Des pentes plus faibles sont autorisées pour certaines parties de toitures telles que : auvent, véranda, appentis (etc.) ou dans le cas de l'extension d'un bâtiment dont la pente de toiture est inférieure à 30°.

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures traditionnelles. Les couleurs sombres (exemple : tuiles noires) ou très claire (exemple : panaché de blancs) sont interdites. Les volumes secondaires et les constructions annexes pourront recevoir d'autres types de couverture (zinc, vitrage, etc.) sous réserve d'une bonne intégration.

2.3.3. Les ouvertures

Le rythme des ouvertures en façade sera justifié vis-à-vis de l'aspect général de la rue et de la destination de la construction. Pour les châssis de toit, une position alignée dans l'axe des ouvertures de façade devra être respectée. Il est conseillé d'en limiter le nombre et les dimensions.


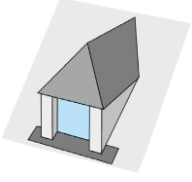

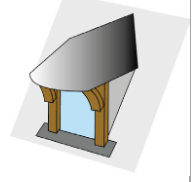
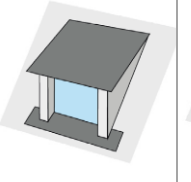
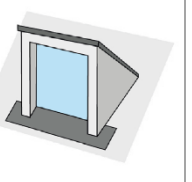
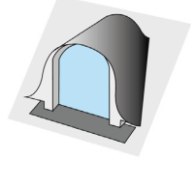
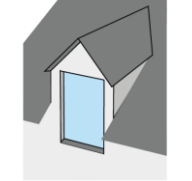
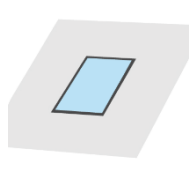
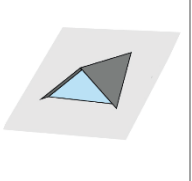
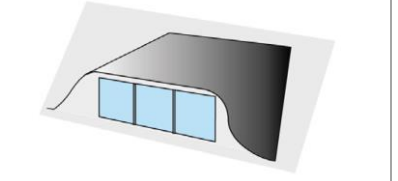
La suppression ou la condamnation maçonnée d'une ouverture, la création de lucarnes ou de châssis de toit, ainsi que les nouveaux percements sont autorisés sous réserve d'être cohérents avec les caractéristiques typologiques du bâtiment et ne pas rompre la logique de composition (symétrie/asymétrie notamment) et les rapports pleins/vides de la façade ou de la toiture.

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

La teinte des menuiseries des baies et des volets est unifiée sur une même façade et s'appuiera sur l'Annexe 1 du présent règlement *Les couleurs du bâti du Parc naturel régional de la Brenne*.

Les volets roulants (et leurs coffrages) ne devront pas être installés en saillie de façade et devront être dissimulés (dans la maçonnerie, derrière des lambrequins, etc.).

Les types de lucarnes de toit mentionnés par un X sont interdits :

<p>Lucarne jacobine</p>  <p>V</p>	<p>Lucarne à croupe (capucine)</p>  <p>V</p>	<p>Lucarne à demi-croupe (lucarne normande)</p>  <p>X</p>	<p>Lucarne en guitare (guitarde)</p>  <p>X</p>	<p>Lucarne rampante (chien couché)</p>  <p>V</p>	<p>Lucarne retroussée (chien assis)</p>  <p>X</p>
<p>Lucarne à jouées galbées</p>  <p>X</p>	<p>Lucarne pendante</p>  <p>V</p>	<p>Lucarne de toit (fenêtre de toit)</p>  <p>V</p>	<p>L'outeau (lucarne à deux versants)</p>  <p>X</p>	<p>Lucarne en trapèze (chapeau de gendarme)</p>  <p>X</p>	

Les châssis de toit devront être encastrés au nu de la couverture.

2.4. Qualité paysagère et environnementale des abords de la construction

2.4.1. Les clôtures




c) Généralités



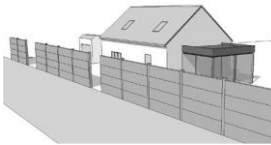
La hauteur totale de la clôture ne devra pas excéder 2 mètres.

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

d) Types de clôture admis

Les types de clôture mentionné par un X sont interdits :

	Mur plein maçonné	Grillage seul	Grillage doublé d'une haie
			
En limite des voies et emprises publiques	V	X	V
En limite séparative	V	V	V*

	Mur en plaques ajourées	Mur bahut	Mur en plaques bétons
			
En limite des voies et emprises publiques	V	V	X
En limite séparative	V	V	V

* En limite séparative, les haies doivent impérativement être doublées d'un grillage à l'exception des cas de figure où la clôture jouxte une zone naturelle ou agricole ou est édifiée dans une trame jardin figurant sur le plan de zonage.

** En limite de voie et/ou emprise publique, la partie maçonnée des murs-bahuts doit présenter hauteur comprise entre 0,40 et 1 mètre. Ils doivent être enduits ou réalisés en pierre.

Les haies doivent être composée à minima d'essence de la strate arbustives. Leur composition doit privilégier l'usage de plusieurs essences locales.

2.4.2. Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

Il n'est pas fixé de règle supplémentaire à celles édictée en Partie 1.

SECTION 3 | DESSERTE DES TERRAINS (CONDITIONS D'ACCES, DE STATIONNEMENT ET DE RACCORDEMENT AUX RESEAUX)

Il n'est pas fixé de règle supplémentaire à celles édictées en Partie 1.

CHAPITRE 1 | Le règlement des zones U

La zone UE

Figuré sur le règlement graphique



UE : Sites d'équipement publics et/ou d'intérêt collectifs

Les règles ci-dessous complètent les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones figurant en Partie 1.

Le secteur Ue correspond aux grands sites d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif.



SECTION 1 | USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

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

Dans toute la zone, sont interdits les usages et affectations des sols suivants :

- L'exploitation agricole et forestières
- L'Habitation
- Le commerce et activité de service, à l'exception des activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle

Sont également interdites les occupations et utilisations du sol visées à la sous-section 1.2 ci-après et qui ne répondent pas aux conditions imposées à cet article.

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

Les constructions et installations nouvelles, l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes, de quelque destination que ce soit, autres que celles visées la sous-section 1.2.

Les hébergements et les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle à condition d'être liés ou nécessaires à un usage social, médical, paramédical et/ou d'hébergement sénior (EHPAD, résidences séniors, etc.).

Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont rendus nécessaires pour la réalisation des occupations et des utilisations du sol admises dans la zone.

Les aires de stockage divers sous réserve qu'elles soient liées à l'occupation et à l'utilisation du sol admises dans la zone et qu'elles soient non visibles du domaine public.

Légende

X : Occupations et utilisations du sol interdites

AE : Occupations et utilisations interdites à l'exception des annexes et extensions de l'existant

C : Occupations et utilisations du sols interdites à l'exception du changement de destination d'une construction déjà existante

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions
La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

V : Occupations et utilisations du sol autorisées

			UE	
1.	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	1.1	Exploitation agricole	X
		1.2	Exploitation forestière	X
2.	HABITATION	2.1	Logement	X
		2.2	Hébergement	V*
3.	COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	3.1	Artisanat et commerce de détail	X
		3.2	Restauration	X
		3.3	Commerce de gros	X
		3.4	Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	V*
		3.5	Hôtel	X
		3.6	Autres hébergement touristique	X
		3.7	Cinéma	X
4.	EQUIPEMENTS D'INTERET 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 sante et d'action sociale	V
		4.4	Salles d'art et de spectacles	V
		4.5	Équipements sportifs	V
		4.6	Lieux de culte	V
		4.7	Autres équipements recevant du public	V
5.	AUTRES ACTIVITES 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
		5.5	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X

SECTION 2 | CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1. Implantation des constructions

Non réglementé.

2.2. Volumétrie et occupation des terrains

Non réglementé.

2.3. Qualité architecturale et aspect extérieur des constructions

Non réglementé.

2.4. Le traitement des abords

Non réglementé.

2.5. Le traitement des espaces libres

Non réglementé.

SECTION 3 | DESSERTE DES TERRAINS (CONDITIONS D'ACCES, DE STATIONNEMENT ET DE RACCORDEMENT AUX RESEAUX)

Il n'est pas fixé de règle supplémentaire à celles édictée en Partie 1.

CHAPITRE 1 - Le règlement des zones U

La zone UX

Figuré sur le règlement graphique



UX : Zones d'activités économiques et implantations économiques

Les règles ci-dessous complètent les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones figurant en Partie 1.

La **zone UX** correspond aux zones d'activités économiques et aux principaux sites d'activités.

Cette zone est destinée à recevoir des établissements industriels ou commerciaux, des entreprises artisanales, des entrepôts et des bureaux.



SECTION 1 | USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

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

Dans toute la zone, sont interdits les usages et affectations des sols suivants :

- L'exploitation agricole et forestières
- Les nouvelles constructions d'Habitation

Sont également interdites les occupations et utilisations du sol visées à la sous-section 1.2 ci-après et qui ne répondent pas aux conditions imposées à cet article.

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

Les constructions et installations nouvelles, l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes, de quelque destination que ce soit, autres que celles visées la sous-section 1.2.

Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont rendus nécessaires pour la réalisation des occupations et des utilisations du sol admises dans la zone.

Les aires de stockage divers sous réserve qu'elles soient liées à l'occupation et à l'utilisation du sol admises dans la zone et qu'elles soient non visibles du domaine public.

Légende

X : Occupations et utilisations du sol interdites

AE : Occupations et utilisations interdites à l'exception des annexes et extensions de l'existant

C : Occupations et utilisations du sols interdites à l'exception du changement de destination d'une construction déjà existante

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions
La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

V : Occupations et utilisations du sol autorisées

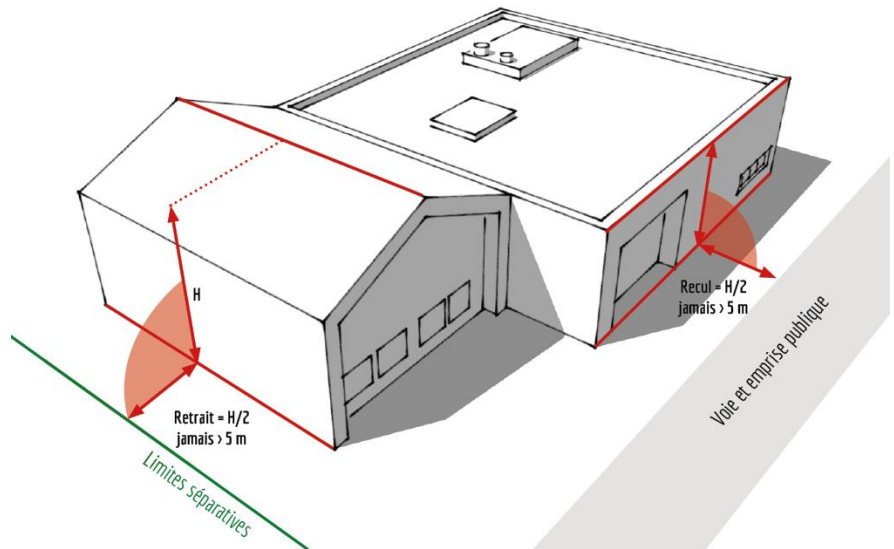
			UX	
1.	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	1.1	Exploitation agricole	X
		1.2	Exploitation forestière	X
2.	HABITATION	2.1	Logement	AE
		2.2	Hébergement	AE
3.	COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	3.1	Artisanat et commerce de détail	V
		3.2	Restauration	V
		3.3	Commerce de gros	V
		3.4	Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	V
		3.5	Hôtel	V
		3.6	Autres hébergement touristique	V
		3.7	Cinéma	V
4.	EQUIPEMENTS D'INTERET 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 sante et d'action sociale	V
		4.4	Salles d'art et de spectacles	V
		4.5	Équipements sportifs	V
		4.6	Lieux de culte	V
		4.7	Autres équipements recevant du public	V
5.	AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	5.1	Industrie	V
		5.2	Entrepôt	V
		5.3	Bureau	V
		5.4	Centre de congrès et d'exposition	V
		5.5	Cuisine dédiée à la vente en ligne	V

SECTION 2 | CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1. Implantation des constructions

a) La règle générale :

Les constructions s'implantent avec un recul des voies et emprises publiques et un retrait des limites séparatives dont la distance est supérieure ou égale à la hauteur de la construction (au faitage) divisée par 2. Cette distance ne sera jamais inférieure à 5 mètres.



Règle d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques (à droite) et aux limites séparatives (à gauche)

b) Les exceptions à la règle générale

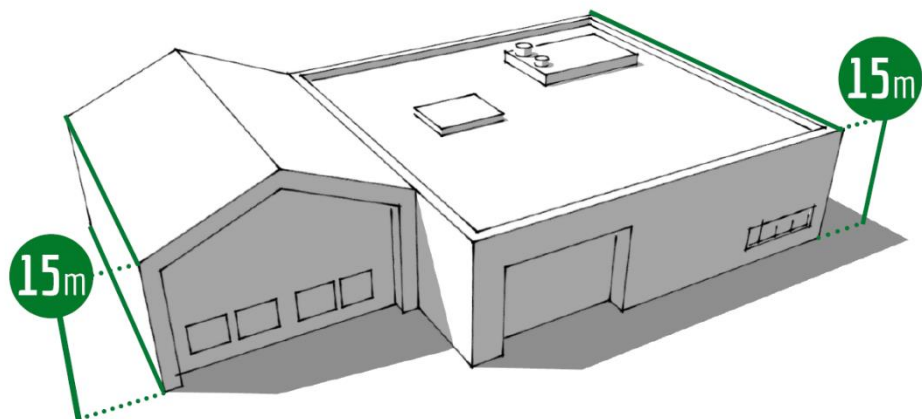
Un retrait différent par rapport à la voie ou une implantation en limites séparatives est possible dans les pour la construction d'un local ou d'une installation technique accessoire et dans le cadre de la mise en œuvre de mesures visant à limiter les nuisances supplémentaires et/ou l'exposition des biens et personnes à un risque, optimiser la sécurité (par exemple pour éviter la propagation des incendies).

2.2. Volumétrie et occupation des terrains

2.2.1. La hauteur

La hauteur ne pourra excéder 15 m à l'égout de toit.

Règle de hauteur pour les constructions avec toiture à pente (gauche) et toiture à pente terrasse (à droite)



2.2.2. Occupation de l'unité foncière et du terrain

a) L'emprise au sol

L'emprise au sol maximale est fixée au regard de la taille de l'unité foncière comprise dans la zone. La surface cumulée des constructions ne doit pas excéder :

Taille de l'unité foncière comprise dans la zone	Emprise au sol maximale
Moins de 1000 m ²	Non réglementée
De 1000 m ² à 5000 m ²	80 %
Plus de 5000 m ²	75 %

b) Coefficient de terres non-imperméabilisées

Une part de pleine terre doit être maintenue sur chaque unité foncière. Cette part minimale est à calculer au regard de la taille de l'unité foncière comprise dans la zone :

Taille de l'unité foncière comprise dans la zone	Part minimale de pleine terre
Moins de 1000 m ²	Non réglementée
De 1000 m ² à 5000 m ²	10 %
Plus de 5000 m ²	15 %

2.4. Qualité architecturale et aspect extérieur des constructions

2.4.1. Généralités

Les bardages en tôle non prélaquée sont interdits.

Les volumes doivent être simples. Les couleurs vives sont interdites ainsi que le blanc pur.

2.4.2. Façades

Le traitement des façades donnant sur les voies et emprises publiques doit être réfléchi pour limiter l'impact visuel du projet sur l'environnement, pour limiter les contrastes de teinte.

Les signes distinctifs, type signalétiques, enseignes, etc. seront apposés contre le bâtiment édifié sur le terrain, n'excédant pas la hauteur de ce dit bâtiment.

Le choix des teintes et nuances des façades devra s'appuyer sur l'Annexe 1 du présent règlement *Les couleurs du bâti du Parc naturel régional de la Brenne*.

2.4.3. Toitures

Les toitures devront s'accorder avec la façade.

La toiture à pente doit être d'aspect mat (sauf dans le cas d'une toiture végétalisée, de panneaux solaires ou photovoltaïques, de serres ou de tunnels, ou ponctuellement pour la réalisation d'un puit de lumière).

Dans le cas d'une toiture-terrasse ou d'une toiture à très faible pente, le traitement de l'acrotère doit permettre de donner à l'ouvrage un aspect satisfaisant, et notamment de dissimuler les éléments techniques.

2.5. Qualité paysagère et environnementale des abords de la construction

2.5.1. Les clôtures

a) Règle générale

La hauteur totale de la clôture ne devra pas excéder 2 mètres. Des règles de hauteur différentes pour les clôtures sont admises sous réserve de justifier d'une nécessité technique (ouvrages RTE, etc.).

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

b) Types de clôture admis

Les types de clôture mentionné par un **X** sont interdits :

	Mur plein maçonné	Grillage seul	Grillage doublé d'une haie
En limite des voies et emprises publiques	V	V	V
En limite séparative	V	V	V*

	Mur en plaques ajourées	Mur bahut	Mur en plaques bétons
En limite des voies et emprises publiques	X	X	X
En limite séparative	X	X	X

* En limite séparative, les haies doivent impérativement être doublées d'un grillage à l'exception des cas de figure où la clôture jouxte une zone naturelle ou agricole ou est édifiée dans une trame jardin figurant sur le plan de zonage.

** En limite de voie et/ou emprise publique, la partie maçonnée des murs-bahuts doit présenter hauteur comprise entre 0,40 et 1 mètre. Ils doivent être enduits ou réalisés en pierre.

Les haies doivent être composée à minima d'essence de la strate arbustives. Leur composition doit privilégier l'usage de plusieurs essences locales.

2.5.2. Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

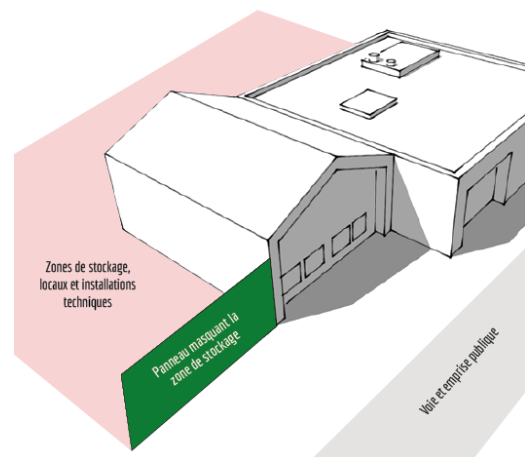
Les espaces non bâtis, à l'exception des aires de stationnement, d'évolutions et de stockage, doivent être aménagés en espaces verts.

Les espaces libres de toute construction et les espaces communs, notamment les aires de stationnement, doivent être plantés à raison d'au moins un arbre de moyenne ou de haute tige par 400 m² de terrain.

2.5.3. Le traitement des espaces libres

a) Les zones de stockage

Les locaux techniques et les aires de stockage doivent être implantés de manière à réduire leur perception visuelle (à l'arrière d'une construction par exemple). En cas d'impossibilité, ils sont masqués par un dispositif adapté (un mur, un panneau, une haie compacte...).



b) Les espaces libres

Lors de toute nouvelle construction, le projet devra préserver les éléments et espaces végétaux les plus remarquables et les plus perceptibles depuis l'espace public proche ou lointain. La conservation de certains éléments, notamment les haies bordant la parcelle et les arbres les plus importants, pourra être imposée si ces éléments sont structurants pour le cadre bâti et paysager dans lequel s'inscrit la construction, ou si ces éléments concourent à la qualité écologique d'un espace structurant pour la trame verte et bleue ou pour le cadre de vie (régulation des îlots de chaleur par exemple).

Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 places, à l'exception des aires de stationnement couvertes par des ombrières.

SECTION 3 | DESSERTE DES TERRAINS (CONDITIONS D'ACCES, DE STATIONNEMENT ET DE RACCORDEMENT AUX RESEAUX)

Il n'est pas fixé de règle supplémentaire à celles édictée en Partie 1.

CHAPITRE 1 - Le règlement des zones U

La zone UT

Figuré sur le règlement graphique



UT : Sites d'activités touristiques

Les règles ci-dessous complètent les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones figurant en Partie 1.

La **zone UT** correspond aux zones d'activités touristiques présentes dans un contexte urbain ou en continuité immédiate des tissus urbains.

Cette zone est destinée à permettre le maintien et le développement de l'offre touristique sur le territoire.

Sont concernés par la zone UT les campings de Chaillac et de Bélâbre et le plan d'eau de Bélâbre.



SECTION 1 | USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

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

Dans toute la zone, sont interdits les usages et affectations des sols suivants :

- L'exploitation agricole et forestières
- Les autres activités des secteurs secondaire et tertiaire
- Les hébergements
- Les commerces de gros
- Le Cinéma

Sont également interdites les occupations et utilisations du sol visées à la sous-section 1.2 ci-après et qui ne répondent pas aux conditions imposées à cet article.

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

Les constructions et installations nouvelles, l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes, de quelque destination que ce soit, autres que celles visées la sous-section 1.2.

Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont rendus nécessaires pour la réalisation des occupations et des utilisations du sol admises dans la zone.

Les aires de stockage divers sous réserve qu'elles soient liées à l'occupation et à l'utilisation du sol admises dans la zone et qu'elles soient non visibles du domaine public.

Légende

X : Occupations et utilisations du sol interdites

AE : Occupations et utilisations interdites à l'exception des annexes et extensions de l'existant

C : Occupations et utilisations du sols interdites à l'exception du changement de destination d'une construction déjà existante

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions
La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

V : Occupations et utilisations du sol autorisées

			UT	
1.	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	1.1	Exploitation agricole	X
		1.2	Exploitation forestière	X
2.	HABITATION	2.1	Logement	V*
		2.2	Hébergement	X
3.	COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	3.1	Artisanat et commerce de détail	V*
		3.2	Restauration	V*
		3.3	Commerce de gros	X
		3.4	Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	V*
		3.5	Hôtel	V
		3.6	Autres hébergement touristique	V
		3.7	Cinéma	X
4.	EQUIPEMENTS D'INTERET 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 sante et d'action sociale	V
		4.4	Salles d'art et de spectacles	V
		4.5	Équipements sportifs	V
		4.6	Lieux de culte	V
		4.7	Autres équipements recevant du public	V
5.	AUTRES ACTIVITES 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
		5.5	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X

SECTION 2 | CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1. Implantation des constructions

a) La règle générale

Les constructions s'implantent avec un recul des voies et emprises publiques et un retrait des limites séparatives dont la distance est supérieure ou égale à la hauteur de la construction (au faitage) divisée par 2. Cette distance ne sera jamais inférieure à 5 mètres.

b) Les exceptions à la règle générale

Un retrait différent par rapport à la voie ou une implantation en limites séparatives est possible dans les pour la construction d'un local ou d'une installation technique accessoire et dans le cadre de la mise en œuvre de mesures visant à limiter les nuisances supplémentaires et/ou l'exposition des biens et personnes à un risque, optimiser la sécurité (par exemple pour éviter la propagation des incendies).

2.2. Volumétrie et occupation des terrains


2.2.1. La hauteur

La hauteur ne pourra excéder 7 m à l'égout de toit.

2.2.2. Occupation de l'unité foncière et du terrain


c) L'emprise au sol

L'emprise au sol maximale est fixée au regard de la taille de l'unité foncière comprise dans la zone. La surface cumulée des constructions ne doit pas excéder :

Taille de l'unité foncière comprise dans la zone	Emprise au sol maximale
	25 %

d) Coefficient de terres non-imperméabilisées

Une part de pleine terre doit être maintenue sur chaque unité foncière. Cette part minimale est à calculer au regard de la taille de l'unité foncière comprise dans la zone :

Taille de l'unité foncière comprise dans la zone	Part minimale de pleine terre
	70 %

2.3. Qualité architecturale et aspect extérieur des constructions

2.3.1. Généralités

Les bardages en tôle non prélaquée sont interdits Les volumes doivent être simples.

Les couleurs vives sont interdites ainsi que le blanc pur.

2.3.2. Façades

Le traitement des façades donnant sur les voies et emprises publiques doit être réfléchi pour limiter l'impact visuel du projet sur l'environnement, pour limiter les contrastes de teinte.

Les signes distinctifs, type signalétiques, enseignes, etc. seront apposés contre le bâtiment édifié sur le terrain, n'excédant pas la hauteur de ce dit bâtiment.

Le choix des teintes et nuances des façades devra s'appuiera sur l'Annexe 1 du présent règlement *Les couleurs du bâti du Parc naturel régional de la Brenne*.

2.3.3. Toitures

Les toitures devront s'accorder avec la façade.

La toiture à pente doit être d'aspect mat (sauf dans le cas d'une toiture végétalisée, de panneaux solaires ou photovoltaïques, de serres ou de tunnels, ou ponctuellement pour la réalisation d'un puit de lumière).

Dans le cas d'une toiture-terrasse ou d'une toiture à très faible pente, le traitement de l'acrotère doit permettre de donner à l'ouvrage un aspect satisfaisant, et notamment de dissimuler les éléments techniques.

2.4. Qualité paysagère et environnementale des abords de la construction

2.4.1. Les clôtures




a) Règle générale




La hauteur totale de la clôture ne devra pas excéder 2 mètres. Des règles de hauteur différentes pour les clôtures sont admises sous réserve de justifier d'une nécessité technique (ouvrages RTE, etc.).

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

b) Types de clôture admis

Les types de clôture mentionné par un X sont interdits :

	Mur plein maçonné	Grillage seul	Grillage doublé d'une haie
			
En limite des voies et emprises publiques	✓	✓	✓
En limite séparative	✓	✓	✓*

	Mur en plaques ajourées	Mur bahut	Mur en plaques bétons
			
En limite des voies et emprises publiques	✓	✓	✗
En limite séparative	✓	✓	✗

* En limite séparative, les haies doivent impérativement être doublées d'un grillage à l'exception des cas de figure où la clôture jouxte une zone naturelle ou agricole ou est édifiée dans une trame jardin figurant sur le plan de zonage.

** En limite de voie et/ou emprise publique, la partie maçonnée des murs-bahuts doit présenter hauteur comprise entre 0,40 et 1 mètre. Ils doivent être enduits ou réalisés en pierre.

Les haies doivent être composée à minima d'essence de la strate arbustives. Leur composition doit privilégier l'usage de plusieurs essences locales.

2.4.2. Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

Les espaces non bâtis, à l'exception des aires de stationnement, d'évolutions et de stockage, doivent être aménagés en espaces verts.

Les espaces libres de toute construction et les espaces communs, notamment les aires de stationnement, doivent être plantés à raison d'au moins un arbre de moyenne ou de haute tige par 400 m² de terrain.

2.4.3. Le traitement des espaces libres

a) Les zones de stockage

Les locaux techniques et les aires de stockage doivent être implantés de manière à réduire leur perception visuelle (à l'arrière d'une construction par exemple). En cas d'impossibilité, ils sont masqués par un dispositif adapté (un mur, un panneau, une haie compacte...).

b) Les espaces libres

Lors de toute nouvelle construction, le projet devra préserver les éléments et espaces végétaux les plus remarquables et les plus perceptibles depuis l'espace public proche ou lointain. La conservation de certains éléments, notamment les haies bordant la parcelle et les arbres les plus importants, pourra être imposée si ces éléments sont structurants pour le cadre bâti et paysager dans lequel s'inscrit la construction, ou si ces éléments concourent à la qualité écologique d'un espace structurant pour la trame verte et bleue ou pour le cadre de vie (régulation des îlots de chaleur par exemple).

Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 places, à l'exception des aires de stationnement couvertes par des ombrières.

SECTION 3 | DESSERTE DES TERRAINS (CONDITIONS D'ACCES, DE STATIONNEMENT ET DE RACCORDEMENT AUX RESEAUX)

Il n'est pas fixé de règle supplémentaire à celles édictée en Partie 1.

Chapitre 2.

Le règlement des zones **A Urbaniser** (AU)

CHAPITRE 2 - Le règlement des zones AU

La zone 1AUh

Figuré sur le règlement graphique



1AUh : Zones à urbaniser à dominante d'habitat

Les règles ci-dessous complètent les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones figurant en Partie 1.

Le **secteur 1AUh** correspond à des espaces destinés à être ouverts à l'urbanisation. Ils sont destinés à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec cette vocation principale.



SECTION 1 | USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

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

Dans toute la zone, sont interdits les usages et affectations des sols suivants :

- Les exploitations agricoles et forestières ;
- Les commerces et activité de service ;
- Les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire.

Sont également interdites les occupations et utilisations du sol visées à la sous-section 1.2 ci-après et qui ne répondent pas aux conditions imposées à cet article.

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

Les constructions et installations nouvelles, l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes, de quelque destination que ce soit autres que celles visées la sous-section 1.2.

Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont rendus nécessaires pour la réalisation des occupations et des utilisations du sol admises dans la zone.

Légende

X : Occupations et utilisations du sol interdites

AE : Occupations et utilisations interdites à l'exception des annexes et extensions de l'existant

C : Occupations et utilisations du sols interdites à l'exception du changement de destination d'une construction déjà existante

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions
La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

V : Occupations et utilisations du sol autorisées

			1AUh	
1.	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	1.1	Exploitation agricole	X
		1.2	Exploitation forestière	X
2.	HABITATION	2.1	Logement	V
		2.2	Hébergement	V
3.	COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	3.1	Artisanat et commerce de détail	X
		3.2	Restauration	X
		3.3	Commerce de gros	X
		3.4	Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
		3.5	Hôtel	X
		3.6	Autres hébergement touristique	X
		3.7	Cinéma	X
4.	EQUIPEMENTS D'INTERET 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 sante et d'action sociale	V
		4.4	Salles d'art et de spectacles	V
		4.5	Équipements sportifs	V
		4.6	Lieux de culte	V
		4.7	Autres équipements recevant du public	V
5.	AUTRES ACTIVITES 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
		5.5	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X

SECTION 2 | CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1. Implantation des constructions

2.1.1. Règle d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques

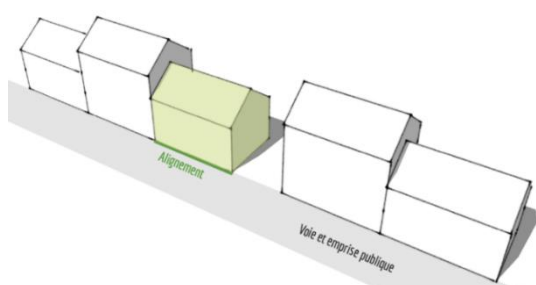
a) Règle générale

Les constructions nouvelles s'implantent :

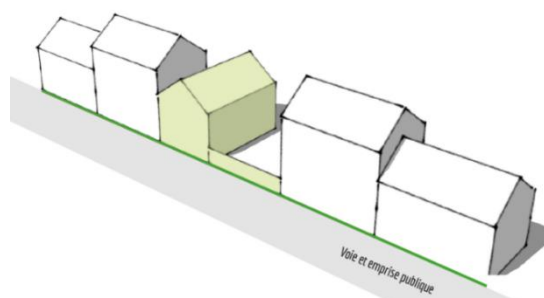
- Soit à l'alignement des voies publiques ou privées et emprises publiques, existantes ou à créer

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

L'implantation à l'alignement pourra être assurée par un mur pignon.



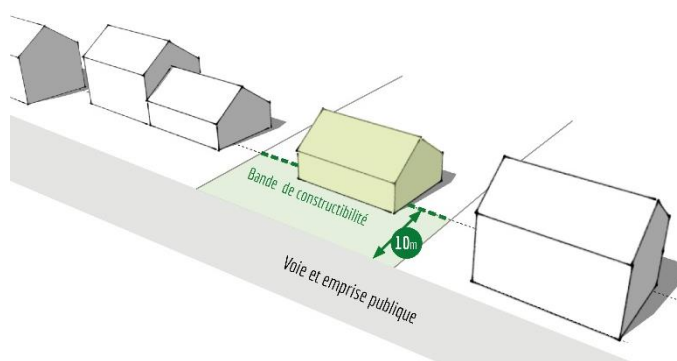
Exemple 1 : Construction édifiée à l'alignement



Exemple 2 : Implantation à l'alignement en mur pignon complétée par un mur plein (facultatif)

- Soit en recul des voies publiques ou privées et emprises publiques, existantes ou à créer

En cas de recul, la construction devra s'implanter, pour au moins un point de façade, dans une bande de constructibilité de 10 mètres de profondeur par rapport à la voie et emprise publique.

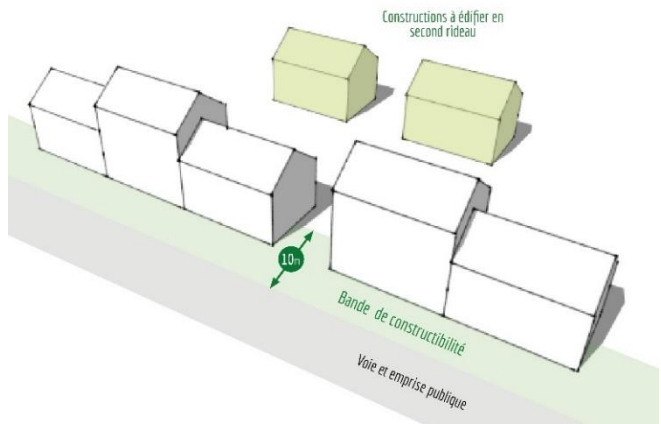


Exemple 3 : Implantation en recul dans une bande de constructibilité de 10m

b) Règle alternative

Les nouvelles constructions peuvent s’implanter en suivant des règles différentes par rapport à la voie et aux limites séparatives dans le cas où :

- Comme fixé en Partie 1 du présent règlement, les règles d’implantations par rapport aux voies et emprises publiques ne sont applicables qu’aux unités foncières de premier rideau (dont les limites parcellaires sont immédiatement contiguës avec une voies et emprises publiques au-delà de leur seul accès). Pour les constructions de second rideau, l’obligation d’implantation à l’alignement n’est pas applicable. Les exigences en matière de retrait par rapport aux limites parcellaires sont celles applicables au titre des limites séparatives.



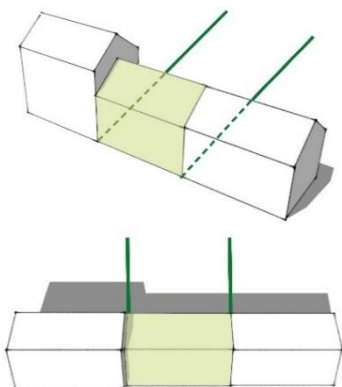
Exemple 2 : Règle de recul maximum ne s’appliquant pas aux constructions en second rideau

2.1.2. Règle d’implantation par aux limites séparatives

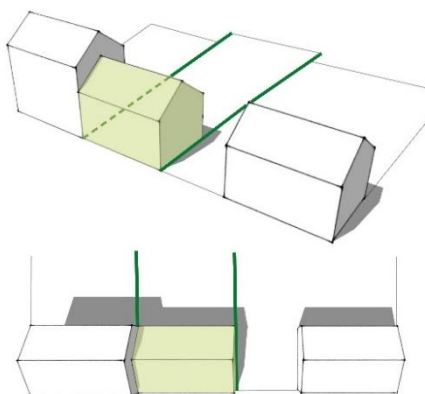
Les constructions peuvent être implantées :

- Sur les deux limites séparatives latérales

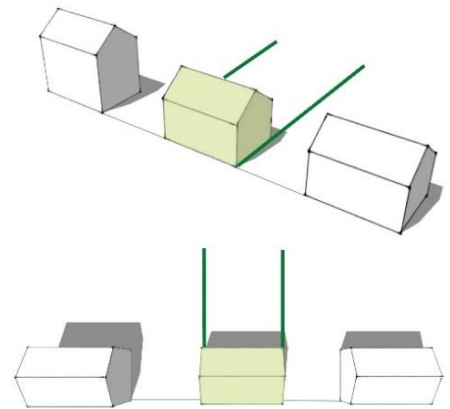
Exemple 1 : Implantation sur les deux limites séparatives avec mitoyenneté avec les constructions voisines



Exemple 2 : Implantation sur les deux limites séparatives avec mitoyenneté avec une des constructions voisines



Exemple 3 : Implantation sur les deux limites séparatives sans mitoyenneté avec les constructions voisines



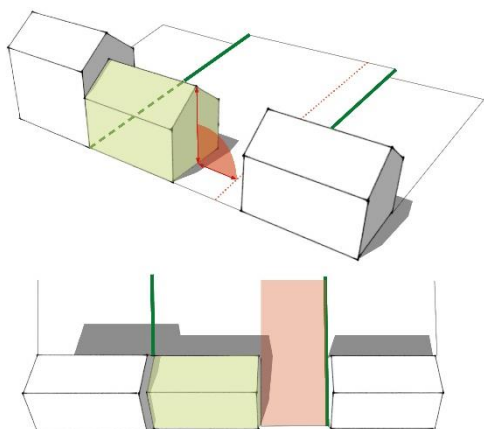
- En retrait d’au moins une des limites séparatives

Dans le cas d’un retrait d’au moins une des limites séparatives, la construction devra respecter une distance de recul équivalent à sa hauteur (au faitage) divisée par deux. Une distance supérieure ou égale à 3 mètres est à assurer. Cette distance devra être respectée de tout point de la construction à édifier au point de la limite séparative.

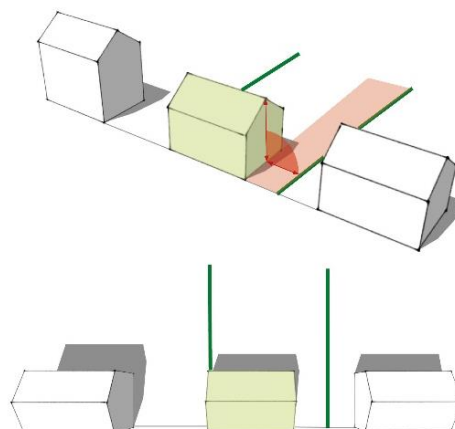
La construction pourra donc être édifée :

○ Sur une seule limite séparative

Exemple 1 : Implantation sur une des limites séparatives avec mitoyenneté avec une des constructions voisines (retrait supérieur à H/2)

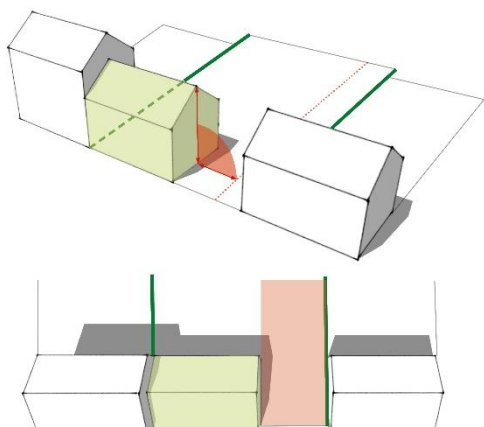


Exemple 2 : Implantation sur une seule des limites séparatives respectant une distance H/2

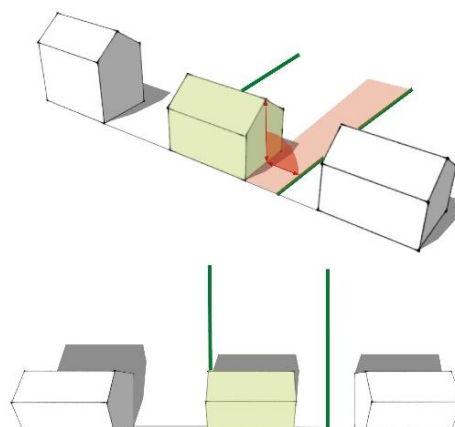


○ Sur une seule limite séparative

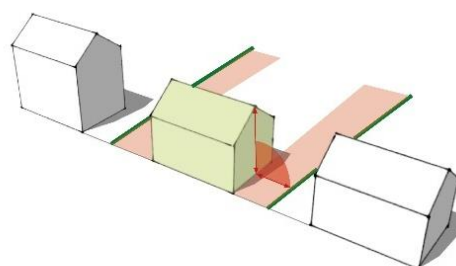
Exemple 1 : Implantation sur une des limites séparatives avec mitoyenneté avec une des constructions voisines



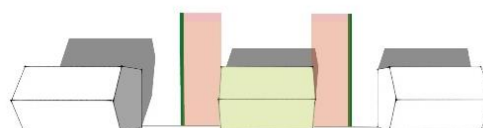
Exemple 2 : Implantation sur une limite séparative sans mitoyenneté avec les constructions voisines



○ En retrait des limites séparatives latérales



Exemple 1 : Implantation en retrait des limites séparatives



Dans le cas d'annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol (abris de jardin notamment), de piscines non couvertes, d'abris pour animaux et d'abris de moins de 20 m² d'emprise au sol, non visibles depuis l'espace public, l'implantation par rapport aux limites n'est pas règlementée.

2.2. Volumétrie et occupation des terrains

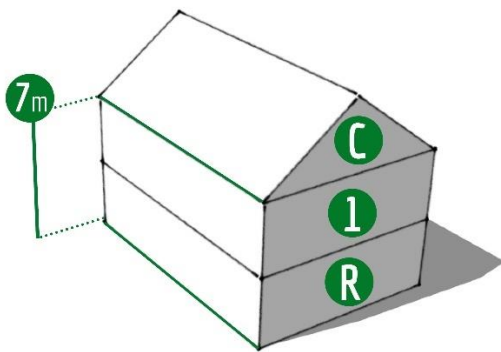
2.2.1. La hauteur

c) Règle générale

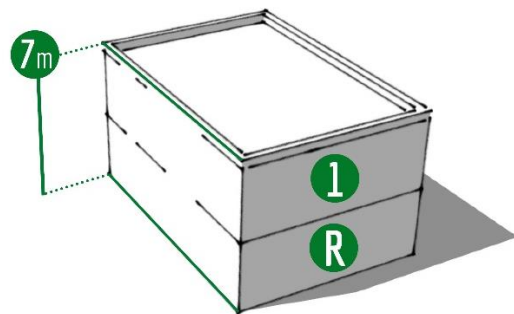
Le nombre de niveaux est limité à deux étages droits sur rez-de-chaussée, plus combles aménagés (R + 1 + C).

La hauteur ne pourra excéder 7 m (à l'égout de toit pour les toitures à pente et à l'acrotère pour les toitures terrasses).

Règle de hauteur pour les constructions avec toiture à pente



Règle de hauteur pour les constructions avec toiture terrasse



La hauteur des annexes ne devra pas excéder 4 mètres à l'égout de toit.

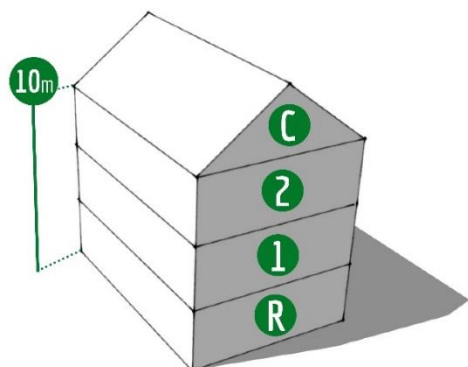
d) Règle alternative

Pour les communes de Bélâbre, Chaillac, Prissac et Saint-Benoît-du-Sault, en cas de réalisation d'une construction d'habitat collectif ou habitat intermédiaire, une hauteur maximale différente s'applique :

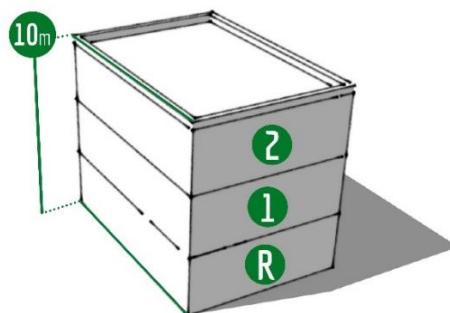
Le nombre de niveaux est limité à deux étages droits sur rez-de-chaussée, plus combles aménagés (R + 2 + C).

La hauteur ne pourra excéder 10 mètres (à l'égout de toit pour les toitures à pente et à l'acrotère pour les toitures terrasses).

Règle de hauteur pour les constructions avec toiture à pente



Règle de hauteur pour les constructions avec toiture terrasse



2.2.2. Occupation de l'unité foncière et du terrain

e) L'emprise au sol

L'emprise au sol maximale est fixée au regard de la taille de l'unité foncière comprise dans la zone. La surface cumulée des constructions ne doit pas excéder :

Taille de l'unité foncière comprise dans la zone	Emprise au sol maximale
Moins de 300m ²	Non réglementée
De 300 m ² à 400 m ²	Non réglementée
De 400 m ² à 600 m ²	70 %
De 600 m ² à 800 m ²	60 %
De 800 m ² à 1000 m ²	50 %
Plus de 1000 m ²	40 %

f) Coefficient de terres non-imperméabilisées

Une part de pleine terre doit être maintenue sur chaque unité foncière. Cette part minimale est à calculer au regard de la taille de l'unité foncière comprise dans la zone :

Taille de l'unité foncière comprise dans la zone	Part minimale de pleine terre
Moins de 300m ²	Non réglementée
De 300 m ² à 400 m ²	Non réglementée
De 400 m ² à 600 m ²	15 %
De 600 m ² à 800 m ²	20 %
De 800 m ² à 1000 m ²	30 %
Plus de 1000 m ²	40 %

2.3. Qualité architecturale et aspect extérieur des constructions

2.3.1. Les façades

Le choix de l'aspect et des teintes employés en façade doit être réfléchi de manière à s'harmoniser avec les enduits et couleurs des constructions alentours.

Les enduits doivent être d'une tonalité, semblable à celle des constructions* traditionnelles locales, réalisés à la chaux naturelle et aux sables locaux. Le choix des teintes et nuances s'appuiera sur l'Annexe 1 du présent règlement *Les couleurs du bâti du Parc naturel régional de la Brenne*.

Les colorations extérieures au caractère du lieu telles que les couleurs vives et/ou criardes (etc.) sont interdites.

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

En cas d'interventions sur le bâti existant, les travaux devront préserver et mettre en valeur les éléments d'intérêt architectural existants (détails architecturaux comme les corniches, les chainages ou autre élément de modénature, mise en œuvre traditionnelle, couverture caractéristique, etc.).

Les enduits traditionnels doivent être conservés et restaurés à l'identique. Les travaux devront également être cohérents avec le type architectural caractérisant l'édifice (longère berrichonne, maison de maître, maison rurale, etc.).

Le recouvrement des murs en pierre de taille (exemple : par de la peinture) sont interdits.

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

2.3.2. Les couvertures et toitures

Les formes de toitures seront simples et adaptées à leur contexte (toitures des bâtiments mitoyens, perception depuis l'espace public, insertion dans le paysage, etc.).

Les toitures seront composées d'au moins deux pans dont la pente sera supérieure à 30°. Une pente minimale de toiture de 35° doit être privilégiée.

Les toitures-terrasses sont autorisées si elles participent au caractère innovant de la construction, concourent à sa performance énergétique et/ou environnementale, sous-condition d'une bonne intégration du projet dans son contexte urbain et paysager.

Les toitures comportant un seul versant peuvent être autorisées lorsque la construction est située sur une limite séparative, sous réserve que le faîtage soit parallèle à cette limite séparative. Elles sont également admises pour les extensions et les annexes accolées à la construction principale.

Des pentes plus faibles sont autorisées pour certaines parties de toitures telles que : auvent, véranda, appentis (etc.) ou dans le cas de l'extension d'un bâtiment dont la pente de toiture est inférieure à 30°.

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures traditionnelles. Les couleurs sombres (exemple : tuiles noires) ou très claire (exemple : panaché de blancs) sont interdites. Les volumes secondaires et les constructions annexes pourront recevoir d'autres types de couverture (zinc, vitrage, etc.) sous réserve d'une bonne intégration.

2.3.3. Ouvertures

Le rythme des ouvertures en façade sera justifié vis-à-vis de l'aspect général de la rue et de la destination de la construction. Pour les châssis de toit, une position alignée dans l'axe des ouvertures de façade devra être respectée. Il est conseillé d'en limiter le nombre et les dimensions.


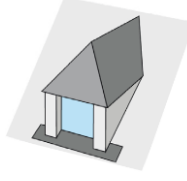

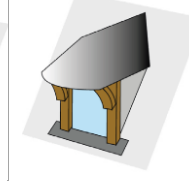
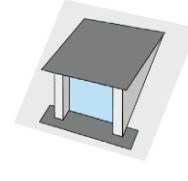
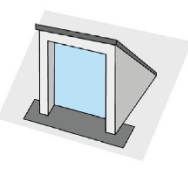

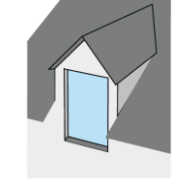
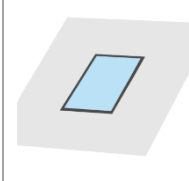
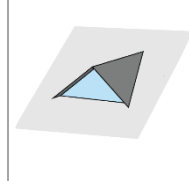
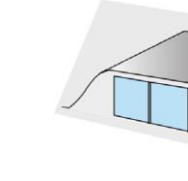
La suppression ou la condamnation maçonnée d'une ouverture, la création de lucarnes ou de châssis de toit, ainsi que les nouveaux percements sont autorisés sous réserve d'être cohérents avec les caractéristiques typologiques du bâtiment et ne pas rompre la logique de composition (symétrie/asymétrie notamment) et les rapports pleins/vides de la façade ou de la toiture.

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

La teinte des menuiseries des baies et des volets est unifiée sur une même façade et s'appuiera sur l'Annexe 1 du présent règlement *Les couleurs du bâti du Parc naturel régional de la Brenne*.

Les volets roulants (et leurs coffrages) ne devront pas être installés en saillie de façade et devront être dissimulés (dans la maçonnerie, derrière des lambrequins, etc.).

Les types de lucarnes de toit mentionnés par un **X** sont interdits :

<p>Lucarne jacobine</p>  <p>V</p>	<p>Lucarne à croupe (capucine)</p>  <p>X</p>	<p>Lucarne à demi-croupe (lucarne normande)</p>  <p>X</p>	<p>Lucarne en guitare (guitarde)</p>  <p>X</p>	<p>Lucarne rampante (chien couché)</p>  <p>V</p>	<p>Lucarne retroussée (chien assis)</p>  <p>X</p>
<p>Lucarne à jouées galbées</p>  <p>X</p>	<p>Lucarne pendante</p>  <p>V</p>	<p>Lucarne de toit (fenêtre de toit)</p>  <p>V</p>	<p>L'outeau (lucarne à deux versants)</p>  <p>X</p>	<p>Lucarne en trapèze (chapeau de gendarme)</p>  <p>X</p>	

Les châssis de toit devront être encastrés au nu de la couverture.

2.4. Qualité paysagère et environnementale des abords de la construction

2.4.1. Les clôtures




a) Généralités

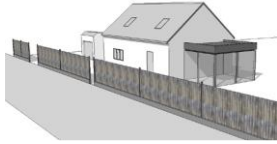

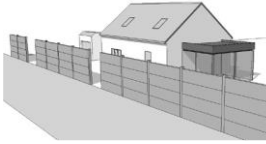
La hauteur totale de la clôture ne devra pas excéder 2 mètres.

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

b) Types de clôture admis

Les types de clôture mentionnés par un **X** sont interdits :

	Mur plein maçonné	Grillage seul	Grillage doublé d'une haie
			
En limite des voies et emprises publiques	✓	✗	✓
En limite séparative	✓	✓	✓*

	Mur en plaques ajourées	Mur bahut	Mur en plaques bétons
			
En limite des voies et emprises publiques	✓	✓	✗
En limite séparative	✓	✓	✓

* En limite séparative, les haies doivent impérativement être doublées d'un grillage à l'exception des cas de figure où la clôture jouxte une zone naturelle ou agricole ou est édifiée dans une trame jardin figurant sur le plan de zonage.

** En limite de voie et/ou emprise publique, la partie maçonnée des murs-bahuts doit présenter une hauteur comprise entre 0,40 et 1 mètre. Ils doivent être enduits ou réalisés en pierre.

Les haies doivent être composées à minima d'essence de la strate arbustives. Leur composition doit privilégier l'usage de plusieurs essences locales.

2.4.2. Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

Il n'est pas fixé de règle supplémentaire à celles édictées en Partie 1.

SECTION 3 | DESSERTE DES TERRAINS (CONDITIONS D'ACCES, DE STATIONNEMENT ET DE RACCORDEMENT AUX RESEAUX)

Il n'est pas fixé de règle supplémentaire à celles édictée en Partie 1.

CHAPITRE 2 - Le règlement des zones AU

La zone 1AUx

Figuré sur le règlement graphique



1AUx : Zones à urbaniser à dominante économique

Les règles ci-dessous complètent les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones figurant en Partie 1.

Le **secteur 1AUx** correspond à des secteurs destinés à accueillir des activités économiques ou dédiés aux extensions d'entreprises déjà implantées sur le territoire



SECTION 1 | USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

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

Dans toute la zone, sont interdits les usages et affectations des sols suivants :

- L'exploitation agricole et forestières
- L'habitation

Sont également interdites les occupations et utilisations du sol visées à la sous-section 1.2 ci-après et qui ne répondent pas aux conditions imposées à cet article.

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

Les constructions et installations nouvelles, l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes, de quelque destination que ce soit, autres que celles visées la sous-section 1.2.

Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont rendus nécessaires pour la réalisation des occupations et des utilisations du sol admises dans la zone.

Les aires de stockage divers sous réserve qu'elles soient liées à l'occupation et à l'utilisation du sol admises dans la zone et qu'elles soient non visibles du domaine public.

Légende

- X** : Occupations et utilisations du sol interdites
- AE** : Occupations et utilisations interdites à l'exception des annexes et extensions de l'existant
- C** : Occupations et utilisations du sols interdites à l'exception du changement de destination d'une construction déjà existante
- V*** : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions
La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.
- V** : Occupations et utilisations du sol autorisées

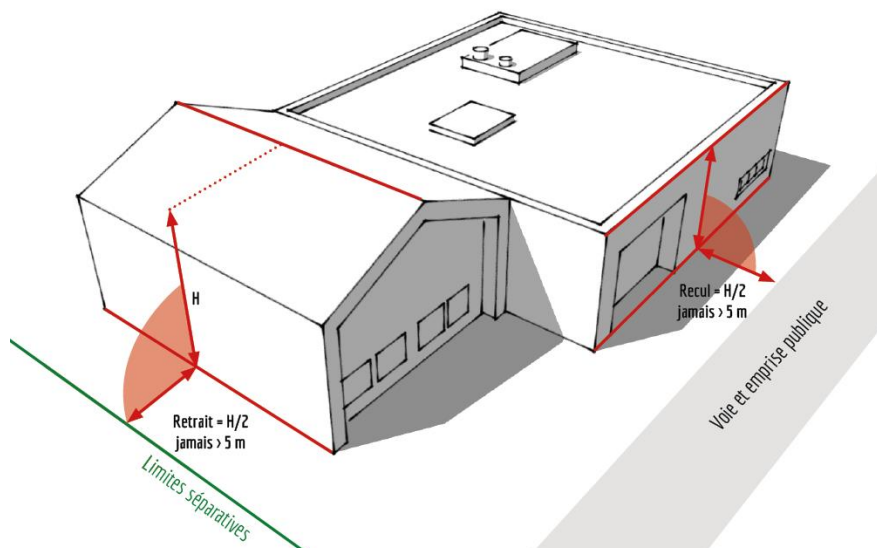
			1AUX	
1.	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	1.1	Exploitation agricole	X
		1.2	Exploitation forestière	X
2.	HABITATION	2.1	Logement	X
		2.2	Hébergement	X
3.	COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	3.1	Artisanat et commerce de détail	V
		3.2	Restauration	V
		3.3	Commerce de gros	V
		3.4	Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	V
		3.5	Hôtel	V
		3.6	Autres hébergement touristique	V
		3.7	Cinéma	V
4.	EQUIPEMENTS D'INTERET 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 sante et d'action sociale	V
		4.4	Salles d'art et de spectacles	V
		4.5	Équipements sportifs	V
		4.6	Lieux de culte	V
		4.7	Autres équipements recevant du public	V
5.	AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	5.1	Industrie	V
		5.2	Entrepôt	V
		5.3	Bureau	V
		5.4	Centre de congrès et d'exposition	V
		5.5	Cuisine dédiée à la vente en ligne	V

SECTION 2 | CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1. Implantation des constructions

a) La règle générale :

Les constructions s'implantent avec un recul des voies et emprises publiques et un retrait des limites séparatives dont la distance est supérieure ou égale à la hauteur de la construction (au faitage) divisée par 2. Cette distance ne sera jamais inférieure à 5 mètres.



Règle d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques (à droite) et aux limites séparatives (à gauche)

b) Les exceptions à la règle générale

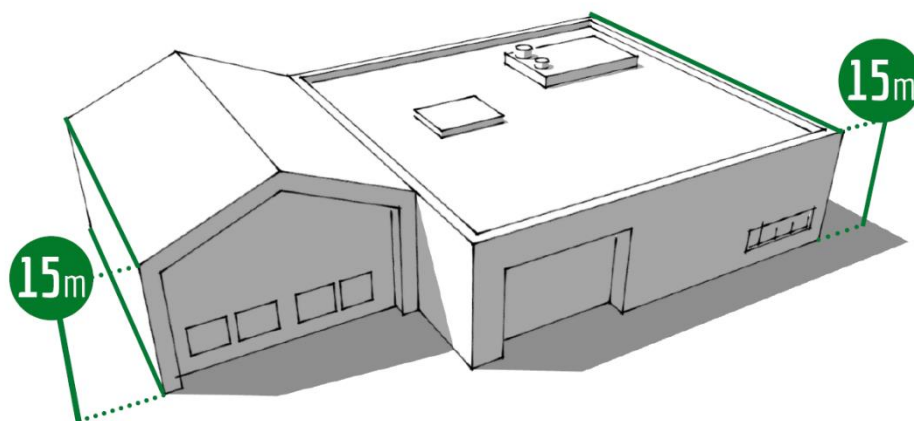
Un retrait différent par rapport à la voie ou une implantation en limites séparatives est possible dans les pour la construction d'un local ou d'une installation technique accessoire et dans le cadre de la mise en œuvre de mesures visant à limiter les nuisances supplémentaires et/ou l'exposition des biens et personnes à un risque, optimiser la sécurité (par exemple pour éviter la propagation des incendies).

2.2. Volumétrie et occupation des terrains

2.2.1. La hauteur

La hauteur ne pourra excéder 15 m (à l'égout de toit pour les toitures à pente et à l'acrotère pour les toitures terrasses).


Règle de hauteur pour les constructions avec toiture à pente (gauche) et toiture à pente terrasse (à droite)




2.2.2. Occupation de l'unité foncière et du terrain

c) L'emprise au sol

L'emprise au sol maximale est fixée au regard de la taille de l'unité foncière comprise dans la zone. La surface cumulée des constructions ne doit pas excéder :

Taille de l'unité foncière	Emprise au sol maximale
	
Moins de 1000 m ²	Non réglementée
De 1000 m ² à 5000 m ²	80 %
De 5000 m ² à 10000 m ²	70 %
Plus de 10000 m ²	60 %

d) Coefficient de terres non-imperméabilisées

Taille de l'unité foncière comprise dans la zone	Part minimale de pleine terre
	
Moins de 1000 m ²	Non réglementée
De 1000 m ² à 5000 m ²	10 %
De 5000 m ² à 10000 m ²	15 %
Plus de 10000 m ²	20

2.3. Qualité architecturale et aspect extérieur des constructions

2.3.1. Généralités

Les bardages en tôle non prélaquée sont interdits. Les volumes doivent être simples.

Les couleurs vives sont interdites ainsi que le blanc pur.

2.3.2. Façades

Le traitement des façades donnant sur les voies et emprises publiques doit être réfléchi pour limiter l'impact visuel du projet sur l'environnement, pour limiter les contrastes de teinte.

Les signes distinctifs, type signalétiques, enseignes, etc. seront apposés contre le bâtiment édifié sur le terrain, n'excédant pas la hauteur de ce dit bâtiment.

Le choix des teintes et nuances des façades devra s'appuyer sur l'Annexe 1 du présent règlement *Les couleurs du bâti du Parc naturel régional de la Brenne*.

2.3.3. Toitures

Les toitures devront s'accorder avec la façade.

La toiture à pente doit être d'aspect mat (sauf dans le cas d'une toiture végétalisée, de panneaux solaires ou photovoltaïques, de serres ou de tunnels, ou ponctuellement pour la réalisation d'un puit de lumière).

Dans le cas d'une toiture-terrasse ou d'une toiture à très faible pente, le traitement de l'acrotère doit permettre de donner à l'ouvrage un aspect satisfaisant, et notamment de dissimuler les éléments techniques.

2.4. Qualité paysagère et environnementale des abords de la construction

2.4.1. Les clôtures




a) La règle générale

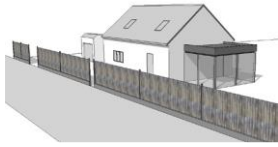

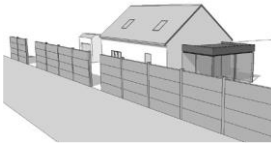
La hauteur totale de la clôture ne devra pas excéder 2 mètres. Des règles de hauteur différentes pour les clôtures sont admises sous réserve de justifier d'une nécessité technique (ouvrages RTE, etc.).

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

b) Types de clôture admis

Les types de clôture mentionné par un **X** sont interdits :

	Mur plein maçonné	Grillage seul	Grillage doublé d'une haie
			
En limite des voies et emprises publiques	V	V	V
En limite séparative	V	V	V*

	Mur en plaques ajourées	Mur bahut	Mur en plaques bétons
			
En limite des voies et emprises publiques	X	X	X
En limite séparative	X	X	X

* En limite séparative, les haies doivent impérativement être doublées d'un grillage à l'exception des cas de figure où la clôture jouxte une zone naturelle ou agricole ou est édifiée dans une trame jardin figurant sur le plan de zonage.

** En limite de voie et/ou emprise publique, la partie maçonnée des murs-bahuts doit présenter hauteur comprise entre 0,40 et 1 mètre. Ils doivent être enduits ou réalisés en pierre.

Les haies doivent être composée à minima d'essence de la strate arbustives. Leur composition doit privilégier l'usage de plusieurs essences locales.

2.4.2. Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

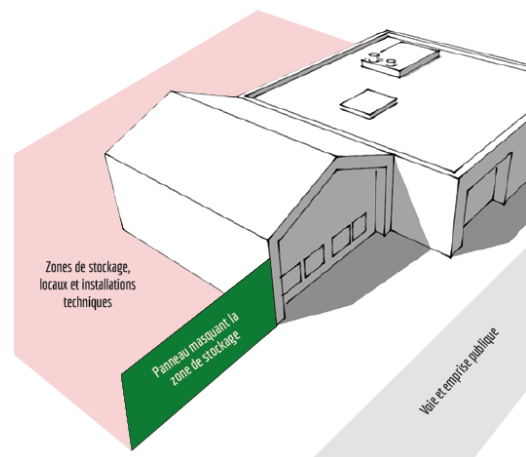
Les espaces non bâtis, à l'exception des aires de stationnement, d'évolutions et de stockage, doivent être aménagés en espaces verts.

Les espaces libres de toute construction et les espaces communs, notamment les aires de stationnement, doivent être plantés à raison d'au moins un arbre de moyenne ou de haute tige par 400 m² de terrain.

2.4.3. Le traitement des espaces libres

a) Les zones de stockage

Les locaux techniques et les aires de stockage doivent être implantés de manière à réduire leur perception visuelle (à l'arrière d'une construction par exemple). En cas d'impossibilité, ils sont masqués par un dispositif adapté (un mur, un panneau, une haie compacte...).



b) Les espaces libres

Lors de toute nouvelle construction, le projet devra préserver les éléments et espaces végétaux les plus remarquables et les plus perceptibles depuis l'espace public proche ou lointain. La conservation de certains éléments, notamment les haies bordant la parcelle et les arbres les plus importants, pourra être imposée si ces éléments sont structurants pour le cadre bâti et paysager dans lequel s'inscrit la construction, ou si ces éléments concourent à la qualité écologique d'un espace structurant pour la trame verte et bleue ou pour le cadre de vie (régulation des îlots de chaleur par exemple).

Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 places, à l'exception des aires de stationnement couvertes par des ombrières.

SECTION 3 | DESSERTE DES TERRAINS (CONDITIONS D'ACCES, DE STATIONNEMENT ET DE RACCORDEMENT AUX RESEAUX)

Il n'est pas fixé de règle supplémentaire à celles édictée en Partie 1.

CHAPITRE 2 - Le règlement des zones AU

La zone 1AUt

Figuré sur le règlement graphique



1AUt : Zones à urbaniser à destination d'implantations touristiques

Les règles ci-dessous complètent les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones figurant en Partie 1.

Le **secteur 1AUt** correspond à des secteurs destinés à accueillir au développement des implantations touristiques.



SECTION 1 | USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

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

Dans toute la zone, sont interdits les usages et affectations des sols suivants :

- L'exploitation agricole et forestières
- Les autres activités des secteurs secondaire et tertiaire
- Les hébergements
- Les commerces de gros
- Le Cinéma

Sont également interdites les occupations et utilisations du sol visées à la sous-section 1.2 ci-après et qui ne répondent pas aux conditions imposées à cet article.

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

Les constructions et installations nouvelles, l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes, de quelque destination que ce soit, autres que celles visées la sous-section 1.2.

Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont rendus nécessaires pour la réalisation des occupations et des utilisations du sol admises dans la zone.

Les aires de stockage divers sous réserve qu'elles soient liées à l'occupation et à l'utilisation du sol admises dans la zone et qu'elles soient non visibles du domaine public.

Légende

X : Occupations et utilisations du sol interdites

AE : Occupations et utilisations interdites à l'exception des annexes et extensions de l'existant

C : Occupations et utilisations du sols interdites à l'exception du changement de destination d'une construction déjà existante

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions
La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

V : Occupations et utilisations du sol autorisées

			1AUT	
1.	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	1.1	Exploitation agricole	X
		1.2	Exploitation forestière	X
2.	HABITATION	2.1	Logement	V*
		2.2	Hébergement	X
3.	COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	3.1	Artisanat et commerce de détail	V*
		3.2	Restauration	V*
		3.3	Commerce de gros	X
		3.4	Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	V*
		3.5	Hôtel	V
		3.6	Autres hébergement touristique	V
		3.7	Cinéma	X
4.	EQUIPEMENTS D'INTERET 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 sante et d'action sociale	V
		4.4	Salles d'art et de spectacles	V
		4.5	Équipements sportifs	V
		4.6	Lieux de culte	V
		4.7	Autres équipements recevant du public	V
5.	AUTRES ACTIVITES 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
		5.5	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X

SECTION 2 | CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1. Implantation des constructions

a) La règle générale

Les constructions s'implantent avec un recul des voies et emprises publiques et un retrait des limites séparatives dont la distance est supérieure ou égale à la hauteur de la construction (au faitage) divisée par 2. Cette distance ne sera jamais inférieure à 5 mètres.

b) Les exceptions à la règle générale

Un retrait différent par rapport à la voie ou une implantation en limites séparatives est possible dans le cadre de la mise en œuvre de mesures visant à limiter les nuisances supplémentaires et/ou l'exposition des biens et personnes à un risque, optimiser la sécurité (par exemple pour éviter la propagation des incendies).

2.2. Volumétrie et occupation des terrains


2.2.1. La hauteur

La hauteur ne pourra excéder 7 m (à l'égout de toit pour les toitures à pente et à l'acrotère pour les toitures terrasses).

2.2.2. Occupation de l'unité foncière et du terrain


a) L'emprise au sol

L'emprise au sol maximale est fixée au regard de la taille de l'unité foncière comprise dans la zone. La surface cumulée des constructions ne doit pas excéder :

Taille de l'unité foncière	Emprise au sol maximale
	25 %

b) Coefficient de terres non-imperméabilisées

Une part de pleine terre doit être maintenue sur chaque unité foncière. Cette part minimale est à calculer au regard de la taille de l'unité foncière comprise dans la zone :

Taille de l'unité foncière comprise dans la zone	Part minimale de pleine terre
	70 %

2.3. Qualité architecturale et aspect extérieur des constructions

2.3.1. Généralités

Les bardages en tôle non prélaquée sont interdits Les volumes doivent être simples.

Les couleurs vives sont interdites ainsi que le blanc pur.

2.3.2. Façades

Le traitement des façades donnant sur les voies et emprises publiques doit être réfléchi pour limiter l'impact visuel du projet sur l'environnement, pour limiter les contrastes de teinte.

Les signes distinctifs, type signalétiques, enseignes, etc. seront apposés contre le bâtiment édifié sur le terrain, n'excédant pas la hauteur de ce dit bâtiment.

Le choix des teintes et nuances des façades devra s'appuiera sur l'Annexe 1 du présent règlement *Les couleurs du bâti du Parc naturel régional de la Brenne*.

2.3.3. Toitures

Les toitures devront s'accorder avec la façade.

La toiture à pente doit être d'aspect mat (sauf dans le cas d'une toiture végétalisée, de panneaux solaires ou photovoltaïques, de serres ou de tunnels, ou ponctuellement pour la réalisation d'un puit de lumière).

Dans le cas d'une toiture-terrasse ou d'une toiture à très faible pente, le traitement de l'acrotère doit permettre de donner à l'ouvrage un aspect satisfaisant, et notamment de dissimuler les éléments techniques.

2.4. Qualité paysagère et environnementale des abords de la construction

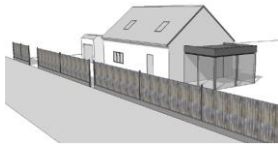

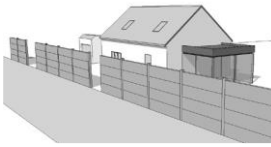
2.4.1. Les clôtures

La hauteur totale de la clôture ne devra pas excéder 2 mètres. Des règles de hauteur différentes pour les clôtures sont admises sous réserve de justifier d'une nécessité technique (ouvrages RTE, etc.).

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

Les types de clôture mentionné par un **X** sont interdits :

	Mur plein maçonné	Grillage seul	Grillage doublé d'une haie
En limite des voies et emprises publiques	V	V	V
En limite séparative	V	V	V*

	Mur en plaques ajourées	Mur bahut	Mur en plaques bétons
			
En limite des voies et emprises publiques	V	V	X
En limite séparative	V	V	X

* En limite séparative, les haies doivent impérativement être doublées d'un grillage à l'exception des cas de figure où la clôture jouxte une zone naturelle ou agricole ou est édifiée dans une trame jardin figurant sur le plan de zonage.

** En limite de voie et/ou emprise publique, la partie maçonnée des murs-bahuts doit présenter hauteur comprise entre 0,40 et 1 mètre. Ils doivent être enduits ou réalisés en pierre.

Les haies doivent être composée à minima d'essence de la strate arbustives. Leur composition doit privilégier l'usage de plusieurs essences locales.

2.4.2. Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

Les espaces non bâtis, à l'exception des aires de stationnement, d'évolutions et de stockage, doivent être aménagés en espaces verts.

Les espaces libres de toute construction et les espaces communs, notamment les aires de stationnement, doivent être plantés à raison d'au moins un arbre de moyenne ou de haute tige par 400 m² de terrain.

2.4.3. Le traitement des espaces libres

a) Les zones de stockage

Les locaux techniques et les aires de stockage doivent être implantés de manière à réduire leur perception visuelle (à l'arrière d'une construction par exemple). En cas d'impossibilité, ils sont masqués par un dispositif adapté (un mur, un panneau, une haie compacte...).

b) Les espaces libres

Lors de toute nouvelle construction, le projet devra préserver les éléments et espaces végétaux les plus remarquables et les plus perceptibles depuis l'espace public proche ou lointain. La conservation de certains éléments, notamment les haies bordant la parcelle et les arbres les plus importants, pourra être imposée si ces éléments sont structurants pour le cadre bâti et paysager dans lequel s'inscrit la construction, ou si ces éléments concourent à la qualité écologique d'un espace structurant pour la trame verte et bleue ou pour le cadre de vie (régulation des îlots de chaleur par exemple).

Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 places, à l'exception des aires de stationnement couvertes par des ombrières.

SECTION 3 | DESSERTE DES TERRAINS (CONDITIONS D'ACCES, DE STATIONNEMENT ET DE RACCORDEMENT AUX RESEAUX)

Il n'est pas fixé de règle supplémentaire à celles édictée en Partie 1.

CHAPITRE 2 - Le règlement des zones AU

La zone 2AU

Figuré sur le règlement graphique



2AUh : Zones non-équipées destinées à être urbanisées à long terme et dont les principes d'aménagements futurs devront être définis en correspondance à la zone 1AUh



2AUx : Zones non-équipées destinées à être urbanisées à long terme et dont les principes d'aménagements futurs devront être définis en correspondance à la zone 1AUh



2AUt : Zones non-équipées destinées à être urbanisées à long terme et dont les principes d'aménagements futurs devront être définis en correspondance à la zone 1AUt

Les règles ci-dessous complètent les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones figurant en Partie 1.

La zone **2AU** correspond aux espaces naturels ou agricoles destinés à recevoir une urbanisation dans le cadre d'un projet d'ensemble qui n'est pas encore défini.

La zone est inconstructible ; son ouverture à l'urbanisation suppose préalablement la mise en œuvre d'une procédure de modification ou de révision du PLUi.

Il comporte :

- un secteur **2AUh**, couvrant les zones destinées à recevoir de l'habitation ;
- un secteur **2AUx**, couvrant les zones destinées à recevoir de l'activité économiques ;
- un secteur **2AUt**, couvrant les zones destinées à recevoir de l'activité touristiques.

Ces dernières dissociations sont effectuées à portée informative sans effets réglementaires spécifiques.

SECTION 1 | USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

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

Dans toute la zone, sont interdits les usages et affectations des sols suivants :

- L'exploitation agricole et forestières
- L'Habitation
- Le commerce et activité de service
- Les Autres activités du secteur secondaire ou tertiaire

Sont également interdites les occupations et utilisations du sol visées à la sous-section 1.2 ci-après et qui ne répondent pas aux conditions imposées à cet article.

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

Les constructions et installations nouvelles, l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes, de quelque destination que ce soit, autres que celles visées la sous-section 1.2.

L'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de constructions agricoles existantes.

Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont rendus nécessaires pour la réalisation des occupations et des utilisations du sol admises dans la zone.

Les aires de stockage divers sous réserve qu'elles soient liées à l'occupation et à l'utilisation du sol admises dans la zone et qu'elles soient non visibles du domaine public.

Légende

- X** : Occupations et utilisations du sol interdites
- AE** : Occupations et utilisations interdites à l'exception des annexes et extensions de l'existant
- C** : Occupations et utilisations du sols interdites à l'exception du changement de destination d'une construction déjà existante
- V*** : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions
La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.
- V** : Occupations et utilisations du sol autorisées

			ZAUh / ZAUt / ZAUx	
1.	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	1.1	Exploitation agricole	X
		1.2	Exploitation forestière	X
2.	HABITATION	2.1	Logement	X
		2.2	Hébergement	X
3.	COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	3.1	Artisanat et commerce de détail	X
		3.2	Restauration	X
		3.3	Commerce de gros	X
		3.4	Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
		3.5	Hôtel	X
		3.6	Autres hébergement touristique	X
		3.7	Cinéma	X
4.	EQUIPEMENTS D'INTERET 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 sante et d'action sociale	V
		4.4	Salles d'art et de spectacles	V
		4.5	Équipements sportifs	V
		4.6	Lieux de culte	V
		4.7	Autres équipements recevant du public	V
5.	AUTRES ACTIVITES 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
		5.5	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X

SECTION 2 | CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1. Implantation des constructions

Non règlementé.

2.2. Volumétrie et occupation des terrains

Non règlementé.

2.3. Qualité architecturale et aspect extérieur des constructions

Non règlementé.

2.4. Qualité paysagère et environnementale des abords de la construction

Non règlementé.

SECTION 3 | DESSERTE DES TERRAINS (CONDITIONS D'ACCES, DE STATIONNEMENT ET DE RACCORDEMENT AUX RESEAUX)

Il n'est pas fixé de règle supplémentaire à celles édictée en Partie 1.


Chapitre 3.

Le règlement de la zone Agricole (A)

CHAPITRE 3 - Le règlement des zones A

La zone A

Figuré sur le règlement graphique

 A : Zone Agricole

 Ap : Zone Agricole protégée

 AE : Secteur d'équipement existant dans un contexte à dominante agricole

 AX1 : Secteur économique existant dans un contexte à dominante agricole

 AX2 : STECAL à destination économique

 Ar : Zone Agricole de réserve, secteur d'urbanisation projeté à long terme

 AT1 : Secteur touristique existant dans un contexte à dominante agricole

 AT2 : STECAL de tourisme

 AL : Secteur de loisirs existant dans un contexte à dominante agricole

 ALe : Secteur de loisirs et d'élevage équestre

Les règles ci-dessous complètent les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones figurant en Partie 1.

La **zone A** correspond aux espaces agricoles ayant un potentiel agronomique, biologique ou écologique. Elle est prioritairement destinée aux constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et à sa diversification.

Plusieurs secteurs, dont certains relèvent du régime Secteurs de Taille et de Capacité Limitées (STECAL), visant à prendre en compte des projets dans un contexte agricole, et d'autres visant à prendre en compte des implantations déjà existantes afin de permettre leurs évolutions :

- Le **secteur Ae** qui correspond à des équipements publics situés dans un contexte agricole et/ou en discontinuité des tissus urbains (cimetières, équipements sportifs, salles des fêtes, salles d'association, station d'épuration, etc.).
- Le **secteur Ah**, qui correspond à un STECAL visant à permettre, à titre exceptionnel, la construction d'habitation.
- Le **secteur At** qui correspond aux sites accueillant des activités touristiques, avec :
 - Un **sous-secteur At1** : correspondant à la prise en compte des implantations déjà existantes afin de permettre leurs évolutions ;
 - Un **sous-secteur At2** : correspond à un STECAL visant à permettre, à titre exceptionnel, la création d'un nouveau site touristique (ou au développement d'un site existant).
- Le **secteur Al** qui correspond aux sites accueillant des activités de loisirs, culturelles ou sportives, nécessitant que de faibles constructions (bases de loisirs, plans d'eau, accrobranches, etc.)
- Le **secteur Ale** qui correspond aux sites d'élevage et/ou de loisirs équestres
- Le **secteur Ax** correspondant aux sites accueillant des activités économiques isolées avec :

- Un **sous-secteur Ax1** qui correspond aux implantations économiques déjà existantes afin de permettre leurs évolutions ;
- Un **sous-secteur Ax2** à des STECAL visant à permettre les nouvelles implantations économiques dans un contexte agricole.
- Le **secteur Ar** correspondant à des espaces de réserve en vue du développement à long terme des bourgs.
- Le **secteur Ap** correspondant à des espaces agricoles présentant des enjeux environnementaux reconnus (notamment au travers de périmètres environnementaux : Natura 2000).



SECTION 1 | USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

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

Sont interdits les usages et affectations des sols mentionnés par un **X** et les nouvelles constructions principales pour les ceux mentionnés par un **AE** (pour lesquels seuls les extensions et annexes sont admises) et **C** (ou les créations sont seulement admises par changement de destination d'une construction existante)

Sont également interdites les occupations et utilisations du sol **V*** visées à la sous-section 1.2 ci-après et qui ne répondent pas aux conditions imposées à cet article.

		A	Ae	Ah	Ax1	Ax2	Al	Ale	At1	At2	Ar	Ap
1.	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	-
1.1	Exploitation agricole	V	AE	AE	AE	AE	AE	V	AE	AE	X	V*
1.2	Exploitation forestière	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
2.	HABITATION	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.1	Logement	AE	AE	V*	AE	AE	V*	AE	AE	AE	AE	AE
2.2	Hébergement	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
3.	COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	X	X	X	AE	-	X	-	X	X	X	X
3.1	Artisanat et commerce de détail	X	X	X	AE	V*	V*	X	AE	V*	X	X
3.2	Restauration	X	X	X	AE	V*	X	X	AE	V*	X	X
3.3	Commerce de gros	X	X	X	AE	V*	X	X	X	X	X	X
3.4	Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X	X	AE	V*	V*	V*	AE	V*	X	X
3.5	Hôtel	X	X	X	AE	X	X	X	AE	V*	X	X
3.6	Autres hébergement touristique	X	X	X	AE	X	X	X	AE	V*	X	X
3.7	Cinéma	X	X	X	AE	X	X	X	X	X	X	X
4.	EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	V*	V*	V*	V*	V*	V*	V*	V*	V*	V*	V*
4.1	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V*	V*	V*	V*	V*	V*	V*	V*	V*	V*	V*
4.2	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	V*	V*	V*	V*	V*	V*	V*	V*	V*	V*	V*
4.3	Établissements d'enseignement, de sante et d'action sociale	V*	V*	V*	V*	V*	V*	V*	V*	V*	V*	V*
4.4	Salles d'art et de spectacles	V*	V*	V*	V*	V*	V*	V*	V*	V*	V*	V*
4.5	Équipements sportifs	V*	V*	V*	V*	V*	V*	V*	V*	V*	V*	V*
4.6	Lieux de culte	V*	V*	V*	V*	V*	V*	V*	V*	V*	V*	V*
4.7	Autres équipements recevant du public	V*	V*	V*	V*	V*	V*	V*	V*	V*	V*	V*
5.	AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	X	X	X	-	-	X	X	X	X	X	X
5.1	Industrie	X	X	X	AE	V*	X	X	X	X	X	X
5.2	Entrepôt	X	X	X	AE	V*	X	X	X	X	X	X
5.3	Bureau	X	X	X	AE	V*	X	X	X	X	X	X
5.4	Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
5.5	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X

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

Les constructions et installations nouvelles, l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes, de quelque destination que ce soit, autres que celles visées la sous-section 1.2.

Pour les constructions d'Exploitation agricole autorisées (lorsqu'elles sont admises dans le secteur), la destination permet, en plus des bâtiments techniques d'exploitation, l'édification et l'aménagement :

- Des constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, sous réserve d'être compatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- Du logement de fonction pour les exploitants dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'activité (surveillance des animaux, accueil et vente directe à l'année, suivi des cultures spécialisées ...) et dans la limite d'un logement par exploitation.
- Des installations de production d'énergie renouvelables dont les modalités de mise en œuvre doivent assurer :
 - La réversibilité de l'installation ;
 - Le maintien, au droit de l'installation, du couvert végétal correspondant à la nature du sol et, le cas échéant, des habitats naturels préexistants sur le site d'implantation, sur toute la durée de l'exploitation, ainsi que de la perméabilité du sol au niveau des voies d'accès ;
 - Le maintien d'une activité agricole ou pastorale significative sur le terrain sur lequel elles sont implantées, en tenant compte de l'impact du projet sur les activités qui y sont effectivement exercées ou, en l'absence d'activité agricole ou pastorale effective, qui auraient vocation à s'y développer.

Pour l'ensemble des secteurs, pour les usages et affectations des sols mentionnés par un V* et AE :

- être compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés,
- ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Nonobstant les dispositions fixées en 1.1, les changements de destinations des bâtiments étoilés *Bâtiments agricoles pouvant changer de destination* au plan de zonage sont admis dans les conditions et vers les destinations réglementées en *Partie 1 – Chapitre 1 Les prescriptions graphiques et les règles associées*.

Pour le secteur AI :

Les constructions de *Logement, Artisanat et commerce de détail* et *Activité de loisirs avec accueil de clientèle* admises doivent présenter un caractère réversible être liés au fonctionnement d'une activité de loisirs, sportives et/ou à la mise en valeur touristique du site (services et commerces aux visiteurs).

Pour le secteur Ale :

Les constructions *Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle* admises doivent être directement liées et nécessaire à une activité de loisirs équestre : club équestre, gardiennage / hébergement de chevaux, etc.

Pour le secteur At :

Les constructions de *Logement, Artisanat et commerce de détail* et *Activité de loisirs avec accueil de clientèle* admises doivent présenter un caractère réversible être liés au fonctionnement d'une activité touristique, de loisirs, de sports et/ou à la mise en valeur touristiques du site (services et commerces aux visiteurs).

Pour le secteur Ap :

Les constructions *d'Exploitation agricole* admises dans la zone doivent être liées et situées à proximité d'un bâtiment d'exploitation existant à la date d'approbation du PLUi. Un principe de regroupement architectural est à rechercher (voir 2.1.5).

Nonobstant cette disposition, des dérogations pourront être admises pour des constructions d'emprise réduite (moins de 200m²) destinées à l'abris du bétail à la journée ou un autre besoin technique justifié.

Autre occupations et utilisations du sol :

Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont rendus nécessaires pour la réalisation des occupations et des utilisations du sol admises dans la zone.

SECTION 2 | CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1. Implantation des constructions

2.1.1. Règle générale

Les constructions et installations s'implantent de manière à ne pas altérer la fonctionnalité des espaces naturels. Les constructions et installations doivent limiter leur impact sur le déplacement des espèces et sur l'écoulement des eaux.

2.1.2. Règle d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Pour les logements (y compris le logement de fonction de l'exploitant agricole), avec un recul minimum de 5 mètres.

Pour les constructions agricoles, avec une distance de recul équivalent à au moins la hauteur de la construction (au faitage) divisée par 2. Cette distance ne pourra être inférieure à 10 mètres.

Pour les autres destinations, avec une distance de recul équivalent à au moins la hauteur de la construction (au faitage) divisée par 2. Cette distance ne pourra être inférieure à 5 mètres.

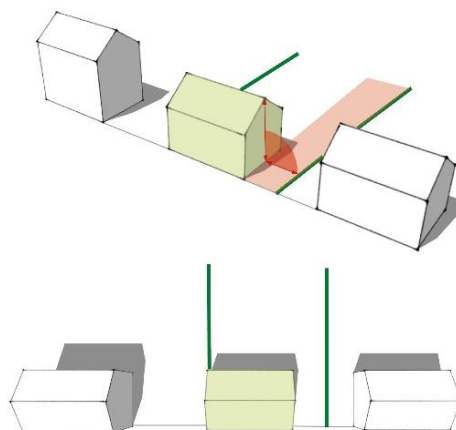
2.1.3. Règle d'implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions s'implantent par rapport à l'alignement et aux limites séparatives :

Pour les constructions à usage agricole, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 5 mètres.

Pour les autres constructions autorisées, elles peuvent être implantées en limite séparative.

Dans le cas contraire, lorsque la construction s'implante avec un retrait, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative ne devra jamais être inférieure à 3 mètres.



2.1.4. Les exceptions à la règle générale

Un retrait différent est possible dans les cas suivants :

- Pour les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, Une implantation différente des constructions peut être autorisée ou imposée en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle sans aggraver la non-conformité ;
- Lorsque la géométrie de la parcelle le nécessite ;
- Si une construction voisine (située sur une parcelle contigüe) est implantée avec un retrait différent par rapport à la même voie ou à l'alignement. Dans ce cas, la nouvelle construction peut s'implanter dans la continuité de la façade de la construction voisine déjà édifiée ;
- pour les constructions agricoles, sous réserve d'être justifiées par une recherche de cohérence avec l'orientation des haies, chemins, limites d'exploitations, alignements plantés et autres constructions implantées dans l'environnement proche.

Pour toutes ces situations, dans le cas d'une implantation en retrait par rapport à l'alignement et aux limites séparatives, la marge latérale doit être au moins égale à 2 mètres.

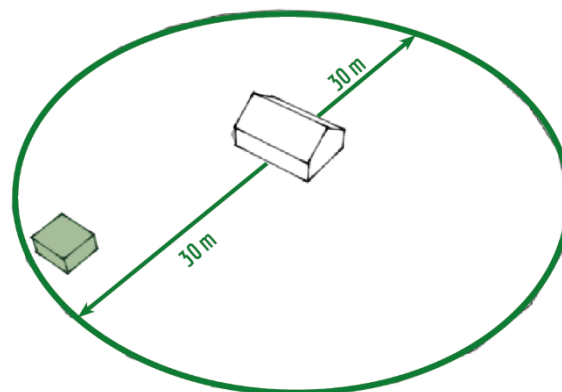
Dans le cas d'annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol (abris de jardin notamment), de piscines non couvertes, d'abris pour animaux et d'abris de moins de 20 m² d'emprise au sol, non visibles depuis l'espace public, l'implantation par rapport aux limites est non règlementée.

2.1.5. Eloignement des constructions les unes par rapport aux autres

Pour les habitations :

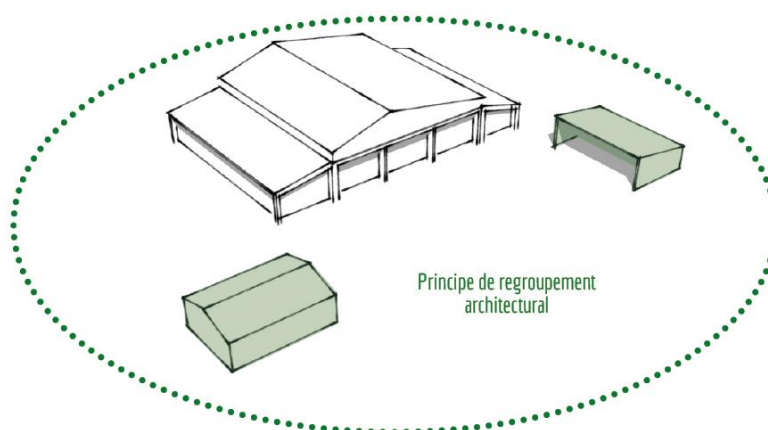
Les annexes doivent respecter une distance maximale de 30 mètres de la construction principale (pour au moins un point de façade).

Une distance supérieure pourra être admise, dans la limite d'une distance de 100 mètres, pour les annexes destinées à l'abris pour animaux domestiques (les box pour chevaux notamment) d'une emprise au sol inférieure à 20 m².



Pour les constructions agricoles :

Il n'est pas fixé de règle hormis en Ap. Un regroupement architectural est néanmoins à rechercher dans la mesure des possibilités techniques et fonctionnelles de l'exploitation.



En secteur Ap, les nouvelles constructions agricoles admises doivent être liées et implantées à proximité d'un bâtiment d'exploitation préexistant (situé ou non dans le secteur Ap). L'éloignement entre l'existant et le nouveau bâtiment ne devra pas excéder 50 m pour au moins un point de façade de ladite construction.

Cette distance maximale pourra être poussée à 150 m pour des constructions d'emprise (moins de 200m²) et de hauteur limitée (moins de 7 m) destinées à l'abris du bétail à la journée, n'induisant pas la création de voies et chemins d'accès.

Pour les autres destinations : Il n'est pas fixé de règle. Un regroupement architectural doit systématiquement être recherché.

2.2. Volumétrie et occupation des terrains

2.2.1. La hauteur

Pour les constructions d'habitation (y compris le logement de fonction de l'exploitant agricole) :

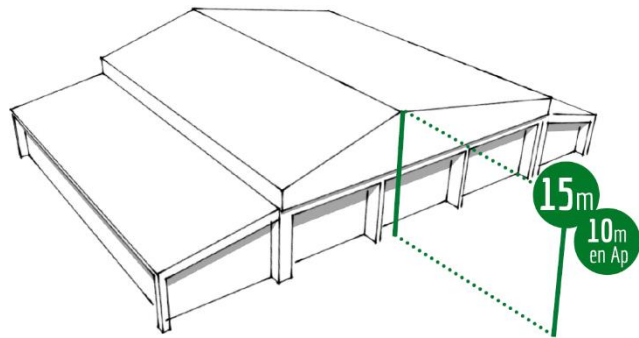
La hauteur de la construction principale ne doit pas excéder 7 mètres (à l'égout de toit pour les toitures à pente et à l'acrotère pour les toitures terrasses).

La hauteur des annexes est limitée à 4 mètres au faitage.

Pour les commerce et activité de services : la hauteur est limitée à 7 mètres au faitage, hormis en ALE où une hauteur de 10 m est admise.

Pour les exploitations agricoles (et les activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle liées à une activité équestre en ALE) : la hauteur est limitée à 15 mètres au faitage.

En Ap, la hauteur maximale est de 10 mètres au faitage.



Pour les autres activités des secteurs secondaire et tertiaire (lorsqu'elles sont admises dans le secteur): la hauteur est limitée à 15 mètres au faitage.

En secteur NI : La hauteur est limitée à 4 m au faitage.

2.2.2. Occupation de l'unité foncière et du terrain

a) L'emprise au sol

L'emprise au sol maximale est fixée au regard de la taille de l'unité foncière comprise dans la zone. La surface cumulée des constructions ne doit pas excéder :

Pour les habitations existantes dans l'ensemble de la zone :

Les annexes et les extensions des maisons d'habitation existante sont autorisées dans l'ensemble de la zone A :

- Lorsque la surface d'emprise au sol préexistante est inférieure à $100m^2$: une augmentation de l'emprise au sol de 75 % est admise (surfaces des nouvelles extensions et annexes cumulée).
- Lorsque la surface d'emprise au sol préexistante est supérieure à $100m^2$: une augmentation de l'emprise au sol de 50 % est admise (surfaces des nouvelles extensions et annexes cumulée).

Pour les extensions : L'extension de la construction principale est limitée à une augmentation de $100m^2$ d'emprise au sol supplémentaires.


Pour les annexes : L'édification d'annexes nouvelles ne devra pas induire la création de plus $75m^2$ de surface de plancher (hors piscine).

Dérogation admise dans le cadre de la transformation de construction non-habitable préexistantes sur l'unité foncière : Les plafonds maximums d'emprise au sol exprimés ci-avant ne s'applique pas aux travaux de transformation de bâtiments existants situés sur une unité foncière sans vocation agricole (habitation de tiers) notamment l'extension des parties habitables par changement d'affectation d'un bâtiment situé dans sa continuité (tel que les anciennes bergeries, granges, celliers, etc.) mais aussi la transformation d'anciennes granges en discontinuité.

Pour les nouvelles habitations en Ah, l'emprise au sol est limitée à 60%, dans la limite de $250m^2$ d'emprise au sol totale.

Pour les constructions agricoles : il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol.

Pour les autres destinations :

Emprise au sol	A	Ae	Ax1	Ax2
	Non réglementée	L'emprise au sol est limitée à 50 %.	Une augmentation de 50 % de l'emprise existante dans la limite d'une occupation de 50 % de l'unité foncière comprise dans la zone	L'emprise au sol est limitée à 35 %.
	AI	Ale	At1	At2
	L'emprise au sol est limitée à 5 %. Les constructions sont limitées à 70 m ² de surface de planchers	Non réglementée	Une augmentation de 50 % de l'emprise existante dans la limite d'une occupation de 40 % de l'unité foncière comprise dans la zone	L'emprise au sol est limitée à 10 %.

b) Coefficient de terres non-imperméabilisées


Les coefficients de pleine terre suivants devront être maintenus sur les terrains d'assiette (unité foncière comprise dans la zone ou le secteur de zone) :

Pour les habitations :

Taille de l'unité foncière comprise dans la zone	Part minimale de pleine terre
Moins de 500 m ²	Non réglementée
De 500 m ² à 750 m ²	30 %
De 750 m ² à 1000 m ²	45 %
Plus de 1000 m ²	50 %



Pour les autres destinations :

Coefficient de pleine terre	A	Ae	Ax1	Ax2
	Non réglementée	Non réglementée	50 %	50 %
Ah	Al	Ale	At1	At2
50 %	90 %	Non réglementée	70 %	70 %

2.3. Qualité architecturale et aspect extérieur des constructions

2.3.1. Pour les constructions agricoles (dans toute la zone) et les bâtiments d'activité (en Ax)

a) Généralités

Les bardages en tôle non prélaquée sont interdits.

Les volumes doivent être simples.

Les couleurs vives sont interdites ainsi que le blanc pur.

b) Façades

Le traitement des façades donnant sur les voies et emprises publiques doit être réfléchi pour limiter l'impact visuel du projet sur l'environnement, pour limiter les contrastes de teinte.

Les signes distinctifs, type signalétiques, enseignes, etc. seront apposés contre le bâtiment édifié sur le terrain, n'excédant pas la hauteur de ce dit bâtiment.

Le choix des teintes et nuances des façades devra s'appuyer sur l'Annexe 1 du présent règlement *Les couleurs du bâti du Parc naturel régional de la Brenne* et l'Annexe 2 - *Insertion Paysagère des bâtiments agricoles*.

c) Toitures

Les toitures devront s'accorder avec la façade.

La toiture à pente doit être d'aspect mat (sauf dans le cas d'une toiture végétalisée, de panneaux solaires ou photovoltaïques, de serres ou de tunnels, ou ponctuellement pour la réalisation d'un puit de lumière).

Dans le cas d'une toiture-terrace ou d'une toiture à très faible pente, le traitement de l'acrotère doit permettre de donner à l'ouvrage un aspect satisfaisant, et notamment de dissimuler les éléments techniques.

d) Dérogation admise dans le cadre de l'adaptation au changement climatique

Des teintes plus claires pourront être admises à titre dérogatoire pour les bâtiments accueillant des animaux afin de limiter l'absorption de chaleur.

2.3.2. Pour les constructions à usage d'habitation (nouvelles et extensions)

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

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

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

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

Les volets roulants (et coffrages) ne devront pas être installés en saillie de façade et devront être dissimulés (dans la maçonnerie, derrière des lambrequins, etc.).

Les toitures seront composées d'au moins deux pans dont la pente sera comprise entre 25 et 35%. Si la bonne intégration dans le site de la construction est justifiée, les toitures-terrasses sont autorisées. Dans tous les cas, les toitures-terrasses sont autorisées pour les extensions des constructions existantes et les annexes.

Les châssis de toit devront être encastrés au nu de la couverture.

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures traditionnelles. Les couleurs sombres (exemple : tuiles noires) ou très claire (exemple : panaché de blancs) sont interdites.

2.4. Qualité paysagère et environnementale des abords de la construction

2.4.1. Les clôtures

a) Généralités

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

- en privilégiant l'harmonie des matériaux,
- en recherchant la simplicité des formes et structures,
- en tenant compte du bâti et du site environnant ainsi que des clôtures adjacentes,
- en intégrant les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres...

Sont interdits :

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

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

Les murs existants en moellons de pays ou en pierres de taille seront conservés, restaurés. Des percements et des ouvertures sont possibles afin de mettre en valeur des séquences paysagères d'intérêt ou en cas de nécessité technique (création d'un accès, mise aux normes d'accessibilité-sécurité...). Leur surélévation est possible dans la limite d'une hauteur maximale de 2 mètres.

La construction de murs pleins est interdite sauf :

- si elle est justifiée par la nature du projet (ex : existence d'une contrainte technique, sécurisation du site du fait de la nature de l'activité, etc.),
- si elle constitue une reconstruction à l'identique,
- si elle constitue le prolongement d'une clôture existante.

b) En limite séparative avec un espace agricole ou nature

Seules sont autorisées les haies arbustives composées de plusieurs essences locales, doublées ou non d'un grillage ou d'une clôture de type agricole (lisses ajourées par exemple), de maille lâche pour permettre le passage de la petite faune.

La hauteur totale de la clôture de devra pas excéder 2 mètres.

Les clôtures devront être composées de matériaux de teintes sombres ou métal.

Des règles de hauteur différentes pour les clôtures sont admises sous réserve de justifier d'une nécessité technique (ouvrages RTE, etc.).

2.4.2. Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

Lors de toute nouvelle construction, le projet devra préserver les éléments et espaces végétaux les plus remarquables et les plus perceptibles depuis l'espace public proche ou lointain. La conservation de certains éléments, notamment les haies bordant la parcelle et les arbres les plus importants, pourra être imposée si ces éléments sont structurants pour le cadre bâti et paysager dans lequel s'inscrit la construction, ou si ces éléments concourent à la qualité écologique d'un espace structurant pour la trame verte et bleue ou pour le cadre de vie.

2.4.3. Le traitement des espaces libres

Lors de toute nouvelle construction à destination Logement, les coefficients de pleine terre suivants devront être respectés :

Superficie de l'unité foncière	Coefficient de pleine terre
Entre 500 et 750 m ²	30%
Entre 750 et 1000 m ²	40%
Plus de 1000 m ²	50%

Lors de toute nouvelle construction des autres destinations, un coefficient de pleine terre de 20% devra être respecté.

Les nouvelles plantations seront choisies préférentiellement parmi la liste d'essences locales à l'Annexe 3 du présent règlement.

L'introduction des essences listées en l'Annexe 4 est interdite.

SECTION 3 | DESSERTE DES TERRAINS (CONDITIONS D'ACCES, DE STATIONNEMENT ET DE RACCORDEMENT AUX RESEAUX)

Il n'est pas fixé de règle supplémentaire à celles édictée en Partie 1.

Chapitre 4.

Le règlement de la zone Naturelle (N)

CHAPITRE 4 - Le règlement des zones N

La zone N

Figuré sur le règlement graphique



N : Zone Naturelle



NT1 : Secteur touristique existant dans un contexte à dominante naturel

NT2 : STECAL de tourisme



NL : Secteur de loisirs dans un contexte à dominante naturel



Nj : Secteur Naturel jardin



NE : Secteur d'équipement existant dans un contexte à dominante naturel

NEr1 : Secteur à d'équipement de production d'énergie existant

NEr2 : Secteur favorable à l'implantation d'équipements de production d'énergie

Les règles ci-dessous complètent les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones figurant en Partie 1.

La zone N correspond aux secteurs du territoire, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une activité forestière, soit de leur caractère d'espace naturel. La zone N comprend des espaces classés en réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques. Plusieurs secteurs ont été créés :

- Le **secteur Ne** qui correspond à des équipements publics situés dans un contexte naturel et/ou en discontinuité des tissus urbains (cimetières, équipements sportifs, salles des fêtes, salles d'association, station d'épuration, etc.).
- Le **secteur Ner** qui correspond aux sites d'énergie renouvelables (notamment les installations photovoltaïques). Il comporte :
 - Un secteur **Ner1** : correspondant aux sites déjà existant
 - Un secteur **Ner2** : correspondant aux sites favorables au développement des ENR
- Le **secteur Nl** qui correspond aux sites accueillant des activités de loisirs, culturelles ou sportives.
- Le **secteur Nt** qui correspond aux sites accueillant des activités touristiques, avec :
 - Un **sous-secteur Nt1** : correspondant à la prise en compte des implantations déjà existantes afin de permettre leurs évolutions ;
 - Un **sous-secteur Nt2** : correspond à un STECAL visant à permettre, à titre exceptionnel, la création d'un nouveau site touristique (ou au développement d'un site existant).
- Le **secteur Nl** qui correspond aux sites accueillant des activités de loisirs, culturelles ou sportives, nécessitant que de faibles constructions (bases de loisirs, plans d'eau, accrobranches, etc.).
- Un **secteur Nj** correspondant à des jardins familiaux et des espaces de potagers.

SECTION 1 | USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

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

Sont interdits les usages et affectations des sols mentionnés par un **X** et les nouvelles constructions principales pour les ceux mentionnés par un **AE** (pour lesquels seuls les extensions et annexes sont admises) et **C** (ou les créations sont seulement admises par changement de destination d'une construction existante) :

	N	Ne	Ner	Nt1	Nt2	Ni	Nj
1. EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	-	-	-	-	-	-	-
1.1 Exploitation agricole	V*	AE	AE	AE	AE	V*	AE
1.2 Exploitation forestière	V*	X	X	X	X	V*	X
2. HABITATION	-	-	-	-	-	-	-
2.1 Logement	AE	AE	AE	AE	AE	V*	V*
2.2 Hébergement	X	X	X	X	X	X	X
3. COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	X	X	X	X	X	X	X
3.1 Artisanat et commerce de détail	X	X	X	AE	V*	X	X
3.2 Restauration	X	X	X	AE	V*	X	X
3.3 Commerce de gros	X	X	X	X	X	X	X
3.4 Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X	X	AE	V*	V*	X
3.5 Hôtel	X	X	X	AE	V*	X	X
3.6 Autres hébergement touristique	X	X	X	AE	V*	X	X
3.7 Cinéma	X	X	X	X	X	X	X
4. EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	V*	V*	V*	V*	V*	V*	V*
4.1 Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V*	V*	V*	V*	V*	V*	V*
4.2 Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	V*	V*	V*	V*	V*	V*	V*
4.3 Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V*	V*	V*	V*	V*	V*	V*
4.4 Salles d'art et de spectacles	V*	V*	V*	V*	V*	V*	V*
4.5 Équipements sportifs	V*	V*	V*	V*	V*	V*	V*
4.6 Autres équipements recevant du public	V*	V*	V*	V*	V*	V*	V*
5. AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	X	X	X	X	X	X	X
5.1 Industrie	X	X	X	X	X	X	X
5.2 Entrepôt	X	X	X	X	X	X	X
5.3 Bureau	X	X	X	X	X	X	X
5.4 Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X	X	X	X

Légende

- X** : Occupations et utilisations du sol interdites
- AE** : Occupations et utilisations interdites à l'exception des annexes et extensions de l'existant
- C** : Occupations et utilisations du sols interdites à l'exception du changement de destination d'une construction déjà existante
- V*** : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions
La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.
- V** : Occupations et utilisations du sol autorisées

Sont également interdites les occupations et utilisations du sol visées à la sous-section 1.2 ci-après et qui ne répondent pas aux conditions imposées à cet article.

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

Les constructions et installations nouvelles, l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes, de quelque destination que ce soit, autres que celles visées la sous-section 1.2.

Pour l'ensemble des secteurs, pour les usages et affectations des sols mentionnés par un **V*** et **AE** :

- être compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés,
- ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Nonobstant les dispositions fixées en 1.1, les changements de destinations des bâtiments étoilés *Bâtiments agricoles pouvant changer de destination* au plan de zonage sont admis dans les conditions et vers les destinations réglementées en *Partie 1 – Chapitre 1 Les prescriptions graphiques et les règles associées*.

Pour les constructions d'Exploitation agricole (lorsqu'elles sont admises dans le secteur – Hormis en NL),

Seuls sont admises :

- Les extensions de bâtiments agricoles existants à la date d'approbation ;
- Les nouvelles constructions agricoles d'emprise au sol réduite (moins de 200m²) destinées à l'abris du bétail à la journée ou répondant à un autre besoin technique justifié (par exemple les constructions liées à la production piscicole).

Pour le secteur NL :

Les constructions de *Logement, Artisanat et commerce de détail* et *Activité de loisirs avec accueil de clientèle* admises doivent présenter un caractère réversible et être liés au fonctionnement d'une activité de loisirs, sportives et/ou à la mise en valeur touristique du site (services et commerces à destination des visiteurs et usagers).

Les constructions de *Exploitations agricoles et forestières* liées à la mise en valeur touristique du site et/ou à l'innovation et l'expérimentation d'une agriculture durable et résiliente.

Pour le secteur Nt :

Les constructions de *Logement, Artisanat et commerce de détail* et *Activité de loisirs avec accueil de clientèle* admises doivent présenter un caractère réversible être liés au fonctionnement d'une activité

touristique, de loisirs, de sports et/ou à la mise en valeur touristiques du site (services et commerces à destination des visiteurs et usagers).

Pour le secteur NEr :

Les installations de production des énergies renouvelables admises dans la zone doivent permettre de garantir :

- La réversibilité de l'installation ;
- Le maintien, au droit de l'installation, du couvert végétal correspondant à la nature du sol et, le cas échéant, des habitats naturels préexistants sur le site d'implantation, sur toute la durée de l'exploitation, ainsi que de la perméabilité du sol au niveau des voies d'accès.

Autre occupations et utilisations du sol :

Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont rendus nécessaires pour la réalisation des occupations et des utilisations du sol admises dans la zone.

SECTION 2 | CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1. Implantation des constructions

2.1.1. Règle générale

Les constructions et installations s'implantent de manière à ne pas altérer la fonctionnalité des espaces naturels. Les constructions et installations doivent limiter leur impact sur le déplacement des espèces et sur l'écoulement des eaux.

2.1.2. Règle d'implantation par rapport aux voix et emprises publiques

Pour les logements, avec un recul minimum de 5 mètres

Pour les autres destinations, avec un recul d'au moins à la hauteur divisée par 2 sans être inférieur à 3 mètres pour les autres destinations.

2.1.3. Règle d'implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions s'implantent par rapport à l'alignement et aux limites séparatives :

Pour les constructions à usage agricole, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 5 mètres.

Pour les autres constructions autorisées, elles peuvent être implantées sur limite séparative. Dans le cas contraire, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative ne devra jamais être inférieure à 3 mètres.

2.1.4. Les exceptions à la règle générale

Un retrait différent est possible dans les cas suivants :

- Pour les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, Une implantation différente des constructions peut être autorisée ou imposée en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle sans aggraver la non-conformité ;
- Lorsque la géométrie de la parcelle le nécessite ;
- Si une construction voisine (située sur une parcelle contigüe) est implantée avec un retrait différent par rapport à la même voie ou à l'alignement. Dans ce cas, la nouvelle construction peut s'implanter dans la continuité de la façade de la construction voisine déjà édifiée ;
- pour les constructions agricoles, sous réserve d'être justifiées par une recherche de cohérence avec l'orientation des haies, chemins, limites d'exploitations, alignements plantés et autres constructions implantées dans l'environnement proche.

Pour toutes ces situations, dans le cas d'une implantation en retrait par rapport à l'alignement et aux limites séparatives, la marge latérale doit être au moins égale à 2 mètres.

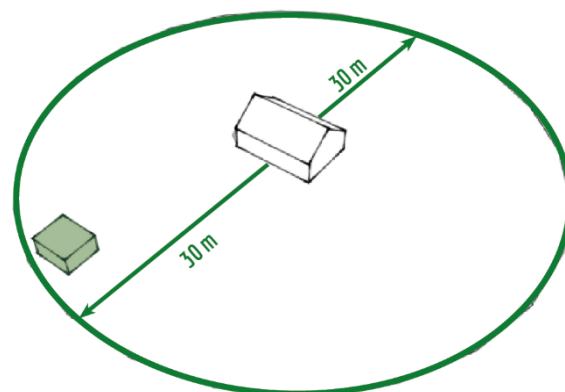
Dans le cas d'annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol (abris de jardin notamment), de piscines non couvertes, d'abris pour animaux et d'abris de moins de 20 m² d'emprise au sol, non visibles depuis l'espace public, l'implantation par rapport aux limites est non règlementée.

2.1.5. Eloignement des constructions les unes par rapport aux autres

Pour les habitations :

Les annexes doivent respecter une distance maximale de 30 mètres de la construction principale (pour au moins un point de façade).

Une distance supérieure pourra être admise, dans la limite d'une distance de 100 mètres, pour les annexes d'abris pour animaux domestiques d'une emprise au sol inférieure à 20 m².



Pour les autres destinations : Il n'est pas fixé de règle. Un regroupement architectural doit systématiquement être recherché.

2.2. Volumétrie et occupation des terrains

2.2.1. La hauteur

Pour les constructions d'habitation :

La hauteur de la construction principale ne doit pas excéder 7 mètres (à l'égout de toit pour les toitures à pente et à l'acrotère pour les toitures terrasses).

La hauteur des annexes est limitée à 4 mètres au faitage.

Pour les commerce et activité de services : la hauteur est limitée à 7 mètres au faitage.

Pour les exploitations agricoles : la hauteur est limitée à 10 mètres au faitage.

Pour les autres activités des secteurs secondaire et tertiaire : la hauteur est limitée à 10 mètres au faitage.

En secteur N1 : La hauteur est limitée à 4 m au faitage, hormis pour les Exploitations agricoles et forestières admises dont la hauteur est limitée à 10 mètres au faitage.

2.2.2. Occupation de l'unité foncière et du terrain

a) L'emprise au sol

L'emprise au sol maximale est fixée au regard de la taille de l'unité foncière comprise dans la zone. La surface cumulée des constructions ne doit pas excéder :

Pour les habitations existantes dans l'ensemble de la zone :

Les annexes et les extensions des maisons d'habitation existante sont autorisées dans l'ensemble de la zone N :

- Lorsque la surface d'emprise au sol préexistante est inférieure à 100m² : une augmentation de l'emprise au sol de 75 % est admise (surfaces des nouvelles extensions et annexes cumulée).

- Lorsque la surface d'emprise au sol préexistante est supérieure à 100m² : une augmentation de l'emprise au sol de 50 % est admise (surfaces des nouvelles extensions et annexes cumulée).


Pour les extensions : L'extension de la construction principale est limitée à une augmentation de 100 m² d'emprise au sol supplémentaires.

Pour les annexes : L'édification d'annexes nouvelles ne devra pas induire la création de plus 75 m² de surface de plancher (hors piscine).


Dérogation admise dans le cadre de la transformation de construction non-habitable préexistantes sur l'unité foncière : Les plafonds maximums d'emprise au sol exprimés ci-avant ne s'applique pas aux travaux de transformation de bâtiments existants situés sur une unité foncière sans vocation agricole (habitation de tiers) notamment l'extension des parties habitables par changement d'affectation d'un bâtiment situé dans sa continuité (tel que les anciennes bergeries, granges, celliers, etc.) mais aussi la transformation d'anciennes granges en discontinuité.

En Nj, l'emprise au sol individuelle des constructions est limitée à 25 m². L'emprise au sol globale de la zone ne pourra être supérieur à 5%.

Pour les autres destinations (hors Equipements publics et d'intérêt collectif et Exploitation agricole et forestières) :

Emprise au sol	N	Ne	Nt1	Nt2	NI
	Non réglementée	Non réglementée	Une augmentation de 50 % de l'emprise existante dans la limite d'une occupation de 40 % de l'unité foncière comprise dans la zone	L'emprise au sol est limitée à 10 %.	L'emprise au sol est limitée à 5 %. Les constructions sont limitées à 70 m ² de surface de planchers

b) Coefficient de terres non-imperméabilisées

Coefficient de pleine terre	N	Ne	Nt1	Nt2	NI
	Non réglementée	Non réglementée	70 %	70 %	90 %

2.3. Qualité architecturale et aspect extérieur des constructions

2.3.1. Pour les constructions agricoles (dans toute la zone) et les bâtiments d'activité

a) Généralités

Les bardages en tôle non prélaquée sont interdits.

Les volumes doivent être simples.

Les couleurs vives sont interdites ainsi que le blanc pur.

b) Façades

Le traitement des façades donnant sur les voies et emprises publiques doit être réfléchi pour limiter l'impact visuel du projet sur l'environnement, pour limiter les contrastes de teinte.

Les signes distinctifs, type signalétiques, enseignes, etc. seront apposés contre le bâtiment édifié sur le terrain, n'excédant pas la hauteur de ce dit bâtiment.

Le choix des teintes et nuances des façades devra s'appuyer sur l'Annexe 1 du présent règlement *Les couleurs du bâti du Parc naturel régional de la Brenne* et l'Annexe 2 - *Insertion Paysagère des bâtiments agricoles*.

c) Toitures

Les toitures devront s'accorder avec la façade.

La toiture à pente doit être d'aspect mat (sauf dans le cas d'une toiture végétalisée, de panneaux solaires ou photovoltaïques, de serres ou de tunnels, ou ponctuellement pour la réalisation d'un puit de lumière).

Dans le cas d'une toiture-terrasse ou d'une toiture à très faible pente, le traitement de l'acrotère doit permettre de donner à l'ouvrage un aspect satisfaisant, et notamment de dissimuler les éléments techniques.

2.3.2. Pour les constructions à usage d'habitation (nouvelles et extensions)

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

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

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

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

Les volets roulants (et coffrages) ne devront pas être installés en saillie de façade et devront être dissimulés (dans la maçonnerie, derrière des lambrequins, etc.).

Les toitures seront composées d'au moins deux pans dont la pente sera comprise entre 25 et 35%. Si la bonne intégration dans le site de la construction est justifiée, les toitures-terrasses sont autorisées. Dans tous les cas, les toitures-terrasses sont autorisées pour les extensions des constructions existantes et les annexes.

Les châssis de toit devront être encastrés au nu de la couverture.

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures traditionnelles. Les couleurs sombres (exemple : tuiles noires) ou très claire (exemple : panaché de blancs) sont interdites.

2.4. Qualité paysagère et environnementale des abords de la construction

2.4.1. Les clôtures

a) Généralités

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

- en privilégiant l'harmonie des matériaux,
- en recherchant la simplicité des formes et structures,
- en tenant compte du bâti et du site environnant ainsi que des clôtures adjacentes,
- en intégrant les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres...

Sont interdits :

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

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

Les murs existants en moellons de pays ou en pierres de taille seront conservés, restaurés. Des percements et des ouvertures sont possibles afin de mettre en valeur des séquences paysagères d'intérêt ou en cas de nécessité technique (création d'un accès, mise aux normes d'accessibilité-sécurité...). Leur surélévation est possible dans la limite d'une hauteur maximale de 2 mètres.

La construction de murs pleins est interdite sauf :

- si elle est justifiée par la nature du projet (ex : existence d'une contrainte technique, sécurisation du site du fait de la nature de l'activité, etc.),
- si elle constitue une reconstruction à l'identique,
- si elle constitue le prolongement d'une clôture existante.

b) En limite séparative avec un espace agricole ou nature

Seules sont autorisées les haies arbustives composées de plusieurs essences locales, doublées ou non d'un grillage ou d'une clôture de type agricole (lisses ajourées par exemple), de maille lâche pour permettre le passage de la petite faune.

La hauteur totale de la clôture de devra pas excéder 2 mètres.

Les clôtures devront être composées de matériaux de teintes sombres ou métal.

Des règles de hauteur différentes pour les clôtures sont admises sous réserve de justifier d'une nécessité technique (ouvrages RTE, etc.).

2.4.2. Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

Lors de toute nouvelle construction, le projet devra préserver les éléments et espaces végétaux les plus remarquables et les plus perceptibles depuis l'espace public proche ou lointain. La conservation de certains éléments, notamment les haies bordant la parcelle et les arbres les plus importants, pourra être imposée si ces éléments sont structurants pour le cadre bâti et paysager dans lequel s'inscrit la construction, ou si ces éléments concourent à la qualité écologique d'un espace structurant pour la trame verte et bleue ou pour le cadre de vie.

2.4.3. Le traitement des espaces libres

Les nouvelles plantations seront choisies préférentiellement parmi la liste d'essences locales à l'Annexe 9.2 du présent règlement.

L'introduction des essences listées à l'Annexe 9.3 est déconseillée et des essences listées à l'Annexe 9.4 est interdite.

SECTION 3 | DESSERTE DES TERRAINS (CONDITIONS D'ACCES, DE STATIONNEMENT ET DE RACCORDEMENT AUX RESEAUX)

Il n'est pas fixé de règle supplémentaire à celles édictée en Partie 1.

ANNEXES

ANNEXE 1 - NUANCIER LOCAL

La reproduction des palettes ci-dessous est donnée à titre indicatif compte-tenu des variations d'affichage et d'impression.

Source : « Couleur du bâti du Parc Naturel Régional de la Brenne », PNR de la Brenne



Des matériaux...
aux couleurs du bâti
Pages 2/3

Des menuiseries variées...
et des toits nuancés
Pages 4/5

Les couleurs du bâti,
mode d'emploi
Pages 6 à 9

Les nanciers
Pages 10/11

Les maisons rurales
et leurs annexes
Pages 12/13

Les maisons des bourgs
et les maisons ouvrières
Pages 14/15

Les maisons de maître
et les villas
Page 16/17

L'habitat pavillonnaire
Page 18

Les grands bâtiments
agricoles ou d'activités
Page 19

Les devantures
commerciales
Page 20

Lexique
Page 21



Une étude...

... pour révéler les couleurs du bâti



L'architecture du Parc naturel régional de la Brenne se caractérise par l'étendue de sa gamme colorée, liée aux différents matériaux utilisés pour les bâtiments anciens. Calcaire, blanc ou blond, grès rouge, ocre ou noir, grison, bois, briques, terre crue, enduits, sont chacun porteurs de caractéristiques physiques et colorées particulières. Ils composent les visages du bâti du Parc naturel régional de la Brenne, au fil du temps et des styles de constructions.

Intimement liées aux supports sur lesquels elles sont appliquées et aux lumières qui les éclairent, les couleurs du bâti jouent un rôle fondamental dans la construction d'un cadre de vie de qualité, respectueux de l'identité du Parc.

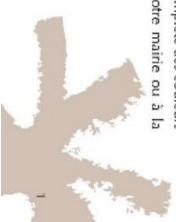
Nous avons ainsi souhaité créer un référentiel des couleurs du Parc naturel régional de la Brenne pour favoriser l'harmonie et l'évolution des couleurs du bâti dans le temps.

Une étude approfondie des matériaux de construction, des caractéristiques architecturales et des dominantes colorées a permis de dégager des familles de bâtiments et des palettes spécifiques pour chacune d'entre elles.

Que ce soit pour rénover ou construire, ce référentiel apporte une réponse adaptée par type de bâtiment.

Les nuances proposent une gamme étendue de couleurs qui permet à chacun de faire un choix selon sa sensibilité personnelle, tout en restant fidèle aux harmonies colorées du territoire et aux typologies du bâti.

Si vous souhaitez en savoir davantage, l'étude complète des couleurs du bâti du Parc est à votre disposition dans votre mairie ou à la Maison du Parc.



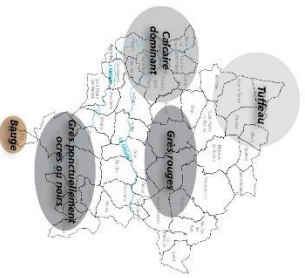
Des matériaux...

Les visages colorés du bâti traditionnel du Parc naturel régional de la Brenne sont fortement liés aux matériaux présents sur le territoire ou à proximité. Ils offrent une palette variée.

Pierres pour la maçonnerie

Les maçonneries présentes sur le territoire se caractérisent par :

- Les pierres calcaires, plus ou moins dures, aux tons rosés à ocres,
- Les grès variant du rouge à l'ocre, au gris ou même au noir,
- Les enduits qui jointoient ou recouvrent ces pierres sont composés de sables de rivière ou de carrière et de chaux. Les enduits les plus anciens étaient réalisés à la chaux aérienne naturelle. Souples et bien adaptés aux murs anciens, ce type de chaux laisse également s'exprimer les couleurs des sables. Les enduits contemporains sont souvent réalisés avec de la chaux hydraulique et des pigments, donnant un aspect plus rigide à l'ensemble.



2 Localisation des dominantes des pierres de construction sur le territoire



Différents tons de calcaire



Calcaire plus ou moins homogène et parfois des pierres avec de fines veines



Calcaire plus ou moins homogène et parfois des pierres avec de fines veines

Le grès est une roche sédimentaire, formée de grains de sable serrés. Pendant la «grésification», la roche prend des couleurs différentes en fonction de la présence d'oxyde de fer. Ainsi le territoire du Parc naturel régional de la Brenne abrite des grès rouges, ocres, noirs, gris mais aussi du gypse, aux tons mélangés.



Grès rouge



Grès clair et ocre mélangés



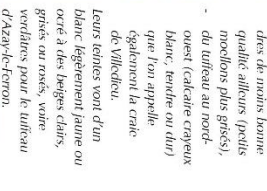
Gypse et gros grès reconnaissables



Tuffeau à Orléans

Différentes sortes de calcaire sont présentes sur le territoire :

- des calcaires dans (pores calcaires) principalement à l'ouest, dans le pays Blancs, des calcaires plus tendres de moins bonne qualité ailleurs (pays noellans plus grisés),
- du tuffeau au nord-ouest (calcaire craquelé blanc, tendre ou dur) que l'on appelle également la craie de Villacoublay.



Leurs teintes vont d'un blanc légèrement jaune ou ocre à des bruns clairs, grisés ou roses, voire virentes pour le tuffeau d'Azay-le-Ferron.



Grès rouge



... aux couleurs du bâti

Sables pour les enduits

On rencontre sur différentes parties du territoire des sables de natures variées, plus ou moins argileux, plus ou moins chargés en oxydes. Ils peuvent provenir des rivières, mais aussi des carrières. Accompagnés de chaux naturelle (aérienne ou hydraulique), les sables entrent dans la composition des enduits et influent sur leur coloration et leur texture suivant le calibre des grains. On y trouve aussi des grains de charbon de bois ou de chaux qui accrochent la lumière. Parfois de la tuile pilée était additionnée aux enduits afin de les teinter et d'augmenter leur résistance. Les mortiers sont utilisés pour hourdir, jointoyer ou enduire. La finition du mur est ainsi généralement assurée par un enduit à fleur de pierre (ou à joints beurrés) ou un enduit plein. Les finitions des enduits sont variées : jetés et recoups, grattés, brossés, talochés, à la tyrolienne...

Tons des fonds de façade

Tous grisés			Tous roses			Tous clairs		
Les roses	070 70 20	070 80 10	060 80 10	060 80 20	060 90 10	075 90 10		
	075 70 20	075 80 20	070 80 20	070 80 30	080 90 10	080 90 05		
Les neutres	080 70 10	080 80 10	080 80 20	080 90 20	085 90 10	085 90 20		
	085 70 20	090 80 20	080 80 30	085 80 20	090 90 10	095 90 10		
Les ocres								

De la chaux pour les badigeons

Mélangée ou non à des pigments, la chaux permettait la réalisation de badigeons ou de lavis de chaux. Ceux-ci permettaient à la fois de créer une protection pour la façade (notamment pour les façades en calcaire) mais également de décorer les enduits. Ils sont aujourd'hui remplacés le plus souvent par des peintures.



Badigeons ou peintures

Les couleurs du bâti
du Parc naturel régional de la Brenne

Des menuiseries variées.



Le bois et ses couleurs

Les portes, fenêtres et volets sont traditionnellement réalisés en chêne ; c'est également le cas pour certains encadrements et linteaux, notamment dans le bâti rural.

Pour les protéger, ces menuiseries sont peintes ou traitées. Leur palette de couleurs est extrêmement variée et leur composition dans la façade signe des styles et des époques. Leur composition et leur mise en couleur sont un excellent moyen de valorisation des bâtiments.



Le métal et les nouveaux matériaux

Au fil du temps, le métal, qui était initialement utilisé pour les grilles de clôture, les portails, les garde-corps est également apparu pour les volets. Nécessairement peints pour leur entretien, ces éléments utilisaient une palette plutôt sombre pour les fermetures (grilles, portails, garde-corps) et vive pour les autres éléments. Plus récemment, le PVC a fait son apparition pour les fenêtres, puis pour les volets et les portes. Il offre une palette colorée pauvre, un aspect peu esthétique et, bien qu'il soit possible de le teinter, son emploi est déconseillé pour des raisons de durabilité (venue dans le temps, utilisation de solvants, difficulté de recyclage).



... et des toits nuancés

Matériaux mis en œuvre et qualités colorées du fond de façade

La couleur des toits et des murs représente la dominante colorée de l'architecture. C'est la palette générale. Lorsque la maçonnerie reste apparente, la palette générale demeure fondamentalement celle des divers matériaux employés, - pierres apparentes : tonalité de la ou des pierres et du mortier sable-chaux (l'enduit). Cependant l'enduit est souvent dominant et couvre toute la façade, jouant un rôle décoratif. Les tons des toitures sont ceux des matériaux bruts (tuiles et ardoises). Ceux-ci sont importants dans la lecture à distance des bâtiments.

Argiles pour les briques et les tuiles...

Les argiles, largement présentes sur le territoire, ont permis l'élaboration de différents matériaux de construction comme les tuiles et les briques. On comptait environ 200 tuileries-briqueteries au XIX^{ème} siècle. Aujourd'hui, il existe encore une petite production artisanale locale de ces matériaux (Tuilerie de La Lorne, cuisson au bois).

Les tuiles et les briques présentent des tonalités différentes, non seulement en fonction de la provenance de l'argile avec laquelle elles ont été fabriquées mais également en fonction de leur cuisson et de leur vieillissement.

La palette des couleurs est ainsi très riche allant des tons bruns orangés ou rosés à des ocres rouge clair parfois presque gris.

... mais aussi ardoises pour les toits

Depuis la fin du 19^{ème} siècle essentiellement, certains secteurs ou types de bâtiments utilisent l'ardoise en couverture (prioritairement en provenance de la Touraine voisine).

Tons des tuiles et des briques									
050 30 30	050 30 20	050 30 10	040 40 20	050 60 20					
040 30 10	040 30 40	040 40 50	040 40 30	040 50 20					
040 50 40	050 50 30	050 50 40	050 60 30	050 60 40					
075 60 20	080 50 20	080 60 10	080 70 10	070 70 20					
Tons des ardoises									
230 30 10	230 30 20	240 30 10	270 20 15	270 30 10					

Nombres de référence ADI Design

Mode d'emploi



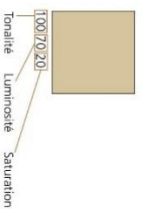
- Les conseils des pages 7 à 9 permettent de comprendre comment fonctionnent les nuanciers et comment réaliser des accords de couleurs entre murs, menuiseries et ferronneries.
- Les palettes des pages 10 et 11 permettent de bien voir les échantillons de couleurs et de lire facilement les numéros de référence RAL design.
- L'adaptation des nuanciers par type de construction, pages 12 à 20, permet de choisir les couleurs qui mettront le mieux en valeur mon bâtiment.

Les références couleurs

Les nuanciers du bâti du Parc naturel régional de la Brenne utilisent une référence couleur universelle (RAL Design) qui donne pour chaque couleur sa « tonalité », sa « luminosité » et sa « saturation ».

Chaque échantillon donne un ton moyen mais ne restitue ni la matière ni l'évolution de la couleur dans le temps : éclairement, vieillissement...

Les références RAL Design



Ce qu'il faut retenir

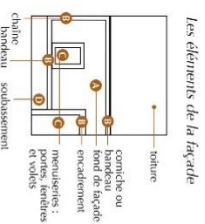
- Lorsque je souhaite faire des travaux sur ma maison :
- je regarde à quel type de construction s'apparente ma maison ou mon bâtiment (pages 12 à 20),
 - je consulte les nuanciers qui la concernent et, pour bien repérer le numéro de référence des couleurs, je me reporte aux grands nuanciers (pages 10 et 11),
 - je regarde les grands principes d'accord possibles
 - je demande conseil au Parc, au SDAP ou au CAUE si je souhaite aller plus loin dans le détail.

Les couleurs du bâti du Parc naturel régional de la Brenne

Les nuanciers

* Des palettes par éléments de la façade

Les nuanciers généraux sont présentés par éléments (voir ci-contre) de la façade.



Vous trouverez dans cette plaquette les tons :

- des fonds de façades : enduits et bardages (p 12)
- des matériaux de couverture (p 7)
- des éléments de modénature : encadrement, chaînes, bandeaux et soulassements (p 12)
- des menuiseries (menuiseries extérieures), également utilisables pour les ferronneries (p 13).

* Des palettes dont l'usage est adapté à chaque type de bâtiment

Plusieurs sortes de constructions relient les principaux usages et le statut du bâti :

- constructions rurales (fermes et bâtiments agricoles anciens),
- maisons de bourg et maisons ouvrières,
- maisons de maître et villas,
- constructions pavillonnaires contemporaines,
- grands bâtiments agricoles et d'activités,
- devantures commerciales.

Chaque type subit l'influence des matériaux et de la période de construction. Les palettes de couleurs ont été étudiées et déclinées pour s'adapter à ces différentes familles.

Exemple d'adaptation des palettes générales à un type de construction

Constructions de calcaire et/ou grès gris, et gïsson



Quelques principes d'accord entre les couleurs

* Accord entre fond de façade et éléments de modénature (composition de la façade)

Exemple pour les encadrements



Encadrements plus clairs que le fond de façade

Encadrements, chaînes et bandeaux clairs comme le fond de façade (maisons de type classique)

Encadrements et corniches en brique à respecter

Exemple pour les soulassements



Soulassement identique au fond de façade différents bandeaux

Soulassement identique sur bandeaux chaînes et bandeaux

Soulassement plus sombre

Choix du ton des corniches, bandeaux et encadrements

Les éléments de modénature soulignent le dessin de la façade. Ils seront traités soit :

- dans un ton clair, plus clair que le fond de façade si ces éléments sont maçonnerie, peints ou badigeonnés dans un ton clair, identique ou plus clair que le fond de façade pour les maisons fin 19^{ème} et début 20^{ème} siècle dits de style classique,
- en conservant l'aspect des matériaux les composant, comme la brique par exemple.

Choix du ton du soulassement, lorsqu'il existe

- Le soulassement sera traité soit :
- avec le même enduit de fond de façade, mais dans une finition différente (lissé par exemple),
- avec un enduit plus sombre dans la même dominante colorée que le fond de façade,
- avec un ton clair en accord avec les chaînes, bandeaux et corniches lorsque ces éléments existent.

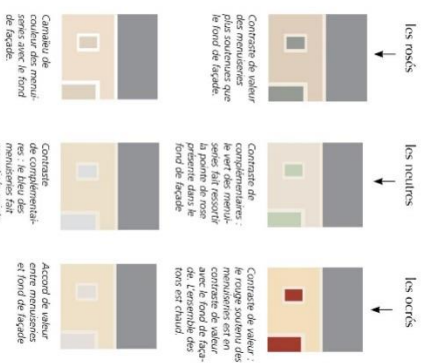
* Accord entre fond de façade et menuiseries

Le fond de façade appartient à une famille colorée dominante :

- les roses,
- les incises,
- les ocres.

On peut jouer avec la couleur des menuiseries en utilisant différents contrastes ou accords :

- **le contraste des couleurs complémentaires**
 - si l'on souhaite faire ressortir la dominante de la famille colorée du fond de façade, on choisira une couleur dite complémentaire (les verts font ressortir les roses, les bleus font ressortir les ocres),
 - si l'on souhaite atténuer la dominante, on fera l'inverse (les bleus atténuent les roses, les verts atténuent les ocres).
- **le contraste ou l'accord de valeur**
 - des menuiseries foncées font paraître le fond de façade plus clair. A l'inverse des menuiseries claires font paraître le fond de façade plus foncé,
 - pour les maisons fin 19^{ème} et début 20^{ème} siècle dits de style classique, au fond de façade généralement clair, on choisira des volets aux tons doux pour obtenir un contraste de valeur faible.
- **le canari**
 - les menuiseries peuvent être choisies dans un ton proche de celui du fond de façade, mais légèrement plus clair ou plus sombre.



Les roses

Les incises

Les ocres



Contraste de valeur des menuiseries plus sombres que le fond de façade.

Contraste de complémentaires : le vert des menuiseries fait ressortir le point de rose présente dans le fond de façade.

Contraste de valeur entre menuiseries et fond de façade : le bleu des menuiseries fait ressortir la rose dans le fond de façade.

Contraste de complémentaires : le bleu des menuiseries fait ressortir la rose dans le fond de façade.

Accord de valeur entre menuiseries et fond de façade : le jaune des menuiseries fait ressortir la rose dans le fond de façade.

* Accord entre fenêtres, portes et volets

Cas général

Les volets et les portes sont de la même couleur. Les fenêtres sont généralement de la même couleur, soit blanc cassé (esprit « à la de chaux ») ou du ton de l'encadrement lorsqu'il est en calcaire. La peinture utilisée sera adaptée au support (intercoquise pour le bois).

Cas particulier

- pour les maisons fin 19^{ème} et début 20^{ème} de style classique, les portes peuvent être traitées dans un ton sombre lorsque les volets et fenêtres sont blanc cassé (esprit « à la de chaux ») ou du ton de l'encadrement lorsqu'il est en calcaire.
- pour les maisons rurales anciennes, les encadrements ou linteau en bois lorsqu'ils sont peints, seront de la même couleur que les portes et volets. Cependant, on veillera à diluer la peinture utilisée (à 30 % env.) pour ces éléments afin d'éviter les effets de brillance trop forts.

Exemples cas général



Porte, fenêtre et volets identiques

Porte et volets identiques, fenêtre blanc cassé (air de chaux)

Porte, fenêtre et volets identiques, encadrements en calcaire

Exemples cas particuliers

Maison rurale : porte, fenêtre, volets et encadrement en bois différents

Maison fin 19^{ème} et début 20^{ème} type classique : volets et fenêtre identiques blanc cassé, porte différentes d'un ton sombre

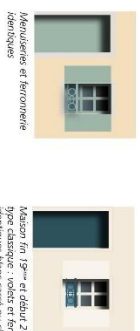
* Accord entre menuiseries et ferronneries (garde-corps, grilles de porte)

Cas général

Les éléments en ferronnerie présents sur la façade seront de la même couleur que les portes et volets.

Cas particulier

Pour les maisons fin 19^{ème} et début 20^{ème} de style classique, les éléments en ferronnerie présents sur la façade seront de la même couleur que les portes.



Menuiseries et Ferronnerie identiques

Maison fin 19^{ème} et début 20^{ème} type classique : volets et fenêtre identiques, ferronnerie blanc cassé

Porte et ferronnerie différentes d'un ton sombre

* Accord entre menuiseries et clôture

Cas général

Les parties en bois ou parties métalliques (grilles, portail) des clôtures seront de la même couleur que les portes et volets.



Porte, volets et ferronnerie de la clôture identiques, ferronnerie blanc cassé

Porte, volets et élément de clôture identiques, ferronnerie et volets clairs

Porte, volets, fenêtre et élément de clôture identiques, ferronnerie et volets clairs

Porte, volets, fenêtre et élément de clôture identiques, ferronnerie et volets clairs

Les couleurs du bâti
du Parc naturel régional de la Brenne

Les nuanciers

Ces nuanciers généraux permettent une bonne vision des échantillons et une bonne lecture des références. (RAL Design) pour les principaux éléments colorés du bâti. Pour les toitures, vous pouvez vous reporter page 5. Chacun de ces nuanciers est partiellement utilisé en fonction du type de bâtiment concerné. Reportez vous aux pages suivantes pour reconnaître le type de votre construction et les tons que vous pouvez utiliser parmi ceux présentés ci-dessous.

Les fonds de façade

Les éléments de modénature

Enduits à la chaux

Badigeon ou peinture microporeuse en enduit au plâtre (rare)

070 70 20	070 80 10	060 80 10	060 80 20	075 90 10
070 70 20	070 80 10	060 80 10	060 80 20	075 90 10
075 70 20	075 80 20	070 80 20	070 80 30	080 90 05
080 70 10	080 80 10	080 80 20	080 90 20	085 90 10
085 70 20	090 80 20	080 80 30	085 80 20	090 90 10
				095 90 10

Badigeon ou peinture microporeuse en enduit au plâtre (rare)

070 70 20	070 80 10	060 80 10	060 80 20	075 90 10
070 70 20	070 80 10	060 80 10	060 80 20	075 90 10
075 70 20	075 80 20	070 80 20	070 80 30	080 90 05
080 70 10	080 80 10	080 80 20	080 90 20	085 90 10
085 70 20	090 80 20	080 80 30	085 80 20	090 90 10
				095 90 10

Enduits au tuileau

Badigeon ou peinture microporeuse

040 60 20	040 60 30	050 60 30
060 80 10	060 80 20	050 70 20
075 80 40	070 80 30	080 80 40
240 70 10	160 80 10	120 80 20

Blanc cassé (repart "à la chaux")

Enduits à la chaux

Badigeon ou peinture microporeuse en enduit au plâtre (rare)

070 70 20	070 80 10	060 80 10	060 80 20	075 90 10
070 70 20	070 80 10	060 80 10	060 80 20	075 90 10
075 70 20	075 80 20	070 80 20	070 80 30	080 90 05
080 70 10	080 80 10	080 80 20	080 90 20	085 90 10
085 70 20	090 80 20	080 80 30	085 80 20	090 90 10
				095 90 10

Blanc cassé (repart "à la chaux")

Briques

050 30 30	050 30 20	050 30 10
040 30 10	040 30 40	040 40 50
040 50 40	050 50 30	050 50 40
075 60 20	080 50 20	080 60 10

Principales règles d'accord des couleurs entre elles

- Contraste de couleurs complémentaires**
Une couleur est dite complémentaire lorsqu'elle se compose du mélange de deux autres couleurs de base (primaires ou secondaires). Par exemple, la couleur complémentaire du bleu cyan est le orange (rouge magenta + jaune). Le mélange d'une couleur et de sa complémentaire donne un gris neutre.
- Contraste de valeur**
Les «non-couleurs» noir et blanc font les contrastes les plus importants. Une couleur claire à côté d'une couleur foncée fait plus d'effet qu'à côté d'une autre couleur claire. L'effet des couleurs peut être amplifié par des différences importantes de luminosité.
- Caméïu**
se dit plus particulièrement d'une peinture où l'on n'emploie qu'une couleur avec des nuances différentes ; ensemble des nuances d'une même famille de couleur.

Les menuiseries

Menuiseries

140 40 10	150 40 20	160 30 25	170 30 20	200 30 25
130 60 20	140 60 20	160 50 35	170 50 25	190 50 25
130 80 20	150 70 20	160 70 25	170 70 20	180 70 20
130 80 10	150 80 10	160 80 05	170 80 10	180 80 10
220 30 25	230 30 15	240 40 15	250 30 25	270 30 35
220 60 20	230 50 25	240 60 20	250 50 20	260 60 25
220 70 20	230 70 15	240 80 15	250 70 15	260 70 15
220 80 05	230 70 10	240 80 05	250 80 10	260 70 05

Les verts

360 30 30	020 20 29	030 30 30	030 40 30	030 40 40
010 30 40	020 30 48	030 30 45	030 40 40	040 40 50
010 40 25	020 40 40	030 30 30	030 40 50	040 40 60
010 70 10	020 80 05	030 70 10	040 80 05	040 70 10
030 20 10	040 20 10	040 20 19	040 30 10	040 40 10
070 60 30	075 70 30	080 80 30	075 70 40	085 80 30
060 80 05	070 70 10	080 70 10	085 80 10	090 80 10
000 55 00	000 70 00	000 80 00	000 90 00	Blanc cassé (repart "à la chaux")

Les rouges

Les bruns

Les gris

Les ocres



Les maisons rurales et leurs annexes

Les tons dominants de ces bâtiments sont particulièrement liés au sol dont est issu l'essentiel des matériaux de construction : sables pour la composition des enduits, calcaire et grès pour la maçonnerie. Selon la pierre de construction, les accords pourront être différents, notamment pour les constructions comportant du grès rouge, ocre ou gris.

Ce qu'il faut respecter

- **Pour le fond de façade :**
valorisation des pierres par l'utilisation d'enduits dont les tons et la composition sont en accord avec. Les matériaux locaux (enduits composés de sables et chaux naturelle, pas d'enduit roses avec les grès ocres, pas d'enduits ocre jaune avec le grès rouge).
- **Pour les éléments de modénature (encadrements, corniches) :**
générallement en pierre grise ou calcaire). Ils peuvent également être en brique ou enduits de tons clairs. Les crénelatements bois peuvent, éventuellement, dans le cas des maisons surtoit, être peints du même ton que les volets et portes (attention à utiliser de la peinture satinée ou mate et à diluer la peinture à 30 % env. pour éviter les aspects trop brillants et contrastés).

• Pour des menuiseries qui s'adaptent en fonction des pierres dominantes de la maçonnerie : cas général

Constructions de calcaire et/ ou grès gris et gison



Toute la gamme peut-être utilisée, sauf les verts et les bleus les plus foncés.

Les fonds de façade

Les éléments de modénature

Les menuiseries

Les menuiseries

12 Tous contextes



Exemple : changement de la couleur des menuiseries



Etat initial

Menuiseries rouges, couleur traditionnelle en accord avec le ton des tuiles qui crée un ensemble coloré chaud pour la façade

Menuiseries vertes qui font ressortir la pointe de rose de l'enduit et des tuiles mais sans le vert des menuiseries

• Pour des menuiseries qui s'adaptent en fonction des pierres dominantes de la maçonnerie : cas particuliers

Constructions où dominent les grès rouges (et noirs)



Prioritairement, utiliser les rouges et gris, ocres, bleus et verts grisés.

Constructions où dominent les grès ocres



Prioritairement, utiliser les rouges et gris, ocres et bleus.

Les fonds de façade

Les éléments de modénature

Les menuiseries

Les menuiseries

13 Tous contextes



Les maisons de bourg et les maisons ouvrières

Cette typologie présente le plus souvent des façades entièrement enduites, aux tonalités variées selon le secteur où elles sont implantées et selon leur époque de construction ou de rénovation. Les éléments de modénature sont nombreux. La composition des façades est similaire pour les maisons de bourg et pour les maisons ouvrières, généralement accolées en bandes.

Ce qu'il faut respecter pour les constructions totalement enduites ou à pierres vues (cas général)

- **Pour le fond de façade :**
Les tons des enduits créent la dominante générale de la façade (enduits ou badigeon/peinture). Ils sont choisis dans une gamme large, allant de tons beiges clair à des tons plus soutenus évoquant les divers agrégats dans les enduits : sables de rivières (tonalités plus ocres), et dans certains cas briques pilées (tonalités plus rosées) ou badigeons (tons soutenus et ocres).

- **Pour les éléments de modénature (encadrements, corniches, bandeaux et chaînages) :**
Le dessin de la façade est accentué par le jeu des éléments de modénature, lorsqu'ils existent. Réalisés en enduits ou badigeonnés (tons clairs), ils peuvent également être en pierre (calcaire) et/ou en briques, notamment pour les chaînages et encadrements.

Constructions totalement enduites ou à pierres vues



- **Pour les menuiseries :**
Toute la gamme, à l'exception des bruns et des verts sombres, permet de mettre en valeur la façade par un jeu de rapports colorés avec les fonds de façade et éléments de modénature.

Les fonds de façade

Les éléments de modénature

Les menuiseries

Les fonds de façade

14 Tous consultés

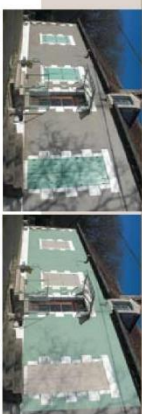


Exemple : changement de la couleur de la façade et des menuiseries pour une maison de bourg

Exemple de changement de la couleur des menuiseries pour le fond de façade d'une maison de bourg enduite au ciment : une des multiples possibilités spécifiques à ce type de constructions



État initial
Une façade rénovée par un enduit ocre jaune et des menuiseries vertes



État initial
Inversion du vert et du gris entre fond de façade et menuiseries

Les enduits au ciment constituent un cas particulier. Ils sont inadaptés aux murs anciens car ils sont imperméables à la vapeur d'eau et ne laissent pas les maçonneries respirer. Cependant, encore en bon état sur de nombreuses constructions, ils constituent un style particulier aux couleurs fortes (gris du ciment ou rouge, bleu, vert, ocre...). Ils sont appelés à être remplacés à terme par des enduits à la chaux. On peut choisir de conserver ce style en utilisant des peintures ou badigeons adaptés.

Ce qu'il faut respecter pour les constructions à façade enduite au ciment (cas particulier)

- **Pour le fond de façade :**
Les couleurs sont celles de l'ensemble de la palette générale, réservée aux tons sombres et complétée des tons soutenus et colorés des peintures ou badigeons.

Constructions à façade enduite au ciment



- **Pour les éléments de modénature (encadrements, corniches, bandeaux et chaînages) :**
Ils sont généralement de tons clairs, enduits colorés blanc-espri laté de chaux ou calcaire). Ils contrastent avec le fond de façade plus soutenu ou plus coloré. Les corniches, bandeaux et chaînages peuvent également être en briques ou alternen briques et pierres.
- **Pour les menuiseries :**
L'utilisation de l'ensemble de la gamme, à l'exception des bruns, permet de mettre en valeur la façade par un jeu de rapports colorés avec les fonds de façades soutenus et éléments de modénature.

Les fonds de façade

Les éléments de modénature

Les menuiseries

Les fonds de façade

15 Tous consultés



Les maisons de maître et les villas

Les maisons de maîtres et villas regroupent plusieurs familles de constructions reflétant la richesse architecturale de la fin du 19^{ème} et du début du 20^{ème} siècle : maisons de type classique aux façades claires et symétriques (il existe également des maisons de bourg de ce type), constructions plus originales comme les villas en rocaille ou de style eclectique ou bien encore celles évoquant d'autres régions (Pays basque, Normandie...).

Ce qu'il faut respecter pour les maisons de maître et villas de style classique

- **Pour le fond de façade :**
Les couleurs sont prioritairement celles des enduits et badigeons (ou peintures) les plus clairs. Elles correspondent aux tons des matériaux employés initialement : pierre calcaire ou enduits à la chaux et/ou au plâtre.
- **Pour les éléments de modénature (encadrements, corniches, bandeaux et chaînages) :**
Les façades de ces maisons sont très dessinées par les éléments de modénature. Les tons les plus clairs sont utilisés pour mettre en relief ces éléments traditionnellement réalisés en calcaire taillé ou en enduit plâtre-chaux badigeonné.

Constructions de type classique



- **Pour les menuiseries :**
Utilisation pour l'ensemble de la façade de la gamme des gris colorés et des tons les plus doux. Pour les portes, des tons sombres et soutenus peuvent être utilisés lorsque les volets sont blanc cassé ou de couleur très claire. Dans ce dernier cas, on choisira un ton de la même famille de couleurs. Les fermetures seront assorties aux portes.

Les fonds de façade

Les éléments de modénature

Les menuiseries

Tous conseillés

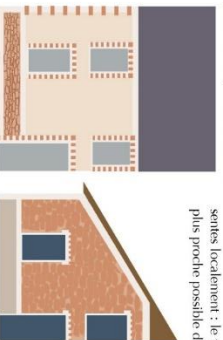


Exemple : changement de la couleur des menuiseries puis de la façade

Ce qu'il faut respecter pour les maisons de maître et villas de style eclectique

- **Pour le fond de façade :**
Les couleurs sont celles de l'ensemble de la palette générale à adapter pour mettre en valeur la personnalité de chaque bâtiment. Pour les façades en rocaille réalisées avec les pierres présentes localement, l'enduit de jointoiement s'accorde aux pierres.
- **Pour les éléments de modénature (encadrements, corniches, bandeaux et chaînages) :**
Généralement composés de briques, alternés ou non avec des quartiers de calcaire ou un enduit clair, ces éléments peuvent être simplement enduits ou badigeonnés (tons clairs). Les sous-bassements sont parfois en rocaille réalisée avec les pierres présentes localement ; le ton de l'enduit de jointoiement sera dans ce cas le plus proche possible du ton des pierres de la maçonnerie.

Constructions de type éclectique



- **Pour les menuiseries :**
Utilisation de l'ensemble de la gamme, à l'exception des bruns, permet de mettre en valeur la façade par un jeu de rapports colorés avec les fonds et éléments de modénature. Les tons soutenus seront réservés aux façades les plus contrastées (présence de brique, de gris rouge ou d'enduits soutenus).

Les fonds de façade

Les éléments de modénature

Les menuiseries

Tous conseillés



Fait initial

Mise en accord des menuiseries en rouge avec les briques...

... et accompagnement avec un fond de façade dans le même esprit



L'habitat pavillonnaire contemporain

Le choix des couleurs pour cette typologie s'inspire des choix effectués pour les maisons de bourg. Les enduits pourront présenter des tons plus sombres ou plus grisés, afin de mieux s'accorder aux constructions locales déjà patinées par le temps. Les autres maisons pavillonnaires contemporaines (années 60 par exemple) seront traitées au cas par cas, dans le respect de leur originalité.

Ce qu'il faut respecter

- **Pour le fond de façade :** les couleurs sont celles de l'ensemble de la palette générale des enduits à la chaux y compris la série de tons les plus sombres et grisés. Les tons de la palette des peintures et badigeons seront utilisés, dans des cas particuliers, en fonction du contexte (proximité de constructions similaires par exemple).
- **Pour les éléments de modénature (encadrements, corniches, sous-sassement) :** les encadrements seront plus clairs que le fond de façade (ils peuvent être peints) ou de même ton mais de finition différente, par exemple lissé. Pour le sous-sassement, on privilégiera un matériau moins de finition différent (lissé) ou un ton plus foncé que le fond de façade. La brique, proche des nuances de celle présente localement (cf. p.5), peut être utilisée pour ces éléments.



Constructions de type pavillonnaire contemporain

- **Pour les menuiseries :** l'utilisation de l'ensemble de la gamme permet de mettre en valeur la façade par un jeu de rapports colorés avec les fonds et éléments de modénature. Les bruns seront réservés aux portes ou à un usage dans un contexte rural.

Les fonds de façade

Les éléments de modénature

Les menuiseries



Les grands bâtiments agricoles ou d'activités

Cette étude de couleurs était l'occasion de proposer une palette dans la continuité de la charte départementale pour l'insertion des bâtiments agricoles (dont les tons sont encadrés en noir). Cette palette spécifique a donc été développée pour améliorer l'intégration des bâtiments agricoles dans leur environnement. Dans la plupart des cas, elle peut s'appliquer aux bâtiments d'activités et industriels.

Un nuancier spécifique

Ce qu'il faut respecter

- Être attentif à l'implantation de la construction :**
 - s'inscrire dans la pente naturelle du terrain,
 - éviter que le faîtiage dépasse la ligne de crête.
- Prendre d'abord en compte la valeur d'un ton qui a, dans ce contexte, plus d'importance que sa couleur.**
- On choisira :**
 - soit une valeur proche du gris moyen (équivalente à un noir à 50 %),
 - soit une valeur moyenne du contexte paysager et bâti dans lequel la construction s'inscrit ; par exemple, un ton d'une valeur plus forte lorsque le bâtiment s'inscrit à distance sur un fond boisé.

Rechercher l'homogénéité des teintes qui favorise l'insertion paysagère de ces grands volumes :

- le sous-sassement ne doit pas être traité dans un ton plus clair que le bâtiment mais dans un ton d'une valeur équivalente ou plus sombre,
- les tons des toits sont identiques à ceux des murs ou bien plus sombres et d'une valeur proche des toitures environnantes (pas de tons clairs). Les bruns, gris et rouges sombres sont privilégiés dans ce cas,
- le contour de tons utilisés sur un même bâtiment est limité à deux au maximum.

Le cas du bois

Le bois peut être coloré dans cette palette ou laissé brut. Il prend alors une couleur mate qui varie du gris argente au brun. Pour l'ensemble des surfaces, les matériaux ont une finition mate (ou satinée) afin d'éviter brillances et reflets à distance.

RAL Béton 900 205 ou RAL Chrom 900 205 ou RAL Chrom 900 205	RAL Béton 900 210 ou RAL Chrom 900 210 ou RAL Chrom 900 210	RAL Béton 900 215 ou RAL Chrom 900 215 ou RAL Chrom 900 215	RAL Béton 900 220 ou RAL Chrom 900 220 ou RAL Chrom 900 220	RAL Béton 900 225 ou RAL Chrom 900 225 ou RAL Chrom 900 225	RAL Béton 900 230 ou RAL Chrom 900 230 ou RAL Chrom 900 230	RAL Béton 900 235 ou RAL Chrom 900 235 ou RAL Chrom 900 235	RAL Béton 900 240 ou RAL Chrom 900 240 ou RAL Chrom 900 240	RAL Béton 900 245 ou RAL Chrom 900 245 ou RAL Chrom 900 245

Exemples d'application sur des grands bâtiments

Exemple 1 : RAL Chrom 7022

Exemple 2 : RAL Chrom 3005

Exemple 3 : RAL Chrom 7026

Exemple avec le RAL Chrom 7003 en façade et toiture et 7013 en sous-sassement



Les devantures commerciales

Les commerces nécessitent une bonne visibilité des vitrines et une certaine variété. Pour cela, on a étudié un nuancier spécifique présentant des tons plus «toniques» décliné à partir du nuancier des menuiseries (nouveaux tons encadrés en noir). On peut aussi utiliser l'ensemble des couleurs du nuancier général des menuiseries.

Un nuancier spécifique



Nuancier de référence RAL Design

Exemples d'application

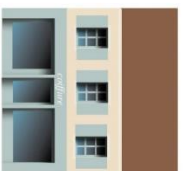
Ce qu'il faut respecter

La représentation du commerce exercé peut être un facteur de choix (poissonnerie généralement bleue, boucherie ou commerce de vin plutôt rouge, boulangerie dans les ocres, fleuriste ou primeur plutôt vert...). Tout en respectant l'entité de la façade. Un commerce aux couleurs fortes s'accorde soit en cadencé avec les autres éléments peints, soit en contraste par rapport à des menuiseries très claires ou blanc cassé.

Les devantures commerciales seront de préférence en applique et en bois.



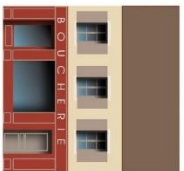
L'ensemble des vitres soutient pour menuiseries et devanture dans, par une palette jaune à l'ocre de la façade.



Tout le bas de la construction est occupé par la devanture. Les vitres sont en accord avec les menuiseries. La palette rose de l'ocre de la façade est soutenue par le bois.



Cadencé, vitres jaunes pour la façade dans son ensemble, vitrine comprise.



La couleur est adaptée à la nature du commerce. Les vitres et les cadres de haut restent dans un ton neutre. La façade ocre pure complète cet ensemble chaud.

Lexique

- ACROBAT**
Personne chargée à un défilage officiellement les choses matérielles (gavotte, perruque, sabre...), destinés à la confection des montres et bâtons.
- APPAREIL OU APPAREILLAGE**
Disposition des éléments (optiques, moyens ou grands), constituant une maçonnerie. Le haut apparaît est un dessin sur conduit, reproduisant les dispositions d'un appareil.
- BADIGEON**
Lait de chaux généralement additionné de terre naturelle colorante que l'on applique sur un parement.
- BANDEAU**
Moulure pleine, de section rectangulaire, dont la largeur est nettement supérieure à la saillie.
- CAMAROU**
Ensemble des nuances d'une même teinte.
- CLANÇAGE**
Dessin horizontal ou vertical de la maçonnerie, formé de plusieurs saisis ou d'une superposition d'éléments. Il est constitué avec un matériau différent ou avec des éléments plus gros que les autres. On applique généralement sur le parement de laquelle il appartient. On distingue la chaîne horizontale, formée d'assises et la chaîne d'angle, formant la recroûture des deux murs en angle.
- CLAUX NATURELLE**
L'eau obtenu par calcination du calcaire. En fonction de la teneur en argile, la chaux est dite grasse ou maigre. Elle est prise à l'eau ou hydraulique (qui fait prise à l'eau).
- CORNICHE**
Paire moulure ou saillie sous laquelle on dispose généralement un rang qui constitue et protège la façade.
- COULEUR**
Dessin de la teinte, exemple : Couleur primaire : couleur pure, impossible à obtenir par mélange de plusieurs couleurs. Le bleu, le jaune et le rouge sont des couleurs primaires. Les couleurs secondaires sont obtenues par mélanges de primaires ou primaires et secondaires. Couleur secondaire : mélange à part égale de deux couleurs primaires. Le vert est une couleur secondaire.
- ENDUITS**
Revetements à base de mortier de chaux, de plâtre ou de ciment recouvrant une paroi de maçonnerie brute et destinés à protéger et à constituer un parement décoratif.
- ENTONNOIR**
Appareil formé à un entonnoir par sa connaissance. Tonnel de mise en œuvre et la manœuvre de l'acier pour jeter, ganté, des matières en saillie ou en retrait. L'atmosphère, lisse, broyée, égrée...
- GRANULAT**
Touil consistant inerte d'un mortier ou d'un béton. On les distingue par leurs dimensions (cailloux, gravillons, sables, graviers, etc.). Ce terme est aussi utilisé pour désigner les matériaux minéraux mais à toutes les échelles de granulométrie. On peut servir de charge (squelette) dans les mortiers.
- HOUDER**
De façon générale, maçonner des éléments au plâtre ou au mortier ; horder un mur de maçonnerie au mortier de chaux.
- JOINT**
Espace entre deux éléments, généralement rempli de mortier ou de plâtre.
- LAVANT**
Matière qui a pour propriété de passer de l'état liquide ou plastique à l'état solide pour former des matériaux mous tels que les mortiers, les plâtres, les fibres, bois, métaux, matières plastiques, etc.
- LUMINOUSITÉ (CLAIR)**
On distingue deux grandes catégories : les blancs minéraux et les blancs organiques.
- LUMINOUSITÉ (CLAIR)**
C'est l'évaluation sur l'échelle des gris (du clair au sombre, du blanc au noir) de la couleur. Plus elle contient de blanc, pour plus elle est lumineuse. Plus elle est claire, plus elle contient de noir, plus elle est foncée.
- MAÇONNERIE**
Structure faite de pierres et ou de briques, généralement par du mortier, enduits ou non.
- MODERNITÉ**
Au sens strict, ensemble des progrès ou des innovations d'un siècle ou d'une époque. On désigne les lignes principales qui déterminent la composition de la façade.
- MORTIER**
Mélange composé de liants, de granulats et éventuellement de produits divers, tels que pigments colorants ou diluants divers. Les mortiers sont utilisés pour maçonner des éléments de maçonnerie brute ou pour l'imperméabilisation et/ou pour venir utiliser en remplissage des puits de bois et pour horder les maçonneries.
- ORÇON**
Matière obtenue à partir de terre argileuse, de paille, et de divers sables soigneusement tamisés et venant être utilisés en remplissage des puits de bois et pour horder les maçonneries.
- ORÇON**
Matière obtenue à partir de terre argileuse, de paille, et de divers sables soigneusement tamisés et venant être utilisés en remplissage des puits de bois et pour horder les maçonneries.
- PARCOURIR**
Surface visible d'une zone ou en bordure extérieure ou non. On dit qu'un mur est à parement dressé lorsqu'il est parementé dressé, par opposition à un mur à parement brut.
- PICAGE**
Substance colorée d'origine minérale, organique ou naturelle, utilisée en poudre par les maçons pour colorer les peintures et aux enduits tenus dans la masse.
- ROCCALLE**
Décoratif est un ouvrage de décoration à base de maillères, parfois agrémenté de coquilles et de fragments de pierres dures. Par filature, ce terme désigne un type original de maçonnerie, qui est une sorte de fil à la main et à la géologie (départition sous la règle et le repère de Louis XVI).
- SABLE**
Matière minérale provenant de la désagrégation naturelle des roches sédimentaires ou altérationnaires ou obtenue par concassage ou broyage des rochers. Le sable est un granulat et régulier qui est normalisé. On distingue plusieurs types de sables : le sable calciné, le sable de carrière ou de ballastier, le sable de sierra vorge, le sable de construction, le sable de sable de rivière et les sables d'alluvions.
- SABLON**
Sable très fin, de carrière.
- SATIATION**
C'est le degré de pureté de la couleur.
- TONNAGE (TON)**
Le tonnage dominant permet de classer une couleur dans une « famille », par exemple, jaune.
- ORÇON**
Matière obtenue à partir de terre argileuse, de paille, et de divers sables soigneusement tamisés et venant être utilisés en remplissage des puits de bois et pour horder les maçonneries.





* Contacts et informations

Parc naturel régional de la Brenne

Le Bouctet
36300 Roxany
Tél. : 02 54 28 12 12
Fax : 02 54 37 56 96
E-mail : info@parc-natureldelebrenne.fr

CAUE de l'Indre

Centre d'architecture, d'urbanisme et d'environnement
Centre de l'habitat rural
1, rue Eugène Rolland
36000 Châteauneux
Tél. : 02 54 27 50 85
Fax : 02 54 08 64 71
E-mail : caue36@free.fr

SDAP 36

Service départemental de l'architecture et du patrimoine
Cité administrative
Mairie de Grand Orange
PP 51 4
36018 Châteauneux-Cédey
Tél. : 02 54 08 78 80
Fax : 02 54 27 65 98
E-mail : sdap36@culture.gouv.fr

Direction Départementale de l'Équipement de l'Indre

16, rue Villébois-Mareuil
36300 Le Blanc
Tél. : 02 54 28 13 00
Fax : 02 54 28 13 00
Site : le-blanc-36.fr/equipement.gouv.fr
... et aussi à la mairie de votre commune

* **Pilotage de l'étude couleur** : Parc naturel régional de la Brenne • **Réalisation de l'étude couleur, photos et documents de communication** : Fermière Canard, infobureau-colorette, agence AU Write



Prix de vente : 3€



ANNEXES 2 - INSERTION PAYSAGÈRE DES BATIMENTS AGRICOLES

Teintes retenues pour les motorieux fibrociment

RAL 5017 RAL 7008 RAL 6022 RAL 5007 RAL 7019 RAL 7003 RAL 6021 RAL 5017

Avez-vous pensé au bois ?

La bois est un matériau naturel qui peut être traité en couleur avec ses teintes recommandées Scandola. Grâce à l'emploi d'une couche qui vous est proposée sur le bois et au choix de la couleur de votre choix.

Insertion paysagère des bâtiments Agricoles

Des constructions bien intégrées dans le paysage

Par leur volume et leur couleur, les bâtiments agricoles sont une composante importante du paysage rural dont ils marquent fortement les vues lointaines. La qualité de nos paysages dépend de leur bonne intégration visuelle.

En harmonie avec le paysage

Maisons paysannes et bâtiments d'équipement. Loin, les volumes des bâtiments sont simples, les constructions nouvelles se gèrent le plus souvent sans rupture avec les bâtiments existants. Les matériaux de construction d'origine minérale ou végétale sont de couleur mate et plutôt foncés, ils s'intègrent sans heurt dans le paysage.

Les évolutions récentes du bâti agricole

Les bâtiments d'équipement récents, de grandes dimensions, sont souvent constitués en métal peint, en structure comme en métal. Ils apparaissent comme des formes trop claires sans relation avec la végétation et les constructions existantes. Leur disposition dans les campagnes peut être source de banalisation et d'embellissement.

Une harmonie naturelle

La charte départementale pour l'insertion des bâtiments agricoles

a été signée le 20 juin 2000 sous la présidence du préfet de l'Indre.

Que recommande-t-elle ?

- La simplicité du volume des constructions et l'unité de couleur pour réduire leur échelle dans l'espace étranger à son environnement.
- L'utilisation de teintes plutôt sombres et mates pour que la construction n'apparaisse pas isolée et égarée.
- Le choix de couleurs identiques ou de même tonalité pour les éléments constitués de l'enveloppe (toitures, toitures, socles, etc.).

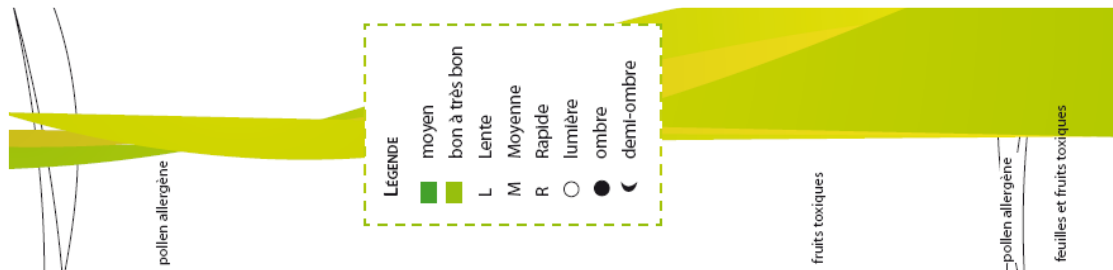
Une construction trop égarée dans le paysage

ANNEXES 3 – LISTE DES ESSENCES LOCALES ET TYPES DE HAIE

Esèces nom français	Esèces nom latin	hauteur (m)	croissance	arbuté / haie taillée	cépée	haut jet	tolérance sol sableux	tolérance sol acide	tolérance sol calcaire	tolérance sol humide	tolérance sécheresse	Lumière	Ombrage	Fleur et couleur	Saison floraison	Persistant	Epineux	Fruiter comestible	Baies toxiques	Nourrites	Mellifère	
Alisier torminal	Sorbus torminalis	10-20	M									○		☼	P							
Auline glutineux	Alnus glutinosa	15-30	R									○										
Bouleau verveux	Betula pendula	15-20	R									○										
Charme commun	Carpinus betulus	10-25	L-M									●		☼	E							
Châtaignier	Castanea sativa	25-35	M-R									○										
Chêne pédonculé	Quercus robur	20-35	L-M									○										
Chêne sessile	Quercus petraea	20-40	L-M									○		☼	P							
Cornier	Sorbus domestica	5-20	L									○										
Eriable champêtre	Acer campestre	10-20	L									○										
Frêne commun	Fraxinus excelsior	15-35	R									○										
Hêtre	Fagus sylvatica	20-45	M									○		☼	P							
Merisier	Prunus avium	15-30	R									○		☼								
Noisetier	Corylus avellana	2-5	M-R									○		☼								
Noyer commun	Juglans regia	10-30	M									○										
Orme résistant	Ulmus minor	20-25	M									○		☼								
Poirier commun	Pyrus pyrae	8-20	L									○		☼	P	+						
Pommier sauvage	Malus sylvestris	6-15	M									○		☼	P	(+)						
Saulé blanc	Salix alba	10-25	R									○		☼								
Tremble	Populus tremula	15-25	R									○		☼								
Aubépine monogyne	Crataegus monogyna	4-10	M-R									○		☼	P	+						
Bourdaine	Frangula alnus	1-5	M									○										
Buis	Buxus sempervirens	1-10	L									○		☼		+						
Cerisier Ste Lucie	Prunus mahaleb	4-10	M									○		☼	P	(+)						
Cornouiller sanguin	Cornus sanguinea	2-5	R									○		☼	E							
Eglantier	Rosa canina	2-5	R									○		☼	P/E	+						
Fragon	Ruscus aculeatus	0,5-1	L									○		☼								
Fusain d'Europe	Eunonymus europaeus	2-6	M-R									○										
Genévrier commun	Juniperus communis	4-15	L									○										
Houx	Ilex aquifolium	2-25	L									○		☼		+						
Néflier	Mespilus germanica	2-6	L									○		☼	P	+						
Neprun purgatif	Rhamnus cathartica	2-5	M									○		☼								
Prunellier	Prunus spinosa	1-5	M									○		☼	P	+						
Sureau noir	Sambucus nigra	2-10	R									○		☼	E							
Troène commun	Ligustrum vulgare	2-4	R									○		☼		(+)						
Viorne lantane	Viburnum lantana	1-3	M									○		☼	P	(+)						
Viorne obier	Viburnum opulus	2-4	M-R									○		☼	P							

LÉGENDE

- moyen
- bon à très bon
- L Lente
- M Moyenne
- R Rapide
- lumière
- ombre
- ☾ demi-ombre



Sources : Chambre d'agriculture de l'Indre, PNR des Grands Causses, Flore Forestière Française.

ANNEXE IV

Les différentes haies



Essences de haut-jet

- Arbre de grande taille
- Arbre de taille moyenne

Essences de bourrage

- ⊗ Cépée
- ⊙ Arbuste

HAIE BASSE TAILLÉE



C'est une haie qui produit un paysage très "soigné", très expressif dans les secteurs où le relief est prononcé. Cependant, la biodiversité produite est réduite et dépend du moment auquel la taille est effectuée. Les plants sont recépés à 5-10 cm du sol l'hiver suivant la plantation afin que la haie soit fournie à la base. L'entretien annuel sur les 3 faces est réalisé à l'épareuse à fléaux.

HAIE ARBUSTIVE LIBRE



La haie est plus haute, le cloisonnement visuel est plus prononcé. La biodiversité produite est plus riche, notamment lorsqu'il y a production de baies. Les plants sont également recépés le second hiver. Selon l'emprise que l'on souhaite donner à la haie, l'entretien peut se faire par un passage d'épareuse annuel pour contenir la haie en largeur, ou au lamier pour des tailles plus espacées.

HAIE D'ARBRES ESPACÉS SUR STRATE BASSE



Haie qui produit un effet de cadrage marqué sur le lointain. Les arbres abritent une plus grande biodiversité que la haie basse seule. Lors de l'entretien de la strate basse, une attention particulière doit être portée à ne pas blesser l'écorce des arbres.

HAIE BRISE-VENT



Haie composée des strates arborée et arbustive, dont l'effet brise-vent est important. On a ici la meilleure biodiversité du fait de la variété des essences et de l'épaisseur du couvert végétal. L'hiver suivant la plantation, il faut penser au recépage des plants destinés à être conduits en arbuste ou en cépée. Le mode d'entretien dépend de l'emprise que l'on souhaite donner à la haie : entretien latéral régulier à l'épareuse, ou bien taille au lamier.

Dessins : June Pietra

