

# Dispositions applicables au secteur Vallée du Cher



## CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

Il s'agit d'une zone urbaine couvrant les cœurs de bourgs anciens. Elle se caractérise par des formes bâties et une architecture traditionnelle\* et des fonctions urbaines mixtes.

Pour rappel, les dispositions réglementaires applicables à la zone comprennent cumulativement :

- Les dispositions du règlement écrit de la zone explicitées ci-après ;
- Les dispositions communes applicables à toutes les zones explicitées dans le cadre des dispositions générales du présent règlement écrit ;
- Les orientations écrites et graphiques énoncées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
- Les servitudes d'utilité publique reportées en annexe du présent PLUi.

### SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS\*, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

#### ARTICLE UA-1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

**X** : sous-destinations interdites

**V** : sous-destinations autorisées

**V(x)** : sous-destinations autorisées sous conditions

	UA
<b>EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE</b>	
Exploitation agricole	V <sup>(1)</sup>
Exploitation forestière	X
<p><b>V(1)</b> sont autorisées l'évolution et la mise aux normes des exploitations agricoles existantes dans la zone sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- d'être compatibles avec l'habitat c'est-à-dire de ne pas augmenter les risques, pollutions et nuisances pour le voisinage,</li> <li>- de respecter la règle de réciprocité en matière d'implantation des bâtiments* d'élevage par rapport aux immeubles habités ou habituellement occupés par des tiers prévue par le règlement sanitaire départemental.</li> </ul>	
<b>HABITATION</b>	
Logement	V
Hébergement	V
<b>COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE</b>	
Artisanat et commerce de détail	V <sup>(2)</sup>
Restauration	V <sup>(1)</sup>
Commerce de gros	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V <sup>(2)</sup>
Hébergement hôtelier et touristique	V <sup>(1)</sup>
Cinéma	V
<p><b>V(1)</b> sous réserve d'être compatibles avec l'habitat c'est-à-dire de ne pas augmenter les risques, pollutions et nuisances pour le voisinage.</p>	

V(2) sous réserve d'être compatibles avec l'habitat c'est-à-dire de ne pas augmenter les risques, pollutions et nuisances pour le voisinage et à condition de ne pas dépasser un seuil de 300m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les constructions\* nouvelles (hors extensions\* et changements de destination).

#### ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V <sup>(1)</sup>
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V <sup>(1)</sup>
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V <sup>(1)</sup>
Salles d'art et de spectacles	V <sup>(1)</sup>
Équipements sportifs	V <sup>(1)</sup>
Autres équipements recevant du public	V <sup>(1)</sup>

V(1) sous réserve d'être compatible avec l'habitat c'est-à-dire de ne pas augmenter les risques, pollutions et nuisances pour le voisinage.

#### AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE

Industrie	V <sup>(1)</sup>
Entrepôt	X
Bureau	V
Centre de congrès et d'exposition	V

V(1) sont autorisées les extensions\* et mises aux normes des constructions\* existantes sous réserve d'être compatible avec l'habitat c'est-à-dire de ne pas augmenter les risques, pollutions et nuisances pour le voisinage.

## ARTICLE UA-2. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS\* ET ACTIVITÉS

Sont interdits les usages et activités suivants :

- Les établissements, installations ou utilisations du sol qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité et la sécurité de la zone ;
- Le stockage extérieur et le dépôt, visible depuis l'espace public, de combustibles, ferrailles, déchets ou matériaux de construction, excepté pour les besoins propres à l'habitation, ainsi que de véhicules sous forme d'épaves ;
- Les carrières et autres extractions de matériaux ;
- L'implantation de résidences mobiles et d'habitation légères de loisirs, groupées ou isolées ;
- L'implantation de terrains de camping et le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée sauf pour l'hivernage pour le particulier ;
- Les affouillements\* et exhaussements\* de sols autres que ceux indispensables à la réalisation de constructions\* autorisées dans la zone.

## ARTICLE UA-3. MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

## SECTION 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

### ARTICLE UA-4. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS\*

Les règles de volumétrie et d'implantation des constructions\* définies au présent article ne s'appliquent pas aux constructions\* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS\*

De manière générale, l'implantation des constructions\* devra être définie de manière à conserver au maximum le profil naturel du terrain.

##### 1 – Implantation des constructions\* par rapport aux emprises publiques\* et voies existantes, à modifier ou à créer

Les constructions\* nouvelles ainsi que les extensions\* et réhabilitations\* de constructions\* existantes doivent un **principe d'implantation à l'alignement**. La façade\* ou le pignon des constructions\* principales doivent être implantées à l'alignement par rapport aux voies et emprises publiques\*. Une implantation en retrait d'au moins 3 mètres pourra être autorisée sous réserve que la continuité de l'ordonnement bâti sur voie soit assuré soit par l'édification de murs de clôtures\* et / ou d'annexes\* aux constructions\* principales.

Une implantation différente pourra être admise ou imposée dans les cas suivants :

- ◆ Lorsqu'il existe sur des parcelles voisines ou, sur le même terrain, des constructions\* édifiées selon un principe d'implantation différent, la construction nouvelle pourra s'implanter dans la continuité de l'ordonnement existant afin de contribuer à une harmonie d'ensemble le long de la voie ;
- ◆ Dans le cas de l'extension\*, de la rénovation\* ou de la réhabilitation\* d'une construction existante dont l'implantation diffère de la règle précitée, une implantation en continuité du bâti préexistant est permise ;
- ◆ Dans le cas de la reconstruction\* d'une construction détruite dont l'implantation différait de la règle précitée, une implantation identique à celle du bâti préexistant est permise.
- ◆ Dans un objectif de préservation d'un élément du patrimoine naturel ou bâti identifié au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme, une implantation alternative à la règle de principe est permise ;
- ◆ En cas d'impossibilité technique liée à la géométrie de la parcelle (dans le cas de constructions\* en cœur d'îlot, sur une parcelle en drapeau\*, etc.), une implantation alternative à la règle de principe est permise ;
- ◆ Une marge de recul pourra être imposée :
  - Aux abords des routes départementales en application du règlement de voirie départemental.
  - Aux abords des autoroutes, routes express, déviations et autres routes classées à grande circulation en application de l'article L.111-6 du Code de l'urbanisme.
  - dans un objectif d'amélioration de la visibilité et de l'accessibilité ou encore de limitation des risques pour la sécurité routière.

Pour les constructions\* annexes\* à la construction principale, il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation.

##### 2 – Implantation des constructions\* par rapport aux limites séparatives\*

Les constructions\* principales peuvent être implantées en limite séparative\* ou en retrait d'au moins 3 mètres.

Les annexes\* peuvent être implantées en limite séparative\* ou en retrait d'au moins 1 mètre.

Une implantation différente pourra être admise ou imposée dans les cas suivants :

- ◆ Lorsqu'il existe sur des parcelles voisines ou, sur le même terrain, des constructions\* édifiées selon un principe d'implantation différent, la construction nouvelle pourra s'implanter dans la continuité de l'ordonnancement existant ;
- ◆ Dans le cas de l'extension\*, de la rénovation\* ou de la réhabilitation\* d'une construction existante dont l'implantation diffère de la règle précitée, une implantation en continuité du bâti préexistant est permise ;
- ◆ Dans le cas de la reconstruction\* d'une construction détruite dont l'implantation différait de la règle précitée, une implantation identique à celle du bâti préexistant est permise.
- ◆ Dans un objectif de préservation d'un élément du patrimoine naturel ou bâti identifié au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme, une implantation alternative à la règle de principe est permise ;
- ◆ En cas d'impossibilité technique liée à la géométrie de la parcelle (dans le cas de constructions\* en cœur d'ilot, sur une parcelle en drapeau\*, etc.), une implantation alternative à la règle de principe est permise.

#### EMPRISE AU SOL\* MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS\*

Non réglementé.

#### HAUTEUR\* DES CONSTRUCTIONS\*

De manière générale, les constructions\* doivent respecter le gabarit\* général de la rue de façon à créer une suite homogène de constructions\*.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur\* maximale autorisée :

- Les installations techniques de grande hauteur\* (antennes, pylônes, éoliennes, châteaux d'eau, etc.) ;
- Les éléments de superstructure (locaux techniques d'ascenseurs, cheminées, cage d'escalier, etc.).

Les constructions\* nouvelles ainsi que les extensions\* et réhabilitations\* de constructions\* existantes doivent respecter la **règle graphique\*** définie comme suit :



#### Principes de hauteur des constructions principales

- RDC+1+ combles
- RDC+2+ combles

**Le principe de hauteur\* RDC+1+ combles\*** : Les constructions\* nouvelles ainsi que les extensions\* et réhabilitations\* de constructions\* existantes doivent respecter une hauteur\* maximale de deux niveaux\* (rez-de-chaussée et un étage) auxquels peuvent s'ajouter, le cas échéant, des combles\* aménagés ou non. Dans le cas des constructions\* avec toiture terrasse\*, la hauteur\* maximale est de deux niveaux\* et est mesurée à l'acrotère.

**Le principe de hauteur\* RDC+2+ combles\*** : Les constructions\* nouvelles ainsi que les extensions\* et réhabilitations\* de constructions\* existantes doivent respecter une hauteur\* maximale de trois niveaux\* (rez-de-chaussée et deux étages) auxquels peuvent s'ajouter, le cas échéant, des combles\* aménagés ou non. Dans le cas des constructions\* avec toiture terrasse\*, la hauteur\* maximale est de deux niveaux\* et est mesurée à l'acrotère.

Le dépassement de la hauteur\* maximale pourra être autorisé :

- ◆ Dans le cas de l'extension\*, la rénovation\* ou la réhabilitation\* d'une construction existante présentant une hauteur\* supérieure à la hauteur\* maximale autorisée, une hauteur\* équivalente à celle du bâti préexistant est permise.
- ◆ Dans le cas de la reconstruction\* d'une construction détruite dont la hauteur\* était supérieure à la hauteur\* maximale autorisée, une hauteur\* équivalente à celle du bâti préexistant est permise.
- ◆ Pour assurer une continuité avec la construction voisine si elle a une hauteur\* supérieure.

La hauteur\* des annexes\* à la construction principale ne doit pas excéder 4 mètres au point le plus haut. Cette règle ne s'applique pas à la construction d'annexes\* aux exploitations d'agricoles existantes dans la zone.

## ARTICLE UA-5. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Les règles relatives à la qualité architecturale, environnement et paysagère des constructions\* définies au présent article ne s'appliquent pas aux constructions\* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### OBJECTIFS GÉNÉRAUX

Une attention particulière doit être portée à l'intégration paysagère et architecturale de tout projet de construction, installation ou aménagement nouveau ainsi qu'aux évolutions du bâti. Tout projet pourra être refusé si, par sa situation, son volume, sa forme ou son architecture, il est susceptible de nuire au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels et urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions\* à destination d'habitation doivent respecter l'harmonie des volumes, formes, matériaux et couleurs en accord avec les constructions\* environnantes. Le recours aux principes architecturaux traditionnels doit être privilégié (cf. définition de l'architecture traditionnelle de la Vallée du Cher p 19 et 20 du présent règlement écrit).

La recherche de l'innovation architecturale, environnementale et énergétique est autorisée. Les projets qui ne respectent pas les prescriptions définies au présent article pourront toutefois recevoir exceptionnellement un avis favorable s'il existe une étude architecturale particulière (projet de caractère contemporain, projet privilégiant une utilisation rationnelle des énergies ou mettant en œuvre des procédés produisant ou utilisant des énergies renouvelables, projet s'inscrivant dans le cadre d'une approche environnementale de l'urbanisme).

Les matériaux de construction utilisés devront être choisis au regard des critères suivants :

- Qualité et pérennité dans le temps ;
- Respect de l'harmonie architecturale d'ensemble des constructions\* ;
- Insertion qualitative et discrète du projet à son environnement urbain et paysager.

Dans le cas des annexes\* et extensions\* de constructions\* existantes, les matériaux sélectionnés devront respecter un principe d'harmonie architecturale avec le bâti principal ou la construction préexistante.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Est interdit le recours aux éléments ornementaux à caractère monumental, plaqués ou non sur les constructions\*, et reprenant les caractéristiques architecturales traditionnelles d'autres régions (tels que les péristyles, les colonnades, les colonnes à chapiteau, etc...).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

### VOLUMÉTRIE

Les constructions\*, installations et aménagements devront respecter les principes suivants en matière de volumétrie :

- Simplicité de volume ;
- Adaptation au relief du terrain et à la végétation environnante ;
- Prise en compte de l'effet du ruissellement des eaux pluviales,
- Cohérence avec la volumétrie des constructions\* voisines ;
- Respect des éléments de paysage et de patrimoine significatifs identifiés au règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

## FAÇADE\*

Les dispositions suivantes sont applicables aux constructions\* nouvelles ainsi qu'aux annexes\* des constructions\* principales dont l'emprise au sol\* est supérieure à 20m<sup>2</sup>.

Les façades\* latérales et arrière seront traitées avec le même soin que les façades\* principales et en harmonie avec elles.

L'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions\* avoisinantes. Sont interdites les façades\* présentant l'aspect du béton brut, du fibrociment, de la tôle ondulée, du bacacier et du zinc.

Les façades\* devront recourir aux teintes de couleur beige sable et pierre locales (cf. définition de l'architecture traditionnelle de la Vallée du Cher p 19 et 20 du présent règlement écrit). Le recours aux teintes de couleurs blanches est strictement interdit. L'utilisation de couleurs vives ou sombres est permise pour les devantures commerciales.

## TOITURE

Les dispositions suivantes sont applicables aux constructions\* nouvelles ainsi qu'aux annexes\* des constructions\* principales dont l'emprise au sol\* est supérieure à 20m<sup>2</sup>. Elles ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'exploitation agricole et leurs annexes, dont les toitures doivent être de couleur foncée et d'aspect mat.

Sont interdites les toitures couvertes en matériaux présentant l'aspect de la chaume, l'acier, la tôle ondulée, le bac-acier, le fibrociment, le cuivre, le bois et le zinc.

Les toitures d'aspect tuile devront être composées de tuiles plates de pays de ton patiné brun-rouge d'une densité minimale de 44 tuiles au m<sup>2</sup>, de tuiles mécaniques de terre cuite de Bourgogne comportant un motif en losange ou tout autre matériau d'aspect similaire. Les toitures d'aspect ardoise devront être composées d'ardoises de couleur bleu ardoise ou tout autre matériau d'aspect similaire. (cf. définition de l'architecture traditionnelle de la Vallée du Cher p 19 et 20 du présent règlement écrit)

En matière de formes de toitures, sont interdites les toitures à quatre pans\* avec faîtage et les toitures courbes ou elliptiques\*. Les toitures terrasses\* sont autorisées sous réserve de ne pas recourir aux teintes de couleur blanches. Les toitures monopente\* ne sont autorisées que pour les extensions\* de constructions\* existantes ou les annexes attenantes à une construction ou implantées sur une limite séparative.

Les toitures à double-pans devront présenter un angle de 35 à 45 degrés. Un angle inférieur pourra être autorisé sous réserve de respecter l'harmonie architecturale des constructions\* environnantes pour les annexes\* et les extensions\* des constructions\* existantes.

Dans le cas de travaux de réhabilitation, rénovation ou reconstruction, le ré-emploi du matériau d'origine est toléré sous réserve de respecter le 1<sup>er</sup> alinéa des objectifs généraux.

## OUVERTURES

De manière générale, les ouvertures doivent s'intégrer harmonieusement avec l'aspect général de la construction. Doivent être privilégiées les ouvertures en façade\* sud afin de maximiser les apports solaires.

Les ouvertures en façades\* sur rue visibles depuis l'espace public doivent être plus hautes que larges\*. Ce principe ne s'applique pas aux portes de garages, portes charretières et vitrines commerciales.

Les lucarnes trapèzes\*, les lucarnes rampantes\*, les chapeaux de gendarmes\*, les chiens assis\* et les châssis de toit\* non encastrés visibles depuis l'espace public sont interdits. Cette interdiction ne s'applique pas en cas de restauration, réhabilitation\*, rénovation\* ou extension\* d'une construction existante en comprenant déjà. Les lanterneaux\* ne sont autorisés que pour la réalisation d'ouvertures sur les toitures terrasses\*.



Les coffres de volets roulants\* ne devront pas être visibles depuis l'extérieur. Une exception pourra être autorisée dans le cas de la restauration, rénovation\* ou réhabilitation\* d'une construction ne relevant pas du bâti traditionnel tel que caractérisé p 18 du présent règlement écrit, sous réserve d'une insertion architecturale qualitative.

Les volets battants existants devront être conservés ou remplacés par des volets similaires..

### TRAVAUX DE RESTAURATION, RÉHABILITATION\*, RÉNOVATION\* ET EXTENSION\* DE CONSTRUCTIONS\* EXISTANTES

Les travaux de restauration, réhabilitation\*, rénovation\* (et notamment rénovation\* énergétique) et extensions\* de constructions\* existantes devront rechercher une harmonie architecturale d'ensemble avec les constructions\* d'origine

La conservation des éléments caractéristiques de l'architecture traditionnelle\* de la Vallée du Cher devra être recherchée (cf. définition de l'architecture traditionnelle de la Vallée du Cher p 18 et 19 du présent règlement écrit).

### DISPOSITIFS DE PRODUCTION D'ÉNERGIES RENOUVELABLES

La mise en place de panneaux photovoltaïques en toiture est autorisée à condition qu'ils fassent l'objet d'une intégration paysagère qualitative notamment en limitant l'effet « batterie » (cf. intégration paysagère qualitative des panneaux photovoltaïques p 22 du présent règlement écrit).

### CLÔTURES\*

Les murs de clôtures\* existants en matériaux traditionnels doivent être conservés. Si nécessaire, une ouverture pourra être permise, par unité foncière\*, pour la création d'un accès en l'absence d'alternative possible. Les clôtures anciennes sous forme de murets surmontés d'une grille métallique, ainsi que leurs portails et portillons traditionnels doivent également être conservés. Des modifications ponctuelles pourront être réalisées, notamment afin d'adapter la largeur des ouvertures à celles des véhicules accédant à la parcelle.

L'édification de clôtures\* n'est pas obligatoire. Néanmoins, afin de respecter le principe d'implantation à l'alignement des voies et emprises publiques\*, en cas d'implantation en retrait des constructions\* et annexes\*, l'édification d'un mur de clôture\* maçonné ou en pierre sera exigée afin de respecter la continuité de l'ordonnement bâti sur voie.

Les clôtures\* constituées de talus et haies végétalisés devront recourir à des essences locales (cf. annexe n°1 : Liste des espèces indigènes recommandées). Le recours à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit. L'emploi de matériaux d'aspect toiles et films plastiques et les parpaings apparents, plaques de béton, tôle ondulée sont interdits. Le recours à des clôtures\* présentant l'aspect de panneaux de bois n'est autorisé qu'en limite séparative\*.. Les plaques de bétons peintes, d'une hauteur\* de 0,30m, sont uniquement autorisées en sous-bassement des panneaux de grillage rigides. Une harmonie générale est imposée entre le portail\*, la pile et la clôture\*

Lorsqu'une clôture\* est réalisée, elle ne doit pas dépasser la hauteur\* maximale de 1,80 mètres sur les voies et emprises publiques\* et 2 mètres en limites séparatives\*. Lorsqu'elle est constituée d'un muret surélevé d'un autre dispositif (grillage, claires-voies, haies...), le muret doit respecter une hauteur\* maximale de 1 mètre. La clôture\* doit présenter une simplicité d'aspect et respecter une harmonie avec l'environnement bâti et paysager.

Dans le cadre du prolongement de clôtures\* existantes, la hauteur\* maximale de la clôture\* nouvelle pourra atteindre la hauteur\* de la clôture\* préexistante.

Au sein des secteurs concernés par la Trame Verte et Bleue (cf. pièce 4.1.2 du règlement graphique), les clôtures devront, en outre, respecter les règles définies à l'article 10 des dispositions générales portant sur les « éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue ».

## ARTICLE UA-6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS\*

Dans les secteurs concernés par la Trame Verte et Bleue, il convient de se reporter aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables en matière de traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions\*.

### SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES ET ÉCO-AMÉNAGEABLE

Non réglementé.

### ESPACES LIBRES\*, PLANTATIONS, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Dans le cadre de tout projet d'aménagement, l'implantation des constructions\*, installations et aménagements devront être étudiés de manière à assurer la conservation des boisements et plantations existants autant que possible.

Les espaces libres\* de constructions\* devront faire l'objet d'une végétalisation contribuant à la qualité paysagère et environnementale du projet. Cette végétalisation devra respecter la liste des espèces indigènes recommandées et respectant les caractéristiques écologiques du territoire annexée au présent règlement. Ne doivent en aucun cas faire l'objet de plantations les espèces répertoriées comme exotiques et envahissantes (la liste également reportée en annexe du présent règlement).

Pour tout nouvel ensemble d'habitation d'une superficie supérieure à 1 hectare, un minimum de 10% de sa superficie en espaces libres\* communs (espaces piétons, espace vert, piste cyclable) devra être aménagé.

### ESPACES NÉCESSAIRES À LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DU RUISSELLEMENT

Non réglementé.

## ARTICLE UA-7. STATIONNEMENT

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables en matière de stationnement.

## SECTION 3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables en matière de desserte par les équipements et réseaux.

## CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

Il s'agit d'une zone urbaine à vocation principale d'habitat correspondant aux quartiers résidentiels en extension du centre ancien.

Elle comprend les sous-secteurs :

- **UBs** recouvrant les secteurs ayant vocation à accueillir des hébergements adaptés aux personnes vieillissantes et/ou en situation de handicap.
- **UBv** recouvrant les secteurs urbanisés à vocation d'habitat permettant l'implantation de typologies d'habitations diverses.

Pour rappel, les dispositions réglementaires applicables à la zone comprennent cumulativement :

- Les dispositions du règlement écrit de la zone explicitées ci-après ;
- Les dispositions communes applicables à toutes les zones explicitées dans le cadre des dispositions générales du présent règlement écrit ;
- Les orientations écrites et graphiques énoncées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
- Les servitudes d'utilité publique reportées en annexe du présent PLUi.

### SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS\*, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

#### ARTICLE UB-1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

**X** : sous-destinations interdites

**V** : sous-destinations autorisées

**V(x)** : sous-destinations autorisées sous conditions

	UB	UBs	UBv
<b>EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE</b>			
Exploitation agricole	V <sup>(1)</sup>	X	X
Exploitation forestière	V <sup>(1)</sup>	X	X
<p><b>V(1)</b> sont autorisées l'évolution et la mise aux normes des exploitations agricoles et forestières existantes dans la zone sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- d'être compatibles avec l'habitat c'est-à-dire de ne pas augmenter les risques, pollutions et nuisances pour le voisinage, de respecter la règle de réciprocité en matière d'implantation des bâtiments* d'élevage par rapport aux immeubles habités ou habituellement occupés par des tiers prévue par le règlement sanitaire départemental.</li> </ul>			
<b>HABITATION</b>			
Logement	V	X	V
Hébergement	V	V <sup>(1)</sup>	V
<p><b>V(1)</b> est autorisée l'implantation de structures d'hébergements, médicalisés ou non, destinées à l'accueil des personnes âgées et / ou dépendantes.</p>			

COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE			
Artisanat et commerce de détail	V <sup>(1)</sup>	X	X
Restauration	V <sup>(1)</sup>	X	X
Commerce de gros	X	X	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V <sup>(1)</sup>	X	X
Hébergement hôtelier et touristique	V <sup>(1)</sup>	X	X
Cinéma	V	X	X
<i>V(1) sous réserve d'être compatibles avec l'habitat c'est-à-dire de ne pas augmenter les risques, pollutions et nuisances pour le voisinage.</i>			
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V <sup>(1)</sup>	V <sup>(1)</sup>	V <sup>(1)</sup>
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V <sup>(1)</sup>	V <sup>(1)</sup>	V <sup>(1)</sup>
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V <sup>(1)</sup>	V <sup>(1)</sup>	V <sup>(1)</sup>
Salles d'art et de spectacles	V <sup>(1)</sup>	V <sup>(1)</sup>	V <sup>(1)</sup>
Équipements sportifs	V <sup>(1)</sup>	V <sup>(1)</sup>	V <sup>(1)</sup>
Autres équipements recevant du public	V <sup>(1)</sup>	V <sup>(1)</sup>	V <sup>(1)</sup>
<i>V(1) sous réserve d'être compatible avec l'habitat c'est-à-dire de ne pas augmenter les risques, pollutions et nuisances pour le voisinage.</i>			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE			
Industrie	V <sup>(1)</sup>	X	X
Entrepôt	X	X	X
Bureau	V	X	X
Centre de congrès et d'exposition	V	X	X
<i>V(1) sont autorisées les extensions* et mises aux normes des constructions* existantes sous réserve d'être compatible avec l'habitat c'est-à-dire de ne pas augmenter les risques, pollutions et nuisances pour le voisinage.</i>			

## ARTICLE UB-2. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS\* ET ACTIVITÉS

Sont interdits les usages et activités suivants :

- Les établissements, installations ou utilisations du sol qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité et la sécurité de la zone ;
- Le stockage extérieur et le dépôt, visible depuis l'espace public, de combustibles, ferrailles, déchets ou matériaux de construction, excepté pour les besoins propres à l'habitation, ainsi que de véhicules sous forme d'épaves ;
- Les carrières et autres extractions de matériaux ;
- L'implantation de résidences mobiles et d'habitation légères de loisirs, groupées ou isolées ;
- L'implantation de terrains de camping et le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée sauf pour l'hivernage pour le particulier ;

- Les affouillements\* et exhaussements\* de sols autres que ceux indispensables à la réalisation de constructions\* autorisées dans la zone.

Dans le sous-secteur UBv, sont autorisés par exception les usages et activités suivants :

- L'implantation de résidences mobiles et d'habitation légères de loisirs, groupées ou isolées ;
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée.

### ARTICLE UB-3. MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

## SECTION 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

### ARTICLE UB-4. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS\*

Les règles de volumétrie et d'implantation des constructions\* définies au présent article ne s'appliquent pas aux constructions\* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS\*

De manière générale, l'implantation des constructions\* devra être définie de manière à conserver au maximum le profil naturel du terrain.

#### 1 – Implantation des constructions\* par rapport aux emprises publiques\* et voies existantes, à modifier ou à créer

Les constructions\* nouvelles ainsi que les extensions\* et réhabilitations\* de constructions\* existantes doivent respecter un **principe d'implantation soit à l'alignement soit en recul d'au moins 3 mètres**. La façade\* ou le pignon des constructions\* principales doivent être implantées soit à l'alignement par rapport aux voies et emprises publiques\* soit en retrait d'au moins 3 mètres.

Une implantation différente pourra être admise ou imposée dans les cas suivants :

- ◆ Lorsqu'il existe sur des parcelles voisines ou, sur le même terrain, des constructions\* édifiées selon un principe d'implantation différent, la construction nouvelle pourra s'implanter dans la continuité de l'ordonnancement existant afin de contribuer à une harmonie d'ensemble le long de la voie ;
- ◆ Dans le cas de l'extension\*, de la rénovation\* ou de la réhabilitation\* d'une construction existante dont l'implantation diffère de la règle précitée, une implantation en continuité du bâti préexistant est permise ;
- ◆ Dans le cas de la reconstruction\* d'une construction détruite dont l'implantation différait de la règle précitée, une implantation identique à celle du bâti préexistant est permise.
- ◆ Dans un objectif de préservation d'un élément du patrimoine naturel ou bâti identifié au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme, une implantation alternative à la règle de principe est permise ;
- ◆ En cas d'impossibilité technique liée à la géométrie de la parcelle (dans le cas de constructions\* en cœur d'îlot, sur une parcelle en drapeau\*, etc.), une implantation alternative à la règle de principe est permise ;
- ◆ Une marge de recul pourra être imposée :
  - Aux abords des routes départementales en application du règlement de voirie départemental.
  - Aux abords des autoroutes, routes express, déviations et autres routes classées à grande circulation en application de l'article L.111-6 du Code de l'urbanisme.

- dans un objectif d'amélioration de la visibilité et de l'accessibilité ou encore de limitation des risques pour la sécurité routière.

Pour les constructions\* annexes\* à la construction principale, il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation.

## 2 – Implantation des constructions\* par rapport aux limites séparatives\*

Les constructions\* principales peuvent être implantées en limite séparative\* ou en retrait d'au moins 3 mètres.

Les annexes\* peuvent être implantées en limite séparative\* ou en retrait d'au moins 1 mètre.

Une implantation différente pourra être admise ou imposée dans les cas suivants :

- ◆ Lorsqu'il existe sur des parcelles voisines ou, sur le même terrain, des constructions\* édifiées selon un principe d'implantation différent, la construction nouvelle pourra s'implanter dans la continuité de l'ordonnement existant ;
- ◆ Dans le cas de l'extension\*, de la rénovation\* ou de la réhabilitation\* d'une construction existante dont l'implantation diffère de la règle précitée, une implantation en continuité du bâti préexistant est permise ;
- ◆ Dans le cas de la reconstruction\* d'une construction détruite dont l'implantation différait de la règle précitée, une implantation identique à celle du bâti préexistant est permise.
- ◆ Dans un objectif de préservation d'un élément du patrimoine naturel ou bâti identifié au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme, une implantation alternative à la règle de principe est permise ;
- ◆ En cas d'impossibilité technique liée à la géométrie de la parcelle (dans le cas de constructions\* en cœur d'ilot, sur une parcelle en drapeau\*, etc.), une implantation alternative à la règle de principe est permise.

## EMPRISE AU SOL\* MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS\*

Non réglementé.

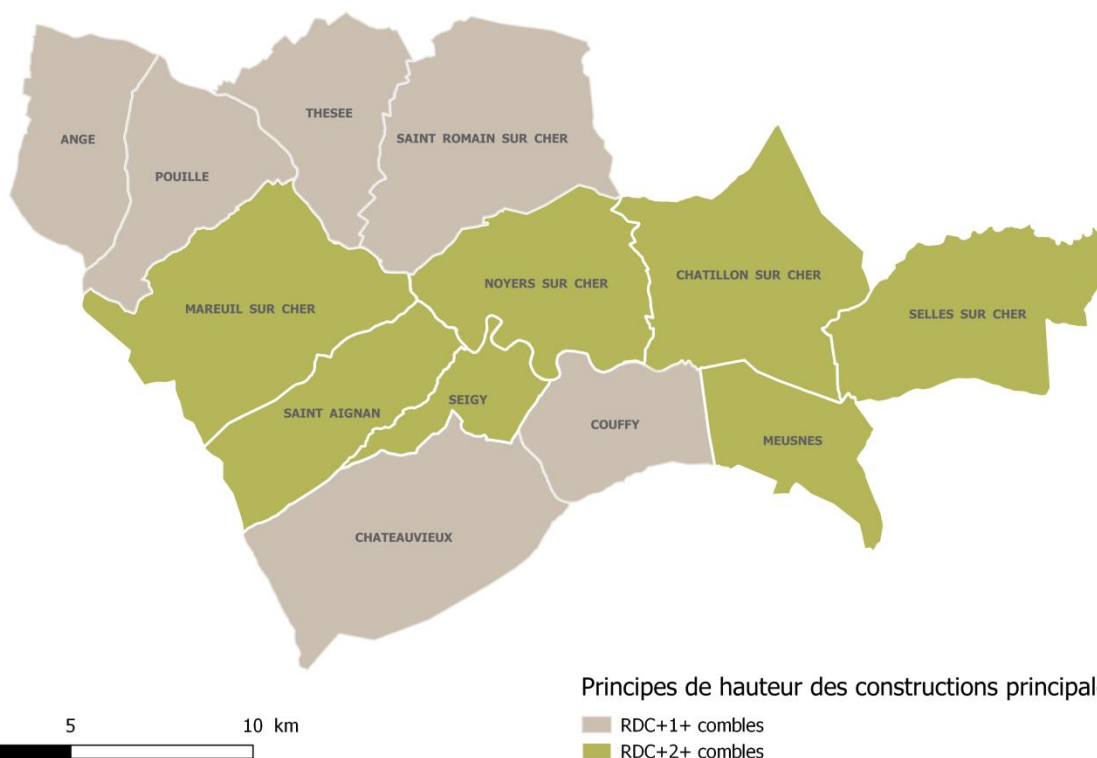
## HAUTEUR\* DES CONSTRUCTIONS\*

De manière générale, les constructions\* doivent respecter le gabarit\* général de la rue de façon à créer une suite homogène de constructions\*.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur\* maximale autorisée :

- Les installations techniques de grande hauteur\* (antennes, pylônes, éoliennes, châteaux d'eau, etc.) ;
- Les éléments de superstructure (locaux techniques d'ascenseurs, cheminées, cage d'escalier, etc.).

Les constructions\* nouvelles ainsi que les extensions\* et réhabilitations\* de constructions\* existantes doivent respecter la **règle graphique\*** définie comme suit :



**Le principe de hauteur\* RDC+1+ combles\*** : Les constructions\* nouvelles ainsi que les extensions\* et réhabilitations\* de constructions\* existantes doivent respecter une hauteur\* maximale de deux niveaux\* (rez-de-chaussée et un étage) auxquels peuvent s'ajouter, le cas échéant, des combles\* aménagés ou non. Dans le cas des constructions\* avec toiture terrasse\*, la hauteur\* maximale est de deux niveaux\* et est mesurée à l'acrotère.

**Le principe de hauteur\* RDC+2+ combles\*** : Les constructions\* nouvelles ainsi que les extensions\* et réhabilitations\* de constructions\* existantes doivent respecter une hauteur\* maximale de trois niveaux\* (rez-de-chaussée et deux étages) auxquels peuvent s'ajouter, le cas échéant, des combles\* aménagés ou non. Dans le cas des constructions\* avec toiture terrasse\*, la hauteur\* maximale est de deux niveaux\* et est mesurée à l'acrotère.

Le dépassement de la hauteur\* maximale pourra être autorisé :

- ◆ Dans le cas de l'extension\*, la rénovation\* ou la réhabilitation\* d'une construction existante présentant une hauteur\* supérieure à la hauteur\* maximale autorisée, une hauteur\* équivalente à celle du bâti préexistant est permise.
- ◆ Dans le cas de la reconstruction\* d'une construction détruite dont la hauteur\* était supérieure à la hauteur\* maximale autorisée, une hauteur\* équivalente à celle du bâti préexistant est permise.
- ◆ Pour assurer une continuité avec la construction voisine si elle a une hauteur\* supérieure.

La hauteur\* des annexes\* à la construction principale ne doit pas excéder 4 mètres au point le plus haut. Cette règle ne s'applique pas à la construction d'annexes\* aux exploitations d'agricoles existantes dans la zone.

## ARTICLE UB-5. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Les règles relatives à la qualité architecturale, environnement et paysagère des constructions\* définies au présent article ne s'appliquent pas aux constructions\* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### OBJECTIFS GÉNÉRAUX

Une attention particulière doit être portée à l'intégration paysagère et architecturale de tout projet de construction, installation ou aménagement nouveau ainsi qu'aux évolutions du bâti. Tout projet pourra être refusé si, par sa situation, son volume, sa forme ou son architecture, il est susceptible de nuire au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels et urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions\* à destination d'habitation doivent respecter l'harmonie des volumes, formes, matériaux et couleurs en accord avec les constructions\* environnantes. Le recours aux principes architecturaux traditionnels doit être privilégié (cf. définition de l'architecture traditionnelle de la Vallée du Cher p 19 et 20 du présent règlement écrit).

La recherche de l'innovation architecturale, environnementale et énergétique est autorisée. Les projets qui ne respectent pas les prescriptions définies au présent article pourront toutefois recevoir exceptionnellement un avis favorable s'il existe une étude architecturale particulière (projet de caractère contemporain, projet privilégiant une utilisation rationnelle des énergies ou mettant en œuvre des procédés produisant ou utilisant des énergies renouvelables, projet s'inscrivant dans le cadre d'une approche environnementale de l'urbanisme).

Les matériaux de construction utilisés devront être choisis au regard des critères suivants :

- Qualité et pérennité dans le temps ;
- Respect de l'harmonie architecturale d'ensemble des constructions\* ;
- Insertion qualitative et discrète du projet à son environnement urbain et paysager.

Dans le cas des annexes\* et extensions\* de constructions\* existantes, les matériaux sélectionnés devront respecter un principe d'harmonie architecturale avec le bâti principal ou la construction préexistante.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Est interdit le recours aux éléments ornementaux à caractère monumental, plaqués ou non sur les constructions\*, et reprenant les caractéristiques architecturales traditionnelles d'autres régions (tels que les péristyles, les colonnades, les colonnes à chapiteau, etc...).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

### VOLUMÉTRIE

Les constructions\*, installations et aménagements devront respecter les principes suivants en matière de volumétrie :

- Simplicité de volume ;
- Adaptation au relief du terrain et à la végétation environnante ;
- Prise en compte de l'effet du ruissellement des eaux pluviales,
- Cohérence avec la volumétrie des constructions\* voisines ;
- Respect des éléments de paysage et de patrimoine significatifs identifiés au règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.



## FAÇADE\*

Les dispositions suivantes sont applicables aux constructions\* nouvelles ainsi qu'aux annexes\* des constructions\* principales dont l'emprise au sol\* est supérieure à 20m<sup>2</sup>.

Les façades\* latérales et arrière seront traitées avec le même soin que les façades\* principales et en harmonie avec elles.

L'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions\* avoisinantes. Sont interdites les façades\* présentant l'aspect du fibrociment, de la tôle ondulée, du bac acier et du zinc.

Les façades\* devront recourir aux teintes de couleur beige sable et pierre locales (cf. définition de l'architecture traditionnelle de la Vallée du Cher p 19 et 20 du présent règlement écrit). Le recours aux teintes de couleurs blanches est strictement interdit. L'utilisation de couleurs vives ou sombres est permise pour les devantures commerciales.

## TOITURE

Les dispositions suivantes sont applicables aux constructions\* nouvelles ainsi qu'aux annexes\* des constructions\* principales dont l'emprise au sol\* est supérieure à 20m<sup>2</sup>. Elles ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'exploitation agricole et leurs annexes, aux constructions à destination d'artisanat dont les toitures doivent être de couleur foncée et d'aspect mat.

Sont interdites les toitures couvertes en matériaux présentant l'aspect de la chaume, l'acier, la tôle ondulée, le bac acier, le fibrociment et le cuivre..

Les toitures d'aspect tuile devront être composées de préférence de tuiles plates de pays de ton patiné brun-rouge, de tuiles mécaniques de ton brun-rouge ou tout autre matériau d'aspect similaire. Les toitures d'aspect ardoise devront être composées d'ardoises de couleur bleu ardoise ou tout autre matériau d'aspect similaire. (cf. définition de l'architecture traditionnelle de la Vallée du Cher page 19 et 20 du règlement écrit).

En matière de formes de toitures sont interdites les toitures courbes ou elliptiques\*. Les toitures terrasses\* sont autorisées sous réserve de ne pas recourir aux teintes de couleur blanches.

Les toitures monopente\* ne sont autorisées que pour les extensions\* de constructions\* existantes ou les annexes attenantes à une construction ou implantées sur une limite séparative.

Les toitures à double-pans devront présenter un angle de 35 à 45 degrés. Un angle inférieur pourra être autorisé sous réserve de respecter l'harmonie architecturale des constructions\* environnantes pour les annexes\* et les extensions\* des constructions\* existantes.

Dans le cas de travaux de réhabilitation, rénovation ou reconstruction, le ré-emploi du matériau d'origine est toléré sous réserve de respecter le 1<sup>er</sup> alinéa des objectifs généraux.

## OUVERTURES

De manière générale, les ouvertures doivent s'intégrer harmonieusement avec l'aspect général de la construction. Doivent être privilégiées les ouvertures en façade\* sud afin de maximiser les apports solaires.

Les ouvertures en façades\* sur rue visibles depuis l'espace public doivent être plus hautes que larges\*. Ce principe ne s'applique pas aux portes de garages, portes charretières et vitrines commerciales.

Les lucarnes trapèzes\* et les chapeaux de gendarmes\* sont interdits. Cette interdiction ne s'applique pas en cas de restauration, réhabilitation\*, rénovation\* ou extension\* d'une construction existante en comprenant déjà. Les lanterneaux\* ne sont autorisés que pour la réalisation d'ouvertures sur les toitures terrasses\*.

Les coffres de volets roulants\* ne devront pas être visibles depuis l'extérieur. Une exception pourra être autorisée dans le cas de la restauration, rénovation\* ou réhabilitation\* d'une construction ne relevant pas du bâti traditionnel tel que caractérisé p 18 du présent règlement écrit, sous réserve d'une insertion architecturale qualitative.

### TRAVAUX DE RESTAURATION, RÉHABILITATION\*, RÉNOVATION\* ET EXTENSION\* DE CONSTRUCTIONS\* EXISTANTES

Les travaux de restauration, réhabilitation\*, rénovation\* (et notamment rénovation\* énergétique) et extensions\* de constructions\* existantes devront rechercher une harmonie architecturale d'ensemble avec les constructions\* d'origine.

La conservation des éléments caractéristiques de l'architecture traditionnelle\* de la Vallée du Cher devra être recherchée (cf. définition de l'architecture traditionnelle de la Vallée du Cher p 18 et 19 du présent règlement écrit).

### DISPOSITIFS DE PRODUCTION D'ÉNERGIES RENOUVELABLES

La mise en place de panneaux photovoltaïques en toiture est autorisée à condition qu'ils fassent l'objet d'une intégration paysagère qualitative notamment en limitant l'effet « batterie » (cf. intégration paysagère qualitative des panneaux photovoltaïques p 22 du présent règlement écrit).

### CLÔTURES\*

Les murs de clôtures\* existants en matériaux traditionnels doivent être conservés. Si nécessaire, une ouverture pourra être permise, par unité foncière\*, pour la création d'un accès en l'absence d'alternative possible. Les clôtures anciennes sous forme de murets surmontés d'une grille métallique, ainsi que leurs portails et portillons traditionnels doivent également être conservés. Des modifications ponctuelles pourront être réalisées, notamment afin d'adapter la largeur des ouvertures à celles des véhicules accédant à la parcelle.

L'édification de clôtures\* n'est pas obligatoire. Les clôtures\* constituées de talus et haies végétalisés devront recourir à des essences locales (cf. annexe n°1 : Liste des espèces indigènes recommandées). Le recours à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit. L'emploi de matériaux d'aspect toiles et films plastiques, les parpaings apparents, les plaques de béton et la tôle ondulées sont interdits. Le recours à des clôtures\* présentant l'aspect de panneaux de bois n'est autorisé qu'en limite séparative\*. Les plaques de bétons peintes, d'une hauteur\* de 0,30m, sont uniquement autorisées en sous-bassement des panneaux de grillage rigides. Une harmonie générale est imposée entre le portail\*, la pile et la clôture\*.

Lorsqu'une clôture\* est réalisée, elle ne doit pas dépasser la hauteur\* maximale de 1,80 mètres sur les voies et emprises publiques\* et 2 mètres en limites séparatives\*. Lorsqu'elle est constituée d'un muret surélevé d'un autre dispositif (grillage, claires-voies, haies...), le muret doit respecter une hauteur\* maximale de 1 mètre. La clôture\* doit présenter une simplicité d'aspect et respecter une harmonie avec l'environnement bâti et paysager.

Dans le cadre du prolongement de clôtures\* existantes, la hauteur\* maximale de la clôture\* nouvelle pourra atteindre la hauteur\* de la clôture\* préexistante.

Au sein des secteurs concernés par la Trame Verte et Bleue (cf. pièce 4.1.2 du règlement graphique), les clôtures devront, en outre, respecter les règles définies à l'article 10 des dispositions générales portant sur les « éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue ».

### ARTICLE UB-6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS\*

Dans les secteurs concernés par la Trame Verte et Bleue, il convient de se reporter aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables en matière de traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions\*.

### SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES ET ÉCO-AMÉNAGEABLE

Dans le cadre de tout projet de constructions\*, installation et aménagement nouveau, une part correspondant à 30% de l'unité foncière\* devra faire l'objet de surfaces non-imperméabilisées\* et /ou végétalisées.

#### **ESPACES LIBRES\*, PLANTATIONS, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS**

Dans le cadre de tout projet d'aménagement, l'implantation des constructions\*, installations et aménagements devront être étudiés de manière à assurer la conservation des boisements et plantations existants autant que possible.

Les espaces libres\* de constructions\* devront faire l'objet d'une végétalisation contribuant à la qualité paysagère et environnementale du projet. Cette végétalisation devra respecter la liste des espèces indigènes recommandées et respectant les caractéristiques écologiques du territoire annexée au présent règlement. Ne doivent en aucun cas faire l'objet de plantations les espèces répertoriées comme exotiques et envahissantes (la liste également reportée en annexe du présent règlement).

Pour tout nouvel ensemble d'habitation d'une superficie supérieure à 1 hectare, un minimum de 10% de sa superficie en espaces libres\* communs (espaces piétons, espace vert, piste cyclable) devra être aménagé.

#### **ESPACES NÉCESSAIRES À LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DU RUISSELLEMENT**

Non réglementé.

### **ARTICLE UB-7. STATIONNEMENT**

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables en matière de stationnement.

## **SECTION 3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX**

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables en matière de desserte par les équipements et réseaux.

## CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UH

Il s'agit de la zone urbaine à vocation mixte correspondant aux hameaux présentant un caractère urbain.

Pour rappel, les dispositions réglementaires applicables à la zone comprennent cumulativement :

- Les dispositions du règlement écrit de la zone explicitées ci-après ;
- Les dispositions communes applicables à toutes les zones explicitées dans le cadre des dispositions générales du présent règlement écrit ;
- Les orientations écrites et graphiques énoncées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
- Les servitudes d'utilité publique reportées en annexe du présent PLUi.

### SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS\*, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

#### ARTICLE UH-1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

**X** : sous-destinations interdites

**V** : sous-destinations autorisées

**V(x)** : sous-destinations autorisées sous conditions

	UH
<b>EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE</b>	
Exploitation agricole	V <sup>(1)</sup>
Exploitation forestière	V(1)
<p><b>V(1)</b> sont autorisées l'évolution et la mise aux normes des exploitations agricoles et forestières existantes dans la zone sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- d'être compatibles avec l'habitat c'est-à-dire de ne pas augmenter les risques, pollutions et nuisances pour le voisinage,</li> <li>- de respecter la règle de réciprocité en matière d'implantation des bâtiments* d'élevage par rapport aux immeubles habités ou habituellement occupés par des tiers prévue par le règlement sanitaire départemental.</li> </ul>	
<b>HABITATION</b>	
Logement	V <sup>(1)</sup>
Hébergement	V <sup>(1)</sup>
<p><b>V(1)</b> sont autorisées</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les constructions* nouvelles sous réserve de ne pas dépasser une emprise au sol* équivalente à 60% de l'unité foncière* ;</li> <li>- les extensions* mesurées des constructions* à usage d'habitation existantes sous réserve d'être inférieures à 50% de l'emprise au sol* du bâtiment* existant à la date d'approbation du présent PLUi.</li> <li>- la construction d'annexes* aux constructions* principales dans la limite de 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol*.</li> </ul>	
<b>COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE</b>	
Artisanat et commerce de détail	V <sup>(1)</sup>

Restauration	V <sup>(1)</sup>
Commerce de gros	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V <sup>(1)</sup>
Hébergement hôtelier et touristique	V <sup>(1)</sup>
Cinéma	V
<i>V(1) sous réserve d'être compatibles avec l'habitat c'est-à-dire de ne pas augmenter les risques, pollutions et nuisances pour le voisinage.</i>	
<b>ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V <sup>(1)</sup>
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V <sup>(1)</sup>
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V <sup>(1)</sup>
Salles d'art et de spectacles	V <sup>(1)</sup>
Équipements sportifs	V <sup>(1)</sup>
Autres équipements recevant du public	V <sup>(1)</sup>
<i>V(1) sous réserve d'être compatible avec l'habitat c'est-à-dire de ne pas augmenter les risques, pollutions et nuisances pour le voisinage.</i>	
<b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE</b>	
Industrie	V <sup>(1)</sup>
Entrepôt	X
Bureau	V
Centre de congrès et d'exposition	X
<i>V(1) sont autorisées les extensions* et mises aux normes des constructions* existantes sous réserve d'être compatible avec l'habitat c'est-à-dire de ne pas augmenter les risques, pollutions et nuisances pour le voisinage.</i>	

## ARTICLE UH-2. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS\* ET ACTIVITÉS

Sont interdits les usages et activités suivants :

- Les établissements, installations ou utilisations du sol qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité et la sécurité de la zone ;
- Le stockage extérieur et le dépôt, visible depuis l'espace public, de combustibles, ferrailles, déchets ou matériaux de construction, excepté pour les besoins propres à l'habitation, ainsi que de véhicules sous forme d'épaves ;
- Les carrières et autres extractions de matériaux ;
- L'implantation de résidences mobiles et d'habitation légères de loisirs, groupées ou isolées ;
- L'implantation de terrains de camping et le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée sauf pour l'hivernage pour le particulier ;
- Les affouillements\* et exhaussements\* de sols autres que ceux indispensables à la réalisation de constructions\* autorisées dans la zone.

## ARTICLE UH-3. MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

## SECTION 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

### ARTICLE UH-4. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS\*

Les règles de volumétrie et d'implantation des constructions\* définies au présent article ne s'appliquent pas aux constructions\* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS\*

De manière générale, l'implantation des constructions\* devra être définie de manière à conserver au maximum le profil naturel du terrain.

##### 1 – Implantation des constructions\* par rapport aux emprises publiques\* et voies existantes, à modifier ou à créer

Les constructions\* nouvelles ainsi que les extensions\* et réhabilitations\* de constructions\* existantes doivent respecter un **principe d'implantation soit à l'alignement soit en recul d'au moins 3 mètres**. La façade\* ou le pignon des constructions\* principales doivent être implantées soit à l'alignement par rapport aux voies et emprises publiques\* soit en retrait d'au moins 3 mètres.

Une implantation différente pourra être admise ou imposée dans les cas suivants :

- ◆ Lorsqu'il existe sur des parcelles voisines ou, sur le même terrain, des constructions\* édifiées selon un principe d'implantation différent, la construction nouvelle pourra s'implanter dans la continuité de l'ordonnancement existant afin de contribuer à une harmonie d'ensemble le long de la voie ;
- ◆ Dans le cas de l'extension\*, de la rénovation\* ou de la réhabilitation\* d'une construction existante dont l'implantation diffère de la règle précitée, une implantation en continuité du bâti préexistant est permise ;
- ◆ Dans le cas de la reconstruction\* d'une construction détruite dont l'implantation différait de la règle précitée, une implantation identique à celle du bâti préexistant est permise.
- ◆ Dans un objectif de préservation d'un élément du patrimoine naturel ou bâti identifié au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme, une implantation alternative à la règle de principe est permise ;
- ◆ En cas d'impossibilité technique liée à la géométrie de la parcelle (dans le cas de constructions\* en cœur d'ilot, sur une parcelle en drapeau\*, etc.), une implantation alternative à la règle de principe est permise ;
- ◆ Une marge de recul pourra être imposée :
  - Aux abords des routes départementales en application du règlement de voirie départemental.
  - Aux abords des autoroutes, routes express, déviations et autres routes classées à grande circulation en application de l'article L.111-6 du Code de l'urbanisme.
  - dans un objectif d'amélioration de la visibilité et de l'accessibilité ou encore de limitation des risques pour la sécurité routière.

Pour les constructions\* annexes\* à la construction principale, il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation.

##### 2 – Implantation des constructions\* par rapport aux limites séparatives\*

Les constructions\* principales peuvent être implantées en limite séparative\* ou en retrait d'au moins 3 mètres.

Les annexes\* peuvent être implantées en limite séparative\* ou en retrait d'au moins 1 mètre.

Une implantation différente pourra être admise ou imposée dans les cas suivants :

- ◆ Lorsqu'il existe sur des parcelles voisines ou, sur le même terrain, des constructions\* édifiées selon un principe d'implantation différent, la construction nouvelle pourra s'implanter dans la continuité de l'ordonnement existant ;
- ◆ Dans le cas de l'extension\*, de la rénovation\* ou de la réhabilitation\* d'une construction existante dont l'implantation diffère de la règle précitée, une implantation en continuité du bâti préexistant est permise ;
- ◆ Dans le cas de la reconstruction\* d'une construction détruite dont l'implantation différerait de la règle précitée, une implantation identique à celle du bâti préexistant est permise.
- ◆ Dans un objectif de préservation d'un élément du patrimoine naturel ou bâti identifié au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme, une implantation alternative à la règle de principe est permise ;
- ◆ En cas d'impossibilité technique liée à la géométrie de la parcelle (dans le cas de constructions\* en cœur d'îlot, sur une parcelle en drapeau\*, etc.), une implantation alternative à la règle de principe est permise.

### EMPRISE AU SOL\* MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS\*

L'emprise au sol\* des constructions\* nouvelles est limitée à 60% de l'unité foncière.

Les extensions\* des constructions\* à usage d'habitation existantes sont limitées à 50% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLUi.

Les annexes aux constructions principales sont limitées à 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol\*.

### HAUTEUR\* DES CONSTRUCTIONS\*

De manière générale, les constructions\* doivent respecter le gabarit\* général de la rue de façon à créer une suite homogène de constructions\*.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur\* maximale autorisée :

- Les installations techniques de grande hauteur\* (antennes, pylônes, éoliennes, châteaux d'eau, etc.) ;
- Les éléments de superstructure (locaux techniques d'ascenseurs, cheminées, cage d'escalier, etc.).

Les constructions\* nouvelles ainsi que les extensions\* et réhabilitations\* de constructions\* existantes devront respecter une hauteur\* maximale de deux niveaux\* (rez-de-chaussée et un étage) auxquels peuvent s'ajouter, le cas échéant, des combles\* aménagés ou non. Dans le cas des constructions\* avec toiture terrasse\*, la hauteur\* maximale est de deux niveaux\* et est mesurée à l'acrotère.

Le dépassement de la hauteur\* maximale pourra être autorisé :

- ◆ Dans le cas de l'extension\*, la rénovation\* ou la réhabilitation\* d'une construction existante présentant une hauteur\* supérieure à la hauteur\* maximale autorisée, une hauteur\* équivalente à celle du bâti préexistant est permise.
- ◆ Dans le cas de la reconstruction\* d'une construction détruite dont la hauteur\* était supérieure à la hauteur\* maximale autorisée, une hauteur\* équivalente à celle du bâti préexistant est permise.
- ◆ Pour assurer une continuité avec la construction voisine si elle a une hauteur\* supérieure.

La hauteur\* des annexes\* à la construction principale ne doit pas excéder 4 mètres au point le plus haut. Cette règle ne s'applique pas à la construction d'annexes\* aux exploitations d'agricoles existantes dans la zone.

## ARTICLE UH-5. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Les règles relatives à la qualité architecturale, environnement et paysagère des constructions\* définies au présent article ne s'appliquent pas aux constructions\* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### OBJECTIFS GÉNÉRAUX

Une attention particulière doit être portée à l'intégration paysagère et architecturale de tout projet de construction, installation ou aménagement nouveau ainsi qu'aux évolutions du bâti. Tout projet pourra être refusé si, par sa situation, son volume, sa forme ou son architecture, il est susceptible de nuire au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels et urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions\* à destination d'habitation doivent respecter l'harmonie des volumes, formes, matériaux et couleurs en accord avec les constructions\* environnantes. Le recours aux principes architecturaux traditionnels doit être privilégié (cf. définition de l'architecture traditionnelle de la Vallée du Cher p 19 et 20 du présent règlement écrit).

La recherche de l'innovation architecturale, environnementale et énergétique est autorisée. Les projets qui ne respectent pas les prescriptions définies au présent article pourront toutefois recevoir exceptionnellement un avis favorable s'il existe une étude architecturale particulière (projet de caractère contemporain, projet privilégiant une utilisation rationnelle des énergies ou mettant en œuvre des procédés produisant ou utilisant des énergies renouvelables, projet s'inscrivant dans le cadre d'une approche environnementale de l'urbanisme).

Les matériaux de construction utilisés devront être choisis au regard des critères suivants :

- Qualité et pérennité dans le temps ;
- Respect de l'harmonie architecturale d'ensemble des constructions\* ;
- Insertion qualitative et discrète du projet à son environnement urbain et paysager.

Dans le cas des annexes\* et extensions\* de constructions\* existantes, les matériaux sélectionnés devront respecter un principe d'harmonie architecturale avec le bâti principal ou la construction préexistante.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Est interdit le recours aux éléments ornementaux à caractère monumental, plaqués ou non sur les constructions\*, et reprenant les caractéristiques architecturales traditionnelles d'autres régions (tels que les péristyles, les colonnades, les colonnes à chapiteau, etc...).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

### VOLUMÉTRIE

Les constructions\*, installations et aménagements devront respecter les principes suivants en matière de volumétrie :

- Simplicité de volume ;
- Adaptation au relief du terrain et à la végétation environnante ;
- Prise en compte de l'effet du ruissellement des eaux pluviales,
- Cohérence avec la volumétrie des constructions\* voisines ;
- Respect des éléments de paysage et de patrimoine significatifs identifiés au règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

### FAÇADE\*

Les dispositions suivantes sont applicables aux constructions\* nouvelles ainsi qu'aux annexes\* des constructions\* principales dont l'emprise au sol\* est supérieure à 20m<sup>2</sup>.

Les façades\* latérales et arrière seront traitées avec le même soin que les façades\* principales et en harmonie avec elles.



L'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions\* avoisinantes. Sont interdites les façades\* présentant l'aspect du fibrociment, de la tôle ondulée, du bac acier et du zinc.

Les façades\* devront recourir aux teintes de couleur beige sable et pierre locales (cf. définition de l'architecture traditionnelle de la Vallée du Cher p 19 et 20 du présent règlement écrit). Le recours aux teintes de couleurs blanches est strictement interdit. L'utilisation de couleurs vives ou sombres est permise pour les devantures commerciales.

### TOITURE

Les dispositions suivantes sont applicables aux constructions\* nouvelles ainsi qu'aux annexes\* des constructions\* principales dont l'emprise au sol\* est supérieure à 20m<sup>2</sup>. Elles ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'exploitation agricole et leurs annexes, et aux constructions à destination d'artisanat dont les toitures doivent être de couleur foncée et d'aspect mat.

Sont interdites les toitures couvertes en matériaux présentant l'aspect de la chaume, l'acier, la tôle ondulée, le bac acier, le fibrociment et le cuivre..

Les toitures d'aspect tuile devront être composées de préférence de tuiles plates de pays de ton patiné brun-rouge, de tuiles mécaniques de ton brun-rouge ou tout autre matériau d'aspect similaire. Les toitures en ardoise devront être composées d'ardoises de couleur bleu ardoise ou tout autre matériau d'aspect similaire. (Cf définition de l'architecture traditionnelle de la Vallée du Cher pages 19 et 20)

Les toitures terrasses\* sont autorisées sous réserve de ne pas recourir aux teintes de couleur blanches.

En matière de formes de toitures sont interdites les toitures courbes ou elliptiques\*. Les toitures à double-pans devront présenter un angle de 35 à 45 degrés. Un angle inférieur pourra être autorisé sous réserve de respecter l'harmonie architecturale des constructions\* environnantes pour les annexes\* et les extensions\* des constructions\* existantes. Les toitures monopente\* ne sont autorisées que pour les extensions\* de constructions\* existantes ou les annexes attenantes à une construction ou implantées sur une limite séparative.

Dans le cas de travaux de réhabilitation, rénovation ou reconstruction, le ré-emploi du matériau d'origine est toléré sous réserve de respecter le 1<sup>er</sup> alinéa des objectifs généraux.

### OUVERTURES

De manière générale, les ouvertures doivent s'intégrer harmonieusement avec l'aspect général de la construction. Doivent être privilégiées les ouvertures en façade\* sud afin de maximiser les apports solaires.

Les ouvertures en façades\* sur rue visibles depuis l'espace public doivent être plus hautes que larges\*. Ce principe ne s'applique pas aux portes de garages, portes charretières et vitrines commerciales.

Les lucarnes trapèzes\* et les chapeaux de gendarmes\* sont interdits. Cette interdiction ne s'applique pas en cas de restauration, réhabilitation\*, rénovation\* ou extension\* d'une construction existante en comprenant déjà. Les lanterneaux\* ne sont autorisés que pour la réalisation d'ouvertures sur les toitures terrasses\*.

Les coffres de volets roulants\* ne devront pas être visibles depuis l'extérieur. Une exception pourra être autorisée dans le cas de la restauration, rénovation\* ou réhabilitation\* d'une construction ne relevant pas du bâti traditionnel tel que caractérisé p 18 du présent règlement écrit, sous réserve d'une insertion architecturale qualitative.

### TRAVAUX DE RESTAURATION, RÉHABILITATION\*, RÉNOVATION\* ET EXTENSION\* DE CONSTRUCTIONS\* EXISTANTES

Les travaux de restauration, réhabilitation\*, rénovation\* (et notamment rénovation\* énergétique) et extensions\* de constructions\* existantes devront rechercher une harmonie architecturale d'ensemble avec les constructions\* d'origine.

La conservation des éléments caractéristiques de l'architecture traditionnelle\* de la Vallée du Cher devra être recherchée (cf. définition de l'architecture traditionnelle de la Vallée du Cher p 18 et 19 du présent règlement écrit).

### DISPOSITIFS DE PRODUCTION D'ÉNERGIES RENOUVELABLES

La mise en place de panneaux photovoltaïques en toiture est autorisée à condition qu'ils fassent l'objet d'une intégration paysagère qualitative notamment en limitant l'effet « batterie » (cf. intégration paysagère qualitative des panneaux photovoltaïques p 22 du présent règlement écrit).

### CLÔTURES\*

Les murs de clôtures\* existants en matériaux traditionnels doivent être conservés. Si nécessaire, une ouverture pourra être permise, par unité foncière\*, pour la création d'un accès en l'absence d'alternative possible. Les clôtures anciennes sous forme de murets surmontés d'une grille métallique, ainsi que leurs portails et portillons traditionnels doivent également être conservés. Des modifications ponctuelles pourront être réalisées, notamment afin d'adapter la largeur des ouvertures à celles des véhicules accédant à la parcelle.

L'édification de clôtures\* n'est pas obligatoire. Les clôtures\* constituées de talus et haies végétalisés devront recourir à des essences locales (cf. annexe n°1 : Liste des espèces indigènes recommandées). Le recours à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit. L'emploi de matériaux d'aspect toiles et films plastiques, les parpaings apparents, les plaques de béton et la tôle ondulées sont interdits. Le recours à des clôtures\* présentant l'aspect de panneaux de bois n'est autorisé qu'en limite séparative\*. Les plaques de bétons peintes, d'une hauteur\* de 0,30 m, sont uniquement autorisées en sous-bassement des panneaux de grillage rigides. Une harmonie générale est imposée entre le portail\*, la pile et la clôture\*.

Lorsqu'une clôture\* est réalisée, elle ne doit pas dépasser la hauteur\* maximale de 1,80 mètres sur les voies et emprises publiques\* et 2 mètres en limites séparatives\*. Lorsqu'elle est constituée d'un muret surélevé d'un autre dispositif (grillage, claires-voies, haies...), le muret doit respecter une hauteur\* maximale de 1 mètre. La clôture\* doit présenter une simplicité d'aspect et respecter une harmonie avec l'environnement bâti et paysager.

Dans le cadre du prolongement de clôtures\* existantes, la hauteur\* maximale de la clôture\* nouvelle pourra atteindre la hauteur\* de la clôture\* préexistante.

Au sein des secteurs concernés par la Trame Verte et Bleue (cf. pièce 4.1.2 du règlement graphique), les clôtures devront, en outre, respecter les règles définies à l'article 10 des dispositions générales portant sur les « éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue ».

## ARTICLE UH-6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS\*

Dans les secteurs concernés par la Trame Verte et Bleue, il convient de se reporter aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables en matière de traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions\*.

### SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES ET ÉCO-AMÉNAGEABLE

Dans le cadre de tout projet de constructions\*, installation et aménagement nouveau, une part correspondant à 30% de l'unité foncière\* devra faire l'objet de surfaces non-imperméabilisées\* et /ou végétalisées.

### ESPACES LIBRES\*, PLANTATIONS, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Dans le cadre de tout projet d'aménagement, l'implantation des constructions\*, installations et aménagements devront être étudiés de manière à assurer la conservation des boisements et plantations existants autant que possible.

Les espaces libres\* de constructions\* devront faire l'objet d'une végétalisation contribuant à la qualité paysagère et environnementale du projet. Cette végétalisation devra respecter la liste des espèces indigènes recommandées et respectant les caractéristiques écologiques du territoire annexée au présent règlement. Ne doivent en aucun cas faire l'objet de plantations les espèces répertoriées comme exotiques et envahissantes (la liste également reportée en annexe du présent règlement).

Pour tout nouvel ensemble d'habitation d'une superficie supérieure à 1 hectare, un minimum de 10% de sa superficie en espaces libres\* communs (espaces piétons, espace vert, piste cyclable) devra être aménagé.

#### ESPACES NÉCESSAIRES À LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DU RUISSELLEMENT

Non réglementé.

### ARTICLE UH-7. STATIONNEMENT

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables en matière de stationnement.

## SECTION 3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables en matière de desserte par les équipements et réseaux.

## CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE USPR

Il s'agit d'une zone urbaine à vocation mixte concernées par le périmètre du Site Patrimonial Remarquable Saint-Aignan-sur-Cher/Noyers-sur-Cher en cours d'élaboration.

Pour rappel, les dispositions réglementaires applicables à la zone comprennent cumulativement :

- Les dispositions du règlement écrit de la zone explicitées ci-après ;
- Les dispositions communes applicables à toutes les zones explicitées dans le cadre des dispositions générales du présent règlement écrit ;
- Les orientations écrites et graphiques énoncées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
- Les servitudes d'utilité publique reportées en annexe du présent PLUi.

### SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS\*, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

#### ARTICLE USPR-1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

**X** : sous-destinations interdites

**V** : sous-destinations autorisées

**V(x)** : sous-destinations autorisées sous conditions

	Uspr
<b>EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE</b>	
Exploitation agricole	V <sup>(1)</sup>
Exploitation forestière	X
<i>V(1) sont autorisées la création de nouvelles activités agricoles et l'aménagement, l'extension* ou la construction de bâtiments* liés aux activités agricoles existantes. Sous réserve qu'ils soient sur la même emprise foncière et attenante du lieu d'activité existant ou du siège.</i>	
<b>HABITATION</b>	
Logement	V
Hébergement	V
<b>COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE</b>	
Artisanat et commerce de détail	V <sup>(1)</sup>
Restauration	V <sup>(1)</sup>
Commerce de gros	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V <sup>(1)</sup>
Hébergement hôtelier et touristique	V <sup>(1)</sup>
Cinéma	V <sup>(1)</sup>

V(1) sous réserve d'être compatibles avec l'habitat c'est-à-dire de ne pas augmenter les risques, pollutions et nuisances pour le voisinage.

#### ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V <sup>(1)</sup>
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V <sup>(1)</sup>
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V <sup>(1)</sup>
Salles d'art et de spectacles	V <sup>(1)</sup>
Équipements sportifs	V <sup>(1)</sup>
Autres équipements recevant du public	V <sup>(1)</sup>

V(1) sous réserve d'être compatible avec l'habitat c'est-à-dire de ne pas augmenter les risques, pollutions et nuisances pour le voisinage.

#### AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE

Industrie	X
Entrepôt	X
Bureau	X
Centre de congrès et d'exposition	X

## ARTICLE USPR-2. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS\* ET ACTIVITÉS

Sont interdits les usages et affectations des sols, constructions\* et activités suivants :

- Les constructions\* et installations susceptibles de provoquer des nuisances ou susciter des risques incompatibles avec la vocation résidentielle,
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets, et de véhicules hors d'usage, à l'exclusion des dépôts ceux nécessaires à une activité et des points de collecte publique des déchets,
- L'ouverture de terrains pour l'accueil des campeurs et des caravanes, sauf dérogation et conformément à l'article R.111-33 du Code de l'urbanisme,
- Le stationnement des caravanes isolées est interdit,
- Les affouillements\* et exhaussements\* du sol conduisant à une modification du terrain naturel sans rapport avec l'environnement immédiat.

Par exception, sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les affouillements\* et les exhaussements\* du sol à condition qu'ils soient destinés à des ouvrages et constructions\* autorisés par le caractère de la zone.

## ARTICLE USPR-3. MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

## SECTION 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

### ARTICLE USPR-4. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS\*

#### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS\*

##### 1 – Implantation des constructions\* par rapport aux emprises publiques\* et voies existantes, à modifier ou à créer

Cet article s'applique aux voies publiques\* et privées ouvertes à la circulation automobile et aux emprises publiques\*.

##### Règle de principe :

Toute construction devra s'implanter à l'alignement des voies existantes ou l'alignement futur des voies à élargir ou à créer, soit par l'implantation d'un pignon ou d'une façade\*. L'alignement peut être marqué par une clôture\* si cette disposition est existante et tant que le vide créé n'interrompt pas un front bâti homogène.

Des dispositions différentes peuvent s'appliquer :

- Aux constructions\* liées aux équipements et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services reconnus d'intérêt public,
- À la reconstruction\* après sinistre de bâtiments\* existants,
- À l'aménagement et l'extension\* de constructions\* existantes,
- Aux opérations d'ensemble (ensemble de bâtiments\* réalisés par un même constructeur) ;
- Dans les jardins publics.

##### Locaux et ouvrages techniques de service :

Pour les locaux et ouvrages techniques, une implantation différente que celle définie ci-dessus peut être admise sous réserve de la prise en compte du contexte urbain.

Sont considérés comme locaux techniques et de service :

- Les abris pour les poubelles ;
- Les abris de jardins ;
- Les locaux de remisage des deux-roues et des poussettes ;
- Les installations de services ou liées au fonctionnement des bâtiments\*, telles que coffrets et armoires de distribution des sources d'énergie et de télécommunication, boîtes aux lettres.

##### 2 – Implantation des constructions\* par rapport aux limites séparatives\*

D'une manière générale, la nouvelle construction doit s'adosser aux volumes bâtis ou aux murs séparatifs existants en mitoyenneté, afin de privilégier la création d'espaces libres\* au cœur de la parcelle.

##### Règle de principe :

D'une manière générale, la nouvelle construction doit s'adosser aux volumes bâtis ou aux murs séparatifs existants en mitoyenneté, afin de privilégier la création d'espaces libres\* au cœur de la parcelle.

##### Locaux et ouvrages techniques de service :

Ils doivent être implantés en limites séparatives\* et adossés à des constructions\* ou à des murs quand ils existent. Ils peuvent également être adossés à des façades\* aveugles à rez-de-chaussée des bâtiments\* de la parcelle.

Sont considérés comme locaux techniques et de service :

- Les abris pour les poubelles ;
- Les abris de jardins ;
- Les locaux de remisage des deux-roues et des poussettes ;
- Les installations de services ou liées au fonctionnement des bâtiments\*, telles que coffrets et armoires de distribution des sources d'énergie et de télécommunication, boîtes aux lettres.

#### Jardins et espaces publics :

L'implantation des constructions\* et des locaux admis dans la zone doit s'intégrer à la composition du jardin, nonobstant les autres règles d'implantation.

### 3 – Implantation des constructions\* les unes par rapport aux autres

L'implantation des nouveaux bâtiments\* et les extensions\*, respecteront les principes d'organisation qui structurent la parcelle, les parcelles voisines ou l'îlot. Les cours dépendantes des édifices existants conservés sont, par principe, maintenues ou restituées dans leur surface originelle.

Les cours sont constructibles :

- Si les indications portées au document graphique ne l'interdisent pas (espace protégé ou soumis à prescription particulière),
- Si la construction projetée ne porte pas atteinte à l'architecture des façades\* qui bordent la cour,
- S'il n'existe aucune autre possibilité d'aménagement des locaux existants.

#### EMPRISE AU SOL\* MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS\*

Non réglementé.

#### HAUTEUR\* DES CONSTRUCTIONS\*

La hauteur\* des constructions\* est mesurée entre l'égout du toit et le point le plus bas du terrain naturel initial au droit de la construction.

#### Bâtiment\* à l'alignement :

La hauteur\* maximale des constructions\* doit être similaire à plus ou moins 1 mètre à celle du bâtiment\* limitrophe le plus élevé et ne peut dépasser 10 mètres pour les constructions\* situées à l'alignement. En tout état de cause, l'opération devra rester en harmonie avec le nombre de niveaux\* des constructions\* avoisinantes.

#### Bâtiment\* en retrait, en cœur d'îlot\* et sur cours :

Le gabarit\* est fonction des bâtiments\* des parcelles voisines, la hauteur\* à l'égout ne peut dépasser 10 mètres.

### ARTICLE USPR-5. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

#### TRAVAUX DE RESTAURATION, RÉHABILITATION\*, RÉNOVATION\* ET EXTENSION\* DE CONSTRUCTIONS\* EXISTANTES

##### 1- Les toitures

###### ◆ Forme du comble

La conservation ou restitution des formes et pentes d'origine des toitures de la construction ou dues à des réalignements (pignons rabattus en croupe ou versants brisés) est imposée suivant les témoins en place. Les toitures sont débarrassées des apports qui les ont dénaturées ou dégradées. Le parti de restauration est fondé sur les différentes étapes de

construction ou par analogie avec les immeubles de même famille. Des modifications, suite à des suppressions ou des surélévations ayant laissé des témoins en place, peuvent être imposées.

La restauration et la réparation des charpentes anciennes doivent être privilégiées par rapport à une réfection totale. On conservera un maximum des dispositions d'origine. Les rehaussements de comble pratiqués par réduction de la pente du toit (pan relevé) sont interdits.

Les pans relevés concernant des versants entiers de toit peuvent être maintenus. Il est recommandé de supprimer les pans relevés concernant des versants partiels et de les remplacer autant que possible par la pente d'origine. Ils peuvent être éventuellement accompagnés de lucarnes adaptées à l'appartenance typologique du bâti.

En cas de réfection d'une toiture, le gabarit\* de la toiture antérieure doit être conservé à moins d'indication contraire de l'architecte des bâtiments\* de France.

Sont autorisables, des surélévations de la toiture d'une construction non protégée afin d'assurer une continuité de couverture avec les constructions\* voisines.

#### ◆ **Charpente**

Les éléments de la charpente présentant un intérêt architectural et qui n'ont pas subi de transformations majeures doivent être restaurés dans leur état d'origine.

#### ◆ **Matériaux de couverture**

Les matériaux de couverture doivent être choisis en fonction de la typologie de la construction. Il est nécessaire de reprendre les techniques d'origine, en sauvegardant les détails particuliers lorsqu'ils existent. Ne sont admis, en règle générale que les matériaux suivants :

- **Couvertures d'aspect tuile plate** : les couvertures composées de tuiles en terre cuite seront restaurées de manière à conserver l'aspect des toitures en tuiles plates de pays traditionnelles présentant une teinte brun rouge vieilli nuancé et une densité de 65 unités au m<sup>2</sup> minimum.
- **Couvertures d'aspect ardoise naturelle** : les couvertures présentant l'aspect de l'ardoise naturelle ne doivent être employées que lorsque la pente du toit ne permet pas d'employer la tuile plate ou sur les immeubles qui ont visiblement été conçus dès l'origine ou lors d'un réalignement (pignon rabattu) pour recevoir ce matériau (bâtiments\* publics ou maisons bourgeoises des XIX<sup>e</sup> et XX<sup>e</sup> siècles). Les couvertures doivent alors présenter l'aspect d'ardoises naturelles de petit format similaire aux ardoises anciennes, de 4 à 6 mm d'épaisseur. Elles ne doivent pas présenter l'aspect de toitures en ardoise de grand moule et posée en losange.
- **Couvertures d'aspect zinc ou tuile de terre cuite mécanique** : elles peuvent être acceptées à condition que ces matériaux aient été utilisés à l'origine de la construction de l'immeuble. Des couvertures d'aspect zinc naturel pré-patiné ou quartz peuvent être autorisées sur des portions non visibles depuis l'espace public ou les cours et jardins de qualité mais aussi pour des besaces et des ouvrages en raccordement. Les épis et toute ornementation de faîtage sont maintenus, restaurés ou restitués.

#### ◆ **Récupération des eaux pluviales**

Les systèmes de recueillement des eaux pluviales propres à chaque type d'immeuble doivent être restaurés ou reconstitués en matériau d'aspect zinc ou cuivre (chéneaux, gouttières demi-rondes pendantes, havraises ou nantaises). Le chéneau ou la gouttière doivent être composés au mieux avec la façade\* de l'immeuble.

#### ◆ **Les ouvertures en toiture**

Les **lucarnes existantes** sont restaurées dans le style de la façade\* de l'immeuble : gabarits\*, style, modénature et matériaux. Elles peuvent être restituées aux emplacements où se trouvent des témoins (vestiges de charpente,



photographie ou carte postale ancienne). Les jouées des lucarnes présenter des couvertes d'aspect tuile de terre cuite ou ardoise naturelle.

Concernant la **réalisation de nouvelles lucarnes**, l'éclairage des combles\* par des lucarnes est autorisé, dès lors que les formes et gabarits\* de ces nouvelles lucarnes correspondent à l'époque de construction de l'immeuble ou des immeubles de la même époque et de même taille, avec les qualités de composition, de proportions et de fini qui les intègrent à la façade\*. Dans tous les cas, le traitement de leur couverture et jouées est harmonisé avec les couvertures et les façades\*.

Les volets roulants extérieurs sur les lucarnes ne sont pas autorisés sauf s'ils ont été conçus à l'origine de la construction.

Afin d'améliorer l'habitabilité des combles\*, des **châssis de toit\*** peuvent être autorisés sous conditions. Des Châssis de toit\* s'apparentant aux anciens châssis « tabatières » sont préconisés. Les Châssis de toit\* doivent s'intégrer à la composition architecturale des éléments de la construction, être axés sur les verticales des fenêtres des étages inférieurs et être encastrés dans la couverture pour ne former aucune saillie. Les vitrages ne doivent pas être réfléchissants.

Les volets roulants extérieurs sur châssis de toit\* ne sont pas autorisés.

Les Châssis de toit\* ne sont pas autorisés sur les brisis des toitures mansardées. Dans ce cas, l'éclairage des combles\* doit être réalisé par des lucarnes menuisées adaptées à la typologie du bâti. Les percements formant un décaissé dans le pan de la toiture ou la réunion de plusieurs lucarnes, sont interdits.

**Les souches de cheminées** doivent être conservées et restaurées dans les dispositions d'origine de la construction de l'immeuble. La suppression d'une souche de cheminée est interdite ; elle peut cependant être autorisée à titre exceptionnel en cas de problème technique, sous réserve que cette destruction n'altère pas le caractère de la construction. Dans certains cas, la suppression de souches postérieures à la construction de l'immeuble peut être imposée pour des raisons esthétiques.

## 2 – Les façades\* d'immeuble

La restauration des façades\* doit être réalisée de manière à assurer la pérennité ou la reconstitution des matériaux mis en œuvre lors de la construction de l'immeuble ou des campagnes de transformations ayant préservé sa valeur patrimoniale. Si la façade\* a été dénaturée par un ravalement sans relation avec sa typologie et son époque, les interventions doivent viser à restituer un aspect final compatible avec le bâtiment\* et avec ceux de l'alignement dans lequel il s'inscrit.

- ◆ **Les façades\* en pan de bois :** La restauration des façades\* en pans de bois destinés à rester apparents doit s'employer à conserver au maximum les bois anciens ou sculptés dans leur composition verticale et horizontale d'origine. La décoration sculptée ou moulurée doit être conservée et restaurée. La décoration sculptée ou moulurée doit être conservée et restaurée. Les réparations seront effectuées avec des épaisseurs suffisantes, en respectant les assemblages anciens et les essences d'origine. Les façades\* en pan de bois destinées à être dissimulées pour des raisons techniques doivent être enduites avec un enduit compatible d'aspect chaux naturelle.
- ◆ **Les façades\* en pierre de taille :** Les parements des façades\* de tuffeau et leurs soubassements en pierre calcaire doivent être laissés apparents. Les chaînes, encadrements de baies et modénatures, corniches et bandeaux en pierre apparente, doivent être conservés et restaurés voire restitués à l'identique. Aucune peinture ne doit être appliquée sur la pierre de taille ou sur les joints.
- ◆ **Les façades\* en moellons et pierre de taille :** Les façades\* dont la structure maçonnerie est constituée de moellons et de chaînages en pierre de taille, doivent recevoir un enduit adapté. L'enduit d'aspect chaux naturelle recouvre les moellons jusqu'au nu des pierres ou jusqu'au ressaut des pierres d'encadrement ou de chaînage. Seuls les murs de pignons ou de clôture\*, ou encore certains murs d'anciennes constructions\* annexes\* peuvent être enduits « à pierre vue » ou à « pierre devinée ».

- ◆ **Les façades\* en brique** : Les façades\* qui ont été conçues en brique ou en brique et pierre à brique polychrome ou avec, pour certaines, des incrustations de pierre meulière ou de céramique, doivent être entretenues et restaurées selon leur caractère d'origine. Pour leur remise en état, des matériaux d'aspect similaire, avec des dimensions et couleurs analogues doivent être utilisés. Les modénatures (bandeaux, corniches, encadrements de baies et portes, décors...) sont conservées ou restaurées selon leur profil d'origine.
- ◆ **Les façades\* enduites** : Les enduits respecteront par leur nature, leur composition, leur aspect (couleur, finition) la typologie architecturale des constructions\*. Le traitement de l'enduit varie selon les parties de la façade\* : soubassements et bases de murs, avec un enduit plus rustique, un enduit plus fin pour le reste de la façade\*. La peinture des enduits est interdite sauf si elle est conforme au style architectural d'origine de l'immeuble.

### 3 – Les baies, percements et menuiseries

Le traitement de la baie, de ses menuiseries et de son système d'occultation est à prendre en considération sur l'ensemble des façades\* avant et arrière de l'immeuble. Il s'agit de préserver, conserver et entretenir les éléments existants quand ils ont un intérêt patrimonial et d'effectuer une recherche sur les éléments adaptés aux dispositions du bâti et au type architectural de la construction.

#### ◆ Les percements

Les nouveaux percements sont autorisés s'il s'agit de rétablir les percements d'origine. De nouveaux percements ou élargissements peuvent exceptionnellement être autorisés s'ils s'insèrent harmonieusement dans la composition architecturale de la façade\*.

#### ◆ Les menuiseries

Les menuiseries font partie intégrante du caractère des façades\*, à ce titre, les rares menuiseries anciennes encore en place seront si possible restaurées. En règle générale, elles doivent être améliorées ou refaites en prévoyant des vitrages isolants. Leur dessin devra être adapté au caractère de l'immeuble : traverse basse des ouvrants à doucine, partition des vitrages, profil des petits bois. Les portes et portails\* anciens sont si possible conservés et restaurés.

#### ◆ L'occultation des baies

Sur les immeubles les plus anciens, l'occultation des baies doit être assurée par des volets intérieurs d'aspect bois. Sur les immeubles du XVIIIe siècle et du XIXe siècle, la conservation, voire la restitution des contrevents pourra être exigée. Les contrevents extérieurs et les volets intérieurs doivent être conservés, voire créés si nécessaire. Leurs teintes, doivent se référer à celles des menuiseries. Les volets roulants sont interdits (sauf s'ils sont d'origine de la construction).

#### ◆ Les teintes des menuiseries

La teinte blanc pur est proscrite. Les menuiseries des fenêtres seront peintes dans des tons clairs pour les façades\* en pierre ou enduites. Les contrevents et les persiennes seront peints dans les mêmes teintes plus ou moins foncées.

Les menuiseries des fenêtres peuvent être peintes dans des teintes claires ou foncées pour les façades\* en pans de bois apparents. Les contrevents et les persiennes seront peints dans les mêmes teintes plus ou moins foncées.

### 4 – Les éléments techniques

#### ◆ Ventilation, chauffage et climatisation

Aucun appareil de chauffage, ventilation, climatisation ou filtrage de fumées, ne peut être apparent en façade\* ou en toiture des constructions\*. Les bouches d'aération doivent être dissimulées derrière une grille à mailles fines. Les dispositifs de ventilation doivent être prévus en couverture, ils doivent être insonorisés et regroupés :

- ou dans les souches anciennes non utilisées,
- ou dans des souches nouvelles de fortes sections,

- ou dans des massifs de maçonnerie de briques,
- ou dans des volumes de châssis persiennés de couleur gris ardoise,
- ou dans des volumes d'ardoises dans le cas des couvertures en ardoise.

Aucun élément technique visible depuis l'espace public, les cours et jardins de qualité ne doit en effet sortir en toiture ou en façade\* (ascenseur – VMC – climatiseur – etc. ....).

#### ◆ Les réseaux

L'aspect et l'emplacement des coffrets réseaux et leurs installations annexes\*, doivent être étudiés de manière à les rendre les plus discrets possible en respectant l'architecture dans laquelle ils s'insèrent. En façade\*, les coffrets techniques doivent être regroupés et masqués par des portillons d'aspect bois ou métallique. Si cela s'avère impossible, les appareils techniques doivent être intégrés au mieux, en concertation avec l'ABF.

Les descentes des eaux pluviales doivent être verticales, limitées en nombre et implantées aux extrémités des façades\*.

Les antennes de toute nature seront groupées par antennes collectives. On recherchera les emplacements les plus discrets possibles.

#### ◆ Les panneaux solaires

Les capteurs solaires thermiques peuvent être autorisés à condition de ne pas être visibles du domaine public y compris des points hauts, des cours et des jardins de qualité et des vues remarquables ou pittoresques.

Les capteurs solaires sont autorisés sur les façades\* et les toitures à condition que ces dispositifs sont bien intégrés, posés totalement encastrés dans la couverture (sans saillie par rapport au nu du toit), de teinte et de tonalité similaires à celle de la couverture, sans effet de lignes et de reflets. Leurs encadrements doivent être de teinte mate.

Il est possible dans certains cours ou jardins de réaliser des murs de panneaux solaires, adossés aux constructions\* ou aux murs de clôture\* sous réserve qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public.

#### ◆ Digicode, interphone, boîtes aux lettres

L'installation de digicodes ou interphones doit respecter les moulurations des piédroits de portes ou portails\*.

Les boîtes aux lettres doivent être installées à l'intérieur des bâtiments\*, dans les parties communes (couloirs, porches...) des immeubles collectifs. Pour les maisons individuelles, elles doivent être intégrées dans la façade\* ou le mur de clôture\* sans saillie. Les implantations devront rechercher une discrétion maximale.

## DEVANTURES COMMERCIALES, ENSEIGNES ET TERRASSES

### 1- Les devantures commerciales

Il s'agit de définir les bonnes conditions d'intégration d'un commerce au sein d'un immeuble d'intérêt patrimonial et de prendre en compte l'intérêt des devantures anciennes ou des anciens bâtiments\* commerciaux.

#### ◆ La conservation des devantures anciennes

Les devantures anciennes, présentant un intérêt architectural sont conservées et restaurées. Il s'agit principalement :

- de vitrine en feuillure dont l'insertion est réalisée en fonction de la structure de l'immeuble, ses reports de charges et la structure de la baie,
- de vitrines en applique sur les murs du rez-de-chaussée datant du XIXe siècle ou du XXe siècle,

La conservation des systèmes d'occultation anciens peut être demandée.

#### ◆ La création de nouvelles devantures

Les devantures doivent être composées en prenant en compte l'architecture de la façade\* (rythme, éléments porteurs, symétrie...). La modénature de la devanture et de son enseigne doit prendre en compte le rythme du découpage parcellaire. Le regroupement de plusieurs locaux contigus ou l'installation d'un commerce dans un local chevauchant une ou plusieurs limites séparatives\* doit se traduire par autant de devantures qu'il y a de façades\* mitoyennes.

Les retraits de la devanture doivent être parallèles à celle-ci et limités à la porte d'entrée. En cas de retrait de tout ou partie de la devanture (redents, entrée, seuil...), le sol de ce retrait doit être traité en harmonie avec des matériaux propres aux espaces urbains : pavés et emmarchements d'aspect pierre naturelle massive par exemple.

#### Insertion d'une nouvelle devanture dans l'immeuble :

La devanture commerciale est limitée au rez-de-chaussée de l'immeuble, et ne peut dépasser le niveau\* inférieur des allèges des baies du premier étage ou le bandeau filant marquant ce niveau\*. Les garde-corps des baies des étages doivent rester libres. Les devantures doivent dégager totalement les piédroits, tableaux et moulurations des portes d'entrée des immeubles qui sont maintenus hors du cadre de l'agencement commercial et associés à la façade\* de l'immeuble.

Les activités situées en fond de cour ou à l'étage ne peuvent être signalées, côté rue, que par des plaques commerciales au rez-de-chaussée et par des lambrequins devant les baies concernées par l'activité.

#### Les nouvelles devantures en feuillure :

Les devantures doivent être composées en prenant en compte l'architecture de la façade\* (rythme, éléments porteurs, symétrie...). Pour les immeubles anciens, deux percements consécutifs ne peuvent être réunis en un seul par la suppression du trumeau ou du pilier intermédiaire ; sauf en cas de création de supports bien intégrés à la devanture.

Il peut être demandé que les piédroits, piliers et trumeaux disparus lors de transformations précédentes et qui appartenaient à la composition ou à la structure de la façade\*, soient restitués. La restitution d'éléments détruits ou dégradés (linteaux et arcs clavés en pierre, allèges et pierres d'appui des baies de l'étage, bandeaux filants marquant le plancher bas de l'étage, ou autre élément décoratif de la façade\*) peut être demandée.

#### Les matériaux et couleurs :

Le recours aux matériaux d'aspect bois peint, métal et verre est autorisé. Par ses motifs et ses couleurs, la devanture doit s'intégrer dans l'esthétique de la rue. Le recours aux matériaux d'aspect plastique et stratifié est interdit ainsi qu'une trop grande densité de matériaux nuisant à la sobriété.

#### Les stores-bannes et fermetures :

Les stores-bannes et petits auvents doivent être composés avec les percements. Les stores "corbeille" sont interdits.

En étage, les bannes sont interdites, seuls les lambrequins sont autorisés lorsque la composition architecturale de la façade\* le permet et que l'activité commerciale s'étend aux étages.

Les nouveaux systèmes d'occultation, de protection et de fermeture doivent être totalement dissimulés en position d'ouverture.

## 2 – Les enseignes

Le nombre des enseignes est limité à une enseigne en applique (sur la devanture) et une enseigne drapeau (perpendiculaire à la devanture) pour chaque commerce sur une même rue. Si le commerce occupe un angle de bâtiment\*, une enseigne de chaque sorte pourra être posée sur chaque rue ; elles seront alors de même facture.

Les enseignes en lettres sont autorisées. Elles doivent être soit peintes, soit éclairées par des spot déportés, soit rétro-éclairées. De nouveaux dispositifs d'enseigne peuvent être autorisés au cas par cas.

Sont interdits :

- tout dispositif altérant les proportions ou masquant les décors d'architecture des façades\* de l'immeuble,
- les enseignes lumineuses de type caisson à surface majoritairement lumineuse,
- les dispositifs clignotants ou cinétiques,
- les messages lumineux défilants,
- les enseignes au-dessus des marquises ou auvents,
- les enseignes sur balcons, corniches ou toitures,
- les enseignes scellées au sol, sauf pour les équipements structurants et lorsque la façade\* présente un intérêt architectural tel qu'il est souhaitable de ne pas la masquer,
- les signalétiques composées de fils néons soulignant extérieurement les éléments d'architecture de la devanture ou de l'immeuble abritant l'activité,
- Les matériaux réfléchissants, les décors lumineux, les peintures fluorescentes.

La longueur de l'enseigne doit être inférieure ou égale à celle de la devanture commerciale. Elle doit laisser libre la porte d'accès aux étages et son imposte.

Les enseignes drapeaux ou en potence doivent être disposées de préférence en limite latérale des immeubles et des devantures. Elles ne dépassent pas :

- en hauteur\*, les pièces d'appui des baies du premier étage ou l'appui des garde-corps en ferronnerie;
- en saillie, 80 cm du nu du mur de façade\*;
- en surface 0,50 m<sup>2</sup>;

Les enseignes drapeaux doivent être fixées de préférence dans les joints afin de ne pas altérer l'architecture existante.

Dans le cas de commerces implantés sur des voies suffisamment larges et disposant d'un linéaire de façade\* supérieur à 10 mètres, des enseignes de dimensions supérieures peuvent être acceptées.

### 3 – Les terrasses de cafés et restaurants

Les vérandas à usage de terrasse couverte pour les cafés et les restaurants sont interdites sur l'espace public. Elles peuvent être autorisées sous conditions sur les trottoirs de certaines places ou rues lorsqu'elles ne gênent pas la circulation piétonne. Dans ce cas, elles doivent recourir à des matériaux d'aspect acier ou aluminium et verre.

Sont autorisées les installations de toile : stores bannes avec possibilité de lambrequins et bas volets, parasols non publicitaires, mobiles avec le minimum d'ancrage dans le sol et de telle sorte qu'ils n'apportent aucune gêne pour la circulation piétonne. Les stores et parasols doivent être de teinte discrète.

### CLÔTURES\*, MURS DE SOUTÈNEMENT ET REMPART

Les clôtures\* anciennes de qualité doivent être conservées, restaurées et non percées par des entrées nouvelles de véhicule.

Les clôtures\* à réaliser doivent s'en inspirer :

- Mur plein d'aspect maçonnerie enduite rythmée de harpage et de chaînes d'angle et couronnement traditionnel ou mur bahut surmonté d'une grille,
- Grille en métal d'un modèle sobre.

Les clôtures\* à caractère industriel sont interdites : panneaux rigides de grillages, panneaux préfabriqués d'aspect béton, panneaux d'aspect plastique.

Les anciens murs de remparts du système de fortification doivent être dégagés, restaurés. Les parties disparues doivent être autant que possible restitués ou évoqués de manière contemporaine dans les aménagements futurs.

## CONSTRUCTIONS\* NOUVELLES

### 1 – Objectifs généraux

Les constructions\* nouvelles doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériau, compatibles avec l'harmonie du site urbain. Tout pastiche d'une architecture régionale étrangère à la région est interdit ; une architecture contemporaine de qualité est souhaitée.

Dans des cas où la construction s'insère dans un ensemble architectural particulièrement homogène, (front urbain, cour de qualité) il peut être imposé de construire la façade\* ou la toiture avec les mêmes techniques de parement ou des matériaux similaires à ceux du reste de l'ensemble architectural et en suivant les lignes de composition de l'ensemble (rythme parcellaire préexistant, gabarit\*, largeur de façades\*, forme de toiture, hauteur\* d'étage, de bandeau, de corniche, rythme de percement).

Quelle que soit la technique de construction, la superstructure du nouvel édifice est à déterminer à partir des formes de toitures traditionnelles. Le gabarit\*, la pente, l'aspect des matériaux doivent s'intégrer harmonieusement à l'environnement immédiat et tenir compte des vues lointaines.

### 2 – L'aspect extérieur des constructions\*

Les toitures ou éléments de superstructure des constructions\* nouvelles doivent s'inscrire dans un gabarit\* respectant les lignes générales de pente et de faîtage. Elles doivent respecter la coloration dominante des toitures des bâtiments\* environnants ; elles doivent en assurer autant que possible la continuité.

Le long des voies bâties en continuité d'alignement, les façades\* doivent respecter, par leur composition, la trame ancienne donnée par les façades\* voisines ; à la fois en horizontalité (hauteur\* des niveaux\*) et en verticalité (rythme des façades\* et de leurs percements).

L'utilisation de matériaux écologiques et issus de ressources locales est préconisée.

## ARTICLE USPR-6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS\*

### SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES ET ÉCO-AMÉNAGEABLE

Non réglementé.

### ESPACES LIBRES\*, PLANTATIONS, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

#### 1- Traitement des espaces libres\* à dominante minérale (cours privées ou publiques)

Les cours privées ou publiques doivent conserver ou retrouver leur revêtement de sol ancien. Les carrelages, les pavés autobloquants, les asphaltes et enrobés bitumineux et les sols imperméables sont proscrits.

Les éléments architecturaux (emmarchements, bordures de pierre, pavements, mobilier) ainsi que leur composition (axialités, terrasses, terre-pleins ou masses plantées ...) doivent être maintenus et mis en valeur.

Ces espaces doivent rester libres de construction afin de préserver le volume de la cour, la perception des façades\* et la composition des volumes encadrant l'espace. Des volumes d'extension\* ou de greffe sont limités aux exigences majeures d'accessibilité et d'hygiène.

Si l'accès à la cour est assuré par un porche, cette disposition doit être conservée. Le stationnement dans les cours ne doit pas être pérennisé au sol.

La visibilité des cours depuis le domaine public doit être préservée afin de renforcer l'intérêt du paysage urbain.

Les plantations doivent être proportionnées aux dimensions des cours et ne pas nuire aux maçonneries.

Les murs de clôture\* d'intérêt patrimonial ne doivent pas être percés. Dans certains cas, l'ouverture existante pourra être élargie afin d'autoriser le passage d'une voiture. Dans ce cas, on prendra un soin particulier pour le dessin des portails\*.

## 2 – Traitement des espaces libres\* publics

### ◆ Les sols

Les nouveaux aménagements de sol, d'implantation du mobilier urbain, de l'éclairage et des plantations doivent être le plus sobre possible au profit de la lecture claire de la composition urbaine et de ses éléments de qualité.

Dans l'ensemble des espaces libres\*, en particulier pour les circulations douces, sont privilégiés les pavés, dalles, bordures de pierre, les bétons désactivés, les sols stabilisés.

Les chaussées (circulation automobile) du centre-ville peuvent être traitées en revêtement bitumineux.

### ◆ Le mobilier urbain

Tous les éléments de mobilier urbain doivent être choisis dans des lignes, gammes et teintes s'harmonisant entre elles et en cohérence avec les éléments de mobilier existant. La signalétique, le mobilier urbain et l'éclairage doivent être réduits au strict nécessaire. L'implantation de chaque élément de mobilier doit être étudiée de façon à préserver la qualité paysagère des lieux. En ce qui concerne les emplacements de conteneurs de tri sélectif, il est souhaitable de les enterrer de même que les émergences (coffrets techniques).

Les dispositifs d'éclairage public doivent être économes en énergie et facile d'entretien, leur implantation en applique sur les façades\* est en général recommandée. On préférera une lumière blanche et chaude (> ou = à 3000°K) afin de ne pas modifier la couleur réelle du paysage urbain.

### ◆ Plantations

Les arbres et alignements d'arbres doivent être, d'une manière générale, maintenus ou remplacés dans les conditions de développement similaires. Les arbres malades ou abimés pourront être remplacés ponctuellement c'est-à-dire en conservant les arbres sains.

## 3 – Traitement des espaces libres\* à dominante végétale (espaces naturels, parcs et jardins)

Les espaces libres\* à dominante végétale identifiés comme éléments de patrimoine paysager à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, doivent être entretenus, mis en valeur et doivent conserver leur composition, leur unité d'ensemble (axialités, terrasses, terre-pleins ou masses plantées ...). Les éléments de décoration du jardin doivent être conservés et restaurés s'ils présentent un intérêt patrimonial. Le projet de mise en valeur de ces espaces doit se référencer aux caractères et aux persistances historiques de l'espace et à ses éléments de qualité. La dimension écologique de ces espaces peut être renforcée.

Sur les espaces publics, des constructions\* assurant la gestion technique, l'entretien de ces espaces sont autorisées en adjonction des constructions\* déjà existantes ou en s'intégrant de manière à préserver les éléments de composition de l'espace et en respectant une constructibilité nécessaire aux besoins de l'installation.

### ESPACES NÉCESSAIRES À LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DU RUISSELLEMENT

Non réglementé.

## ARTICLE USPR-7. STATIONNEMENT

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables en matière de stationnement.

## SECTION 3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables en matière de desserte par les équipements et réseaux.



## CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE

Il s'agit de la zone urbaine destinée à l'accueil d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Pour rappel, les dispositions réglementaires applicables à la zone comprennent cumulativement :

- Les dispositions du règlement écrit de la zone explicitées ci-après ;
- Les dispositions communes applicables à toutes les zones explicitées dans le cadre des dispositions générales du présent règlement écrit ;
- Les orientations écrites et graphiques énoncées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
- Les servitudes d'utilité publique reportées en annexe du présent PLUi.

### SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS\*, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

#### ARTICLE UE-1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

**X** : sous-destinations interdites

**V** : sous-destinations autorisées

**V(x)** : sous-destinations autorisées sous conditions

	UE
<b>EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE</b>	
Exploitation agricole	<b>X</b>
Exploitation forestière	<b>X</b>
<b>HABITATION</b>	
Logement	<b>V<sup>(1)</sup></b>
Hébergement	<b>X</b>
<i>V(1) sont autorisés seulement les logements de fonction liés et nécessaires à la sécurité et au gardiennage d'une activité existante dans la zone. Par principe, le logement devra être intégré dans le volume du bâtiment*, des exceptions pourront être accordées pour des raisons de sécurité et pour les unités de casernement de gendarmerie.</i>	
<b>COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE</b>	
Artisanat et commerce de détail	<b>V<sup>(1)</sup></b>
Restauration	<b>V<sup>(1)</sup></b>
Commerce de gros	<b>X</b>
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	<b>X</b>
Hébergement hôtelier et touristique	<b>X</b>
Cinéma	<b>V</b>
<i>V(1) sont autorisées les extensions* et mises aux normes des constructions* existantes sous réserve d'être compatible avec la nature des constructions existantes c'est-à-dire de ne pas augmenter les risques, pollutions et nuisances pour le voisinage.</i>	

ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V
Salles d'art et de spectacles	V
Équipements sportifs	V
Autres équipements recevant du public	V
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	X
Entrepôt	X
Bureau	X
Centre de congrès et d'exposition	V

### ARTICLE UE-2. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS\* ET ACTIVITÉS

Sont interdits les usages et activités suivants :

- Les carrières et autres extractions de matériaux ;
- L'implantation de résidences mobiles et d'habitation légères de loisirs, groupées ou isolées ;
- L'implantation de terrains de camping et le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée sauf pour l'hivernage pour le particulier ;
- Les affouillements\* et exhaussements\* de sols autres que ceux indispensables à la réalisation de constructions\* autorisées dans la zone.

### ARTICLE UE-3. MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

## SECTION 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

### ARTICLE UE-4. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS\*

#### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS\*

De manière générale, l'implantation des constructions\* devra être définie de manière à conserver au maximum le profil naturel du terrain.

##### 1 – Implantation des constructions\* par rapport aux emprises publiques\* et voies existantes, à modifier ou à créer

L'implantation des constructions\* est libre, sous réserve d'une intégration paysagère qualitative et à condition de ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies et emprises publiques\*.

Une marge de recul pourra être imposée :

- Aux abords des routes départementales en application du règlement de voirie départemental.
- Aux abords des autoroutes, routes express, déviations et autres routes classées à grande circulation en application de l'article L.111-6 du Code de l'urbanisme.
- dans un objectif d'amélioration de la visibilité et de l'accessibilité ou encore de limitation des risques pour la sécurité routière.

##### 2 – Implantation des constructions\* par rapport aux limites séparatives\*

L'implantation des constructions\* est libre sous réserve d'assurer une intégration paysagère qualitative et de respecter les conditions de luminosité des constructions\* voisines.

##### 3 – Implantation des constructions\* les unes par rapport aux autres

Non réglementé.

#### EMPRISE AU SOL\* MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS\*

Non réglementé.

#### HAUTEUR\* DES CONSTRUCTIONS\*

De manière générale, les constructions\* doivent respecter le gabarit\* général de la rue de façon à créer une suite homogène de constructions\*.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur\* maximale autorisée :

- Les installations techniques de grande hauteur\* (antennes, pylônes, éoliennes, châteaux d'eau, etc.) ;
- Les éléments de superstructure (locaux techniques d'ascenseurs, cheminées, cage d'escalier, etc.).

Les constructions\* nouvelles ainsi que les extensions\* et réhabilitations\* de constructions\* existantes devront respecter une hauteur\* maximale de 10 mètres de hauteur\* au faîtage ou à l'acrotère.

Le dépassement de la hauteur\* maximale pourra être autorisé :

- ◆ Dans le cas de l'extension\*, la rénovation\* ou la réhabilitation\* d'une construction existante présentant une hauteur\* supérieure à la hauteur\* maximale autorisée, une hauteur\* équivalente à celle du bâti préexistant est permise.
- ◆ Dans le cas de la reconstruction\* d'une construction détruite dont la hauteur\* était supérieure à la hauteur\* maximale autorisée, une hauteur\* équivalente à celle du bâti préexistant est permise.
- ◆ Pour assurer une continuité avec la construction voisine si elle a une hauteur\* supérieure.

## ARTICLE UE-5. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### OBJECTIFS GÉNÉRAUX

Une attention particulière doit être portée à l'intégration paysagère et architecturale de tout projet de construction, installation ou aménagement nouveau ainsi qu'aux évolutions du bâti. Tout projet pourra être refusé si, par sa situation, son volume, sa forme ou son architecture, il est susceptible de nuire au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels et urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La recherche de l'innovation architecturale, environnementale et énergétique est autorisée.

Les matériaux de construction utilisés devront être choisis au regard des critères suivants :

- Qualité et pérennité dans le temps ;
- Respect de l'harmonie architecturale d'ensemble des constructions\* ;
- Insertion qualitative et discrète du projet à son environnement urbain et paysager.

Dans le cas des annexes\* et extensions\* de constructions\* existantes, les matériaux sélectionnés devront respecter un principe d'harmonie architecturale avec le bâti principal ou la construction préexistante.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Est interdit le recours aux éléments ornementaux à caractère monumental, plaqués ou non sur les constructions\*, et reprenant les caractéristiques architecturales traditionnelles d'autres régions (tels que les péristyles, les colonnades, les colonnes à chapiteau, etc...).

### VOLUMÉTRIE

Les constructions\*, installations et aménagements nouveaux devront respecter les principes suivants en matière de volumétrie :

- Simplicité de volume ;
- Adaptation au relief du terrain et à la végétation ;
- Cohérence avec la volumétrie des constructions\* voisines ;
- Respect des éléments de paysage et de patrimoine significatifs identifiés au règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

### FAÇADE\*

Les dispositions suivantes sont applicables aux constructions\* nouvelles ainsi qu'aux annexes\* des constructions\* principales dont l'emprise au sol\* est supérieure à 20m<sup>2</sup>.

L'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions\* avoisinantes. Sont interdites les façades\* présentant l'aspect du fibrociment et de la tôle ondulée.

## TOITURE

Les dispositions suivantes sont applicables aux constructions\* nouvelles ainsi qu'aux annexes\* des constructions\* principales dont l'emprise au sol\* est supérieure à 20m<sup>2</sup>.

Les toitures terrasses\* sont autorisées sous réserve de ne pas recourir aux teintes de couleur blanches.

Dans le cas de travaux de réhabilitation, rénovation ou reconstruction, le ré-emploi du matériau d'origine est toléré sous réserve de respecter le 1<sup>er</sup> alinéa des objectifs généraux.

## OUVERTURES

De manière générale, les ouvertures doivent s'intégrer harmonieusement avec l'aspect général de la construction.

## TRAVAUX DE RESTAURATION, RÉHABILITATION\*, RÉNOVATION\* ET EXTENSION\* DE CONSTRUCTIONS\* EXISTANTES

Les travaux de restauration, réhabilitation\*, rénovation\* (et notamment rénovation\* énergétique) et extensions\* de constructions\* existantes devront rechercher une harmonie architecturale d'ensemble avec les constructions\* d'origine.

## DISPOSITIFS DE PRODUCTION D'ÉNERGIES RENOUVELABLES

La mise en place de panneaux photovoltaïques en toiture est autorisée à condition qu'ils fassent l'objet d'une intégration paysagère qualitative notamment en limitant l'effet « batterie » (cf. intégration paysagère qualitative des panneaux photovoltaïques p 22 du présent règlement écrit).

## CLÔTURES\*

L'édification de clôtures\* n'est pas obligatoire. Les clôtures\* constituées de talus et haies végétalisés devront recourir à des essences locales (cf. annexe n°1 : Liste des espèces indigènes recommandées). Le recours à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit. L'emploi de matériaux d'aspect toiles et films plastiques et les parpaings apparents sont interdits. Le recours à des clôtures\* présentant l'aspect de panneaux de bois n'est autorisé qu'en limite séparative\*. Une harmonie générale est imposée entre le portail\*, la pile et la clôture\*.

. La clôture\* doit présenter une simplicité d'aspect et respecter une harmonie avec l'environnement bâti et paysager.

Dans le cadre du prolongement de clôtures\* existantes, la hauteur\* maximale de la clôture\* nouvelle pourra atteindre la hauteur\* de la clôture\* préexistante.

Au sein des secteurs concernés par la Trame Verte et Bleue (cf. pièce 4.1.2 du règlement graphique), les clôtures devront, en outre, respecter les règles définies à l'article 10 des dispositions générales portant sur les « éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue ».

## ARTICLE UE-6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS\*

Dans les secteurs concernés par la Trame Verte et Bleue, il convient de se reporter aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables en matière de traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions\*.

## SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES ET ÉCO-AMÉNAGEABLE

Non réglementé.

### ESPACES LIBRES\*, PLANTATIONS, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Dans le cadre de tout projet d'aménagement, l'implantation des constructions\*, installations et aménagements devront être étudiés de manière à assurer la conservation des boisements et plantations existants autant que possible.

Les espaces libres\* de constructions\* devront faire l'objet d'une végétalisation contribuant à la qualité paysagère et environnementale du projet. Cette végétalisation devra respecter la liste des espèces indigènes recommandées et respectant les caractéristiques écologiques du territoire annexée au présent règlement. Ne doivent en aucun cas faire l'objet de plantations les espèces répertoriées comme exotiques et envahissantes (la liste également reportée en annexe du présent règlement).

Toute aire de stationnement doit répondre au minimum à un des critères de qualité énergétique et environnementale suivants :

- Faire l'objet de plantations à raison d'un arbre de hautes tiges pour 4 places de stationnement ou d'une végétalisation d'au moins 20% de sa superficie dans un objectif d'intégration paysagère de l'aire de stationnement au regard de son environnement ;
- Comporter un dispositif de production d'énergie renouvelable de type ombrières photovoltaïques ;
- Etre constitué d'un revêtement au sol perméable\* ou semi-perméable\* favorisant l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

### ESPACES NÉCESSAIRES À LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DU RUISSELLEMENT

Non réglementé.

### ARTICLE UE-7. STATIONNEMENT

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables en matière de stationnement.

## SECTION 3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables en matière de desserte par les équipements et réseaux.

## CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UI

La zone UI correspond à une zone urbaine destinée à accueillir des activités économiques.

Pour rappel, les dispositions réglementaires applicables à la zone comprennent cumulativement :

- Les dispositions du règlement écrit de la zone explicitées ci-après ;
- Les dispositions communes applicables à toutes les zones explicitées dans le cadre des dispositions générales du présent règlement écrit ;
- Les orientations écrites et graphiques énoncées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
- Les servitudes d'utilité publique reportées en annexe du présent PLUi.

### SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS\*, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

#### ARTICLE UI-1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

**X** : sous-destinations interdites

**V** : sous-destinations autorisées

**V(x)** : sous-destinations autorisées sous conditions

	UI
<b>EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE</b>	
Exploitation agricole	V <sup>(1)</sup>
Exploitation forestière	V(1)
<p>V(1) sont autorisées l'évolution et la mise aux normes des exploitations agricoles existantes dans la zone sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- d'être compatibles avec la nature des constructions existantes dans la zone et de ne pas augmenter les risques, pollutions et nuisances pour le voisinage,</li> <li>- de respecter la règle de réciprocité en matière d'implantation des bâtiments* d'élevage par rapport aux immeubles habités ou habituellement occupés par des tiers prévue par le règlement sanitaire départemental.</li> </ul>	
<b>HABITATION</b>	
Logement	V <sup>(1)</sup>
Hébergement	X
<p>V(1) sont autorisés seulement les logements de fonction liés et nécessaires à la sécurité et au gardiennage d'une activité existante dans la zone. Par principe, le logement devra être intégré dans le volume du bâtiment* d'activités, des exceptions pourront être accordées pour des raisons de sécurité.</p>	
<b>COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE</b>	
Artisanat et commerce de détail	V
Restauration	V
Commerce de gros	V
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V
Hébergement hôtelier et touristique	V

Cinéma	V
<b>ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V <sup>(1)</sup>
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V <sup>(1)</sup>
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V <sup>(1)</sup>
Salles d'art et de spectacles	V <sup>(1)</sup>
Équipements sportifs	V <sup>(1)</sup>
Autres équipements recevant du public	V <sup>(1)</sup>
V <sup>(1)</sup> sous réserve d'être compatibles avec les constructions*, installations et activités existantes dans la zone.	
<b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE</b>	
Industrie	V
Entrepôt	V
Bureau	V
Centre de congrès et d'exposition	V

## ARTICLE UI-2. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS\* ET ACTIVITÉS

Sont interdits les usages et activités suivants :

- Les carrières et autres extractions de matériaux ;
- L'implantation de résidences mobiles et d'habitation légères de loisirs, groupées ou isolées ;
- L'implantation de terrains de camping et le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée sauf pour l'hivernage pour le particulier ;
- Les affouillements\* et exhaussements\* de sols autres que ceux indispensables à la réalisation de constructions\* autorisées dans la zone.

## ARTICLE UI-3. MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.



## SECTION 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

### ARTICLE UI-4. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS\*

#### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS\*

De manière générale, l'implantation des constructions\* devra être définie de manière à conserver au maximum le profil naturel du terrain.

##### 1 – Implantation des constructions\* par rapport aux emprises publiques\* et voies existantes, à modifier ou à créer

L'implantation des constructions\* est libre, sous réserve d'une intégration paysagère qualitative et à condition de ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies et emprises publiques\*.

Une marge de recul pourra être imposée :

- Aux abords des routes départementales en application du règlement de voirie départemental.
- Aux abords des autoroutes, routes express, déviations et autres routes classées à grande circulation en application de l'article L.111-6 du Code de l'urbanisme.
- dans un objectif d'amélioration de la visibilité et de l'accessibilité ou encore de limitation des risques pour la sécurité routière.

##### 2 – Implantation des constructions\* par rapport aux limites séparatives\*

L'implantation des constructions\* est libre sous réserve d'assurer une intégration paysagère qualitative et de respecter les conditions de luminosité des constructions\* voisines.

##### 3 – Implantation des constructions\* les unes par rapport aux autres

Non réglementé.

#### EMPRISE AU SOL\* MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS\*

Non réglementé.

#### HAUTEUR\* DES CONSTRUCTIONS\*

De manière générale, les constructions\* doivent respecter le gabarit\* général de la rue de façon à créer une suite homogène de constructions\*.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur\* maximale autorisée :

- Les installations techniques de grande hauteur\* (antennes, pylônes, éoliennes, châteaux d'eau, etc.) ;
- Les éléments de superstructure (locaux techniques d'ascenseurs, cheminées, cage d'escalier, etc.).

Dans le sous-secteur UI, les constructions\* nouvelles ainsi que les extensions\* et réhabilitations\* de constructions\* existantes devront respecter une hauteur\* maximale de 15 mètres de hauteur\* au faîtage ou à l'acrotère.

Le dépassement de la hauteur\* maximale pourra être autorisé :

- ◆ Dans le cas de l'extension\*, la rénovation\* ou la réhabilitation\* d'une construction existante présentant une hauteur\* supérieure à la hauteur\* maximale autorisée, une hauteur\* équivalente à celle du bâti préexistant est permise.
- ◆ Dans le cas de la reconstruction\* d'une construction détruite dont la hauteur\* était supérieure à la hauteur\* maximale autorisée, une hauteur\* équivalente à celle du bâti préexistant est permise.
- ◆ Pour assurer une continuité avec la construction voisine si elle a une hauteur\* supérieure.

## ARTICLE UI-5. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### OBJECTIFS GÉNÉRAUX

Une attention particulière doit être portée à l'intégration paysagère et architecturale de tout projet de construction, installation ou aménagement nouveau ainsi qu'aux évolutions du bâti. Tout projet pourra être refusé si, par sa situation, son volume, sa forme ou son architecture, il est susceptible de nuire au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels et urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La recherche de l'innovation architecturale, environnementale et énergétique est autorisée. Les projets qui ne respectent pas les prescriptions définies au présent article pourront toutefois recevoir exceptionnellement un avis favorable s'il existe une étude architecturale particulière (projet de caractère contemporain, projet privilégiant une utilisation rationnelle des énergies ou mettant en œuvre des procédés produisant ou utilisant des énergies renouvelables, projet s'inscrivant dans le cadre d'une approche environnementale de l'urbanisme).

Les matériaux de construction utilisés devront être choisis au regard des critères suivants :

- Qualité et pérennité dans le temps ;
- Respect de l'harmonie architecturale d'ensemble des constructions\* ;
- Insertion qualitative et discrète du projet à son environnement urbain et paysager.

Dans le cas des annexes\* et extensions\* de constructions\* existantes, les matériaux sélectionnés devront respecter un principe d'harmonie architecturale avec le bâti principal ou la construction préexistante.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Est interdit le recours aux éléments ornementaux à caractère monumental, plaqués ou non sur les constructions\*, et reprenant les caractéristiques architecturales traditionnelles d'autres régions (tels que les péristyles, les colonnades, les colonnes à chapiteau, etc...).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

### VOLUMÉTRIE

Les constructions\*, installations et aménagements nouveaux devront respecter les principes suivants en matière de volumétrie :

- Simplicité de volume ;
- Adaptation au relief du terrain et à la végétation ;
- Cohérence avec la volumétrie des constructions\* voisines ;
- Respect des éléments de paysage et de patrimoine significatifs identifiés au règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

### FAÇADE\*

Les dispositions suivantes sont applicables aux constructions\* nouvelles ainsi qu'aux annexes\* des constructions\* principales dont l'emprise au sol\* est supérieure à 20m<sup>2</sup>.

L'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions\* avoisinantes. Sont interdites les façades\* présentant l'aspect du fibrociment et de la tôle ondulée.

### TOITURE

Les dispositions suivantes sont applicables aux constructions\* nouvelles ainsi qu'aux annexes\* des constructions\* principales dont l'emprise au sol\* est supérieure à 20m<sup>2</sup>.

Les toitures terrasses\* sont autorisées sous réserve de ne pas recourir aux teintes de couleur blanches.

Dans le cas de travaux de réhabilitation, rénovation ou reconstruction, le ré-emploi du matériau d'origine est toléré sous réserve de respecter le 1<sup>er</sup> alinéa des objectifs généraux.

### OUVERTURES

De manière générale, les ouvertures doivent s'intégrer harmonieusement avec l'aspect général de la construction.

### TRAVAUX DE RESTAURATION, RÉHABILITATION\*, RÉNOVATION\* ET EXTENSION\* DE CONSTRUCTIONS\* EXISTANTES

Les travaux de restauration, réhabilitation\*, rénovation\* (et notamment rénovation\* énergétique) et extensions\* de constructions\* existantes devront rechercher une harmonie architecturale d'ensemble avec les constructions\* d'origine.

### DISPOSITIFS DE PRODUCTION D'ÉNERGIES RENOUVELABLES

La mise en place de panneaux photovoltaïques en toiture est autorisée à condition qu'ils fassent l'objet d'une intégration paysagère qualitative notamment en limitant l'effet « batterie » (cf. intégration paysagère qualitative des panneaux photovoltaïques p 22 du présent règlement écrit).

### CLÔTURES\*

L'édification de clôtures\* n'est pas obligatoire. Les clôtures\* constituées de talus et haies végétalisés devront recourir à des essences locales (cf. annexe n°1 : Liste des espèces indigènes recommandées). Le recours à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit. L'emploi de matériaux d'aspect toiles et films plastiques et les parpaings apparents sont interdits. Le recours à des clôtures\* présentant l'aspect de panneaux de bois n'est autorisé qu'en limite séparative\*. Une harmonie générale est imposée entre le portail\*, la pile et la clôture\*.

. La clôture\* doit présenter une simplicité d'aspect et respecter une harmonie avec l'environnement bâti et paysager.

Dans le cadre du prolongement de clôtures\* existantes, la hauteur\* maximale de la clôture\* nouvelle pourra atteindre la hauteur\* de la clôture\* préexistante.

Au sein des secteurs concernés par la Trame Verte et Bleue (cf. pièce 4.1.2 du règlement graphique), les clôtures\* devront, en outre, respecter les règles définies à l'article 10 des dispositions générales portant sur les « éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue ».

### ARTICLE UI-6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS\*

Dans les secteurs concernés par la Trame Verte et Bleue, il convient de se reporter aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables en matière de traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions\*.

### SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES ET ÉCO-AMÉNAGEABLE

Non réglementé.

### ESPACES LIBRES\*, PLANTATIONS, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Dans le cadre de tout projet d'aménagement, l'implantation des constructions\*, installations et aménagements devront être étudiés de manière à assurer la conservation des boisements et plantations existants autant que possible.

Les espaces libres\* de constructions\* devront faire l'objet d'une végétalisation contribuant à la qualité paysagère et environnementale du projet. Cette végétalisation devra respecter la liste des espèces indigènes recommandées et respectant les caractéristiques écologiques du territoire annexée au présent règlement. Ne doivent en aucun cas faire l'objet de plantations les espèces répertoriées comme exotiques et envahissantes (la liste également reportée en annexe du présent règlement).

Toute aire de stationnement doit répondre au minimum à un des critères de qualité énergétique et environnementale suivants :

- Faire l'objet de plantations à raison d'un arbre de hautes tiges pour 4 places de stationnement ou d'une végétalisation d'au moins 20% de sa superficie dans un objectif d'intégration paysagère de l'aire de stationnement au regard de son environnement ;
- Comporter un dispositif de production d'énergie renouvelable de type ombrières photovoltaïques ;
- Etre constitué d'un revêtement au sol perméable\* ou semi-perméable\* favorisant l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

### ESPACES NÉCESSAIRES À LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DU RUISSELLEMENT

Non réglementé.

### ARTICLE UI-7. STATIONNEMENT

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables en matière de stationnement.

## SECTION 3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables en matière de desserte par les équipements et réseaux.

## CHAPITRE 7 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UL

Il s'agit d'une zone urbaine affectée à l'accueil des équipements et des activités à vocation sportive, culturelle, pédagogique ou touristique et de loisirs.

Pour rappel, les dispositions réglementaires applicables à la zone comprennent cumulativement :

- Les dispositions du règlement écrit de la zone explicitées ci-après ;
- Les dispositions communes applicables à toutes les zones explicitées dans le cadre des dispositions générales du présent règlement écrit ;
- Les orientations écrites et graphiques énoncées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
- Les servitudes d'utilité publique reportées en annexe du présent PLUi.

### SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS\*, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

#### ARTICLE UL-1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

**X** : sous-destinations interdites

**V** : sous-destinations autorisées

**V(x)** : sous-destinations autorisées sous conditions

	UL
<b>EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE</b>	
Exploitation agricole	<b>X</b>
Exploitation forestière	<b>X</b>
<b>HABITATION</b>	
Logement	<b>V(1)</b>
Hébergement	<b>X</b>
<i>V(1) sont autorisés seulement les logements de fonction liés et nécessaires à la sécurité et au gardiennage d'une activité existante dans la zone. Par principe, le logement devra être intégré dans le volume du bâtiment* d'activités, des exceptions pourront être accordées pour des raisons de sécurité.</i>	
<b>COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE</b>	
Artisanat et commerce de détail	<b>V(1)</b>
Restauration	<b>V(1)</b>
Commerce de gros	<b>X</b>
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	<b>V(1)</b>

Hébergement hôtelier et touristique	V
Cinéma	X
<i>V(1) sous réserve d'être lié aux constructions* autorisées dans la zone</i>	
<b>ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V
Salles d'art et de spectacles	V
Équipements sportifs	V
Autres équipements recevant du public	V
<b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE</b>	
Industrie	X
Entrepôt	X
Bureau	X
Centre de congrès et d'exposition	V

## ARTICLE UL-2. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS\* ET ACTIVITÉS

Sont interdits les usages et activités suivants :

- Les carrières et autres extractions de matériaux ;
- Le stockage extérieur et le dépôt, visible depuis l'espace public, de combustibles, ferrailles, déchets ou matériaux de construction, excepté pour les besoins propres à l'habitation, ainsi que de véhicules sous forme d'épaves ;
- Les affouillements\* et exhaussements\* de sols autres que ceux indispensables à la réalisation de constructions\* autorisées dans la zone.

## ARTICLE UL-3. MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

## SECTION 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

### ARTICLE UL-4. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS\*

#### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS\*

De manière générale, l'implantation des constructions\* devra être définie de manière à conserver au maximum le profil naturel du terrain.

##### 1 – Implantation des constructions\* par rapport aux emprises publiques\* et voies existantes, à modifier ou à créer

L'implantation des constructions\* est libre, sous réserve d'une intégration paysagère qualitative et à condition de ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies et emprises publiques\*.

Une marge de recul pourra être imposée :

- Aux abords des routes départementales en application du règlement de voirie départemental.
- Aux abords des autoroutes, routes express, déviations et autres routes classées à grande circulation en application de l'article L.111-6 du Code de l'urbanisme.
- dans un objectif d'amélioration de la visibilité et de l'accessibilité ou encore de limitation des risques pour la sécurité routière.

##### 2 – Implantation des constructions\* par rapport aux limites séparatives\*

L'implantation des constructions\* est libre sous réserve d'assurer une intégration paysagère qualitative et de respecter les conditions de luminosité des constructions\* voisines.

##### 3 – Implantation des constructions\* les unes par rapport aux autres

Non réglementé.

#### EMPRISE AU SOL\* MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS\*

Non réglementé.

#### HAUTEUR\* DES CONSTRUCTIONS\*

La hauteur\* maximale des constructions\* n'est pas réglementée sous réserve d'une intégration urbaine et paysagère qualitative.

## ARTICLE UL-5. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### OBJECTIFS GÉNÉRAUX

Une attention particulière doit être portée à l'intégration paysagère et architecturale de tout projet de construction, installation ou aménagement nouveau ainsi qu'aux évolutions du bâti. Tout projet pourra être refusé si, par sa situation, son volume, sa forme ou son architecture, il est susceptible de nuire au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels et urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La recherche de l'innovation architecturale, environnementale et énergétique est autorisée. Les projets qui ne respectent pas les prescriptions définies au présent article pourront toutefois recevoir exceptionnellement un avis favorable s'il existe une étude architecturale particulière (projet de caractère contemporain, projet privilégiant une utilisation rationnelle des énergies ou mettant en œuvre des procédés produisant ou utilisant des énergies renouvelables, projet s'inscrivant dans le cadre d'une approche environnementale de l'urbanisme).

Les matériaux de construction utilisés devront être choisis au regard des critères suivants :

- Qualité et pérennité dans le temps ;
- Respect de l'harmonie architecturale d'ensemble des constructions\* ;
- Insertion qualitative et discrète du projet à son environnement urbain et paysager.

Dans le cas des annexes\* et extensions\* de constructions\* existantes, les matériaux sélectionnés devront respecter un principe d'harmonie architecturale avec le bâti principal ou la construction préexistante.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Est interdit le recours aux éléments ornementaux à caractère monumental, plaqués ou non sur les constructions\*, et reprenant les caractéristiques architecturales traditionnelles d'autres régions (tels que les péristyles, les colonnades, les colonnes à chapiteau, etc...).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

### VOLUMÉTRIE

Les constructions\*, installations et aménagements nouveaux devront respecter les principes suivants en matière de volumétrie :

- Simplicité de volume ;
- Adaptation au relief du terrain et à la végétation ;
- Cohérence avec la volumétrie des constructions\* voisines ;
- Respect des éléments de paysage et de patrimoine significatifs identifiés au règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

### FAÇADE\*

Les dispositions suivantes sont applicables aux constructions\* nouvelles ainsi qu'aux annexes\* des constructions\* principales

Pour les constructions relevant du bâti traditionnel, le recours à des teintes de couleur traditionnelles de la Vallée du Cher doit être privilégié pour le traitement des façades\* (cf. définition de l'architecture traditionnelle de la Vallée du Cher p 19 et 20 du présent règlement écrit). Les façades\* latérales et arrière seront traitées avec le même soin que les façades\* principales et en harmonie avec elles.

L'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions\* avoisinantes. Sont interdites les façades\* présentant l'aspect du fibrociment et de la tôle ondulée.



## TOITURE

Les dispositions suivantes sont applicables aux constructions\* nouvelles ainsi qu'aux annexes\* des constructions\* principales

Les toitures terrasses\* sont autorisées sous réserve de ne pas recourir aux teintes de couleur blanches.

Dans le cas de travaux de réhabilitation, rénovation ou reconstruction, le ré-emploi du matériau d'origine est toléré sous réserve de respecter le 1<sup>er</sup> alinéa des objectifs généraux.

## OUVERTURES

De manière générale, les ouvertures doivent s'intégrer harmonieusement avec l'aspect général de la construction.

## TRAVAUX DE RESTAURATION, RÉHABILITATION\*, RÉNOVATION\* ET EXTENSION\* DE CONSTRUCTIONS\* EXISTANTES

Les travaux de restauration, réhabilitation\*, rénovation\* (et notamment rénovation\* énergétique) et extensions\* de constructions\* existantes devront rechercher une harmonie architecturale d'ensemble avec les constructions\* d'origine.

## DISPOSITIFS DE PRODUCTION D'ÉNERGIES RENOUVELABLES

La mise en place de panneaux photovoltaïques en toiture est autorisée à condition qu'ils fassent l'objet d'une intégration paysagère qualitative notamment en limitant l'effet « batterie » (cf. intégration paysagère qualitative des panneaux photovoltaïques p 22 du présent règlement écrit).

## CLÔTURES\*

L'édification de clôtures\* n'est pas obligatoire. Les clôtures\* constituées de talus et haies végétalisés devront recourir à des essences locales (cf. annexe n°1 : Liste des espèces indigènes recommandées). Le recours à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit. L'emploi de matériaux d'aspect toiles et films plastiques et les parpaings apparents sont interdits. Le recours à des clôtures\* présentant l'aspect de panneaux de bois n'est autorisé qu'en limite séparative\*. Une harmonie générale est imposée entre le portail\*, la pile et la clôture\*.

Lorsqu'une clôture\* est réalisée, elle ne doit pas dépasser la hauteur\* maximale de 1,80 mètres sur les voies et emprises publiques\* et 2 mètres en limites séparatives\*. Lorsqu'elle est constituée d'un muret surélevé d'un autre dispositif (grillage, claires-voies, haies...), le muret doit respecter une hauteur\* maximale de 1 mètre. La clôture\* doit présenter une simplicité d'aspect et respecter une harmonie avec l'environnement bâti et paysager.

Dans le cadre du prolongement de clôtures\* existantes, la hauteur\* maximale de la clôture\* nouvelle pourra atteindre la hauteur\* de la clôture\* préexistante.

Au sein des secteurs concernés par la Trame Verte et Bleue (cf. pièce 4.1.2 du règlement graphique), les clôtures\* devront, en outre, respecter les règles définies à l'article 10 des dispositions générales portant sur les « éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue ».

## ARTICLE UL-6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS\*

Dans les secteurs concernés par la Trame Verte et Bleue, il convient de se reporter aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables en matière de traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions\*.

## SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES ET ÉCO-AMÉNAGEABLE

Non réglementé.

### ESPACES LIBRES\*, PLANTATIONS, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Dans le cadre de tout projet d'aménagement, l'implantation des constructions\*, installations et aménagements devront être étudiés de manière à assurer la conservation des boisements et plantations existants autant que possible.

Les espaces libres\* de constructions\* devront faire l'objet d'une végétalisation contribuant à la qualité paysagère et environnementale du projet. Cette végétalisation devra respecter la liste des espèces indigènes recommandées et respectant les caractéristiques écologiques du territoire annexée au présent règlement. Ne doivent en aucun cas faire l'objet de plantations les espèces répertoriées comme exotiques et envahissantes (la liste également reportée en annexe du présent règlement).

Toute aire de stationnement doit répondre au minimum à un des critères de qualité énergétique et environnementale suivants :

- Faire l'objet de plantations à raison d'un arbre de hautes tiges pour 4 places de stationnement ou d'une végétalisation d'au moins 20% de sa superficie dans un objectif d'intégration paysagère de l'aire de stationnement au regard de son environnement ;
- Comporter un dispositif de production d'énergie renouvelable de type ombrières photovoltaïques ;
- Etre constitué d'un revêtement au sol perméable\* ou semi-perméable\* favorisant l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

### ESPACES NÉCESSAIRES À LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DU RUISSELLEMENT

Non réglementé.

### ARTICLE UI-7. STATIONNEMENT

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables en matière de stationnement.

## SECTION 3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables en matière de desserte par les équipements et réseaux.

## TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

*Rappel de l'article R151-20 du Code de l'Urbanisme : « Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les 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 ».*

## CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AU

La zone AU correspond aux secteurs d'extension\* à vocation mixte destinés à être ouverts à l'urbanisation.

L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs doit respecter les informations graphiques et écrites contenues dans les orientations d'aménagement et de programmation qui viennent compléter les dispositions réglementaires du PLU.

Pour rappel, les dispositions réglementaires applicables à la zone comprennent cumulativement :

- Les dispositions du règlement écrit de la zone explicitées ci-après ;
- Les dispositions communes applicables à toutes les zones explicitées dans le cadre des dispositions générales du présent règlement écrit ;
- Les orientations écrites et graphiques énoncées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
- Les servitudes d'utilité publique reportées en annexe du présent PLUi.

### SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS\*, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Pour rappel, dans l'ensemble de la zone, les usages et affectations des sols autorisés dans le cadre de la présente section doivent impérativement respecter les conditions suivantes :

- Ne pas être susceptibles de générer des risques, pollutions ou nuisances pour les personnes, leur biens et pour l'environnement,
- Être compatibles avec le caractère de la zone et les réseaux équipements publics existants ou en cours de réalisation,
- Être compatibles avec l'Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielle dédiée au secteur concerné,
- Être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques.

#### ARTICLE AU-1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

**X** : sous-destinations interdites

**V** : sous-destinations autorisées

**V(x)** : sous-destinations autorisées sous conditions

	AU
<b>EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE</b>	
Exploitation agricole	<b>X</b>
Exploitation forestière	<b>X</b>
<b>HABITATION</b>	
Logement	<b>V</b>

Hébergement	V
<b>COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE</b>	
Artisanat et commerce de détail	V <sup>(1)</sup>
Restauration	V <sup>(1)</sup>
Commerce de gros	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V <sup>(1)</sup>
Hébergement hôtelier et touristique	V <sup>(1)</sup>
Cinéma	V
<i>V(1) sous réserve d'être compatibles avec l'habitat c'est-à-dire de ne pas augmenter les risques, pollutions et nuisances pour le voisinage.</i>	
<b>ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V <sup>(1)</sup>
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V <sup>(1)</sup>
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V <sup>(1)</sup>
Salles d'art et de spectacles	V <sup>(1)</sup>
Équipements sportifs	V <sup>(1)</sup>
Autres équipements recevant du public	V <sup>(1)</sup>
<i>V(1) sous réserve d'être compatible avec l'habitat c'est-à-dire de ne pas augmenter les risques, pollutions et nuisances pour le voisinage.</i>	
<b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE</b>	
Industrie	X
Entrepôt	X
Bureau	V
Centre de congrès et d'exposition	V

## ARTICLE AU-2. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS\* ET ACTIVITÉS

Sont interdits les usages et activités suivants :

- Les établissements, installations ou utilisations du sol qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité et la sécurité de la zone ;
- Le stockage extérieur et le dépôt, visible depuis l'espace public, de combustibles, ferrailles, déchets ou matériaux de construction, excepté pour les besoins propres à l'habitation, ainsi que de véhicules sous forme d'épaves ;
- Les carrières et autres extractions de matériaux ;
- L'implantation de résidences mobiles et d'habitation légères de loisirs, groupées ou isolées ;
- L'implantation de terrains de camping et le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée sauf pour l'hivernage pour le particulier ;
- Les affouillements\* et exhaussements\* de sols autres que ceux indispensables à la réalisation de constructions\* autorisées dans la zone.

## ARTICLE AU-3. MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

## SECTION 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

### ARTICLE AU-4. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS\*

Les règles de volumétrie et d'implantation des constructions\* définies au présent article ne s'appliquent pas aux constructions\* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS\*

De manière générale, l'implantation des constructions\* devra être définie de manière à conserver au maximum le profil naturel du terrain.

#### 1 – Implantation des constructions\* par rapport aux emprises publiques\* et voies existantes, à modifier ou à créer

Les constructions\* nouvelles ainsi que les extensions\* et réhabilitations\* de constructions\* existantes doivent respecter un **principe d'implantation soit à l'alignement soit en recul d'au moins 3 mètres**. La façade\* ou le pignon des constructions\* principales doivent être implantées soit à l'alignement par rapport aux voies et emprises publiques\* soit en retrait d'au moins 3 mètres.

Une implantation différente pourra être admise ou imposée dans les cas suivants :

- ◆ Lorsqu'il existe sur des parcelles voisines ou, sur le même terrain, des constructions\* édifiées selon un principe d'implantation différent, la construction nouvelle pourra s'implanter dans la continuité de l'ordonnancement existant afin de contribuer à une harmonie d'ensemble le long de la voie ;
- ◆ Dans le cas de l'extension\*, de la rénovation\* ou de la réhabilitation\* d'une construction existante dont l'implantation diffère de la règle précitée, une implantation en continuité du bâti préexistant est permise ;
- ◆ Dans le cas de la reconstruction\* d'une construction détruite dont l'implantation différait de la règle précitée, une implantation identique à celle du bâti préexistant est permise.
- ◆ Dans un objectif de préservation d'un élément du patrimoine naturel ou bâti identifié au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme, une implantation alternative à la règle de principe est permise ;
- ◆ En cas d'impossibilité technique liée à la géométrie de la parcelle (dans le cas de constructions\* en cœur d'îlot, sur une parcelle en drapeau\*, etc.), une implantation alternative à la règle de principe est permise ;
- ◆ Une marge de recul pourra être imposée :
  - Aux abords des routes départementales en application du règlement de voirie départemental.
  - Aux abords des autoroutes, routes express, déviations et autres routes classées à grande circulation en application de l'article L.111-6 du Code de l'urbanisme.
  - dans un objectif d'amélioration de la visibilité et de l'accessibilité ou encore de limitation des risques pour la sécurité routière.

Pour les constructions\* annexes\* à la construction principale, il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation.

#### 2 – Implantation des constructions\* par rapport aux limites séparatives\*

Les constructions\* principales peuvent être implantées en limite séparative\* ou en retrait d'au moins 3 mètres.

Les annexes\* peuvent être implantées en limite séparative\* ou en retrait d'au moins 1 mètre.

Une implantation différente pourra être admise ou imposée dans les cas suivants :

- ◆ Lorsqu'il existe sur des parcelles voisines ou, sur le même terrain, des constructions\* édifiées selon un principe d'implantation différent, la construction nouvelle pourra s'implanter dans la continuité de l'ordonnancement existant ;
- ◆ Dans le cas de l'extension\*, de la rénovation\* ou de la réhabilitation\* d'une construction existante dont l'implantation diffère de la règle précitée, une implantation en continuité du bâti préexistant est permise ;
- ◆ Dans le cas de la reconstruction\* d'une construction détruite dont l'implantation différerait de la règle précitée, une implantation identique à celle du bâti préexistant est permise.
- ◆ Dans un objectif de préservation d'un élément du patrimoine naturel ou bâti identifié au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme, une implantation alternative à la règle de principe est permise ;
- ◆ En cas d'impossibilité technique liée à la géométrie de la parcelle (dans le cas de constructions\* en cœur d'îlot, sur une parcelle en drapeau\*, etc.), une implantation alternative à la règle de principe est permise.

#### EMPRISE AU SOL\* MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS\*

Non réglementé.

#### HAUTEUR\* DES CONSTRUCTIONS\*

De manière générale, les constructions\* doivent respecter le gabarit\* général de la rue de façon à créer une suite homogène de constructions\*.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur\* maximale autorisée :

- Les installations techniques de grande hauteur\* (antennes, pylônes, éoliennes, châteaux d'eau, etc.) ;
- Les éléments de superstructure (locaux techniques d'ascenseurs, cheminées, cage d'escalier, etc.).

Les constructions\* nouvelles ainsi que les extensions\* et réhabilitations\* de constructions\* existantes doivent respecter la **règle graphique\*** définie comme suit :



#### Principes de hauteur des constructions principales

- RDC+1+ combles
- RDC+2+ combles

**Le principe de hauteur\* RDC+1+ combles\*** : Les constructions\* nouvelles ainsi que les extensions\* et réhabilitations\* de constructions\* existantes doivent respecter une hauteur\* maximale de deux niveaux\* (rez-de-chaussée et un étage) auxquels peuvent s'ajouter, le cas échéant, des combles\* aménagés ou non. Dans le cas des constructions\* avec toiture terrasse\*, la hauteur\* maximale est de deux niveaux\* et est mesurée à l'acrotère.

**Le principe de hauteur\* RDC+2+ combles\*** : Les constructions\* nouvelles ainsi que les extensions\* et réhabilitations\* de constructions\* existantes doivent respecter une hauteur\* maximale de trois niveaux\* (rez-de-chaussée et deux étages) auxquels peuvent s'ajouter, le cas échéant, des combles\* aménagés ou non. Dans le cas des constructions\* avec toiture terrasse\*, la hauteur\* maximale est de deux niveaux\* et est mesurée à l'acrotère.

Le dépassement de la hauteur\* maximale pourra être autorisé :

- ◆ Dans le cas de l'extension\*, la rénovation\* ou la réhabilitation\* d'une construction existante présentant une hauteur\* supérieure à la hauteur\* maximale autorisée, une hauteur\* équivalente à celle du bâti préexistant est permise.
- ◆ Dans le cas de la reconstruction\* d'une construction détruite dont la hauteur\* était supérieure à la hauteur\* maximale autorisée, une hauteur\* équivalente à celle du bâti préexistant est permise.
- ◆ Pour assurer une continuité avec la construction voisine si elle a une hauteur\* supérieure.

La hauteur\* des annexes\* à la construction principale ne doit pas excéder 4 mètres au point le plus haut. Cette règle ne s'applique pas à la construction d'annexes\* aux exploitations d'agricoles existantes dans la zone.



## ARTICLE AU-5. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Les règles relatives à la qualité architecturale, environnement et paysagère des constructions\* définies au présent article ne s'appliquent pas aux constructions\* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### OBJECTIFS GÉNÉRAUX

Une attention particulière doit être portée à l'intégration paysagère et architecturale de tout projet de construction, installation ou aménagement nouveau ainsi qu'aux évolutions du bâti. Tout projet pourra être refusé si, par sa situation, son volume, sa forme ou son architecture, il est susceptible de nuire au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels et urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions\* à destination d'habitation doivent respecter l'harmonie des volumes, formes, matériaux et couleurs en accord avec les constructions\* environnantes. Le recours aux principes architecturaux traditionnels doit être privilégié (cf. définition de l'architecture traditionnelle de la Vallée du Cher p 19 et 20 du présent règlement écrit).

La recherche de l'innovation architecturale, environnementale et énergétique est autorisée. Les projets qui ne respectent pas les prescriptions définies au présent article pourront toutefois recevoir exceptionnellement un avis favorable s'il existe une étude architecturale particulière (projet de caractère contemporain, projet privilégiant une utilisation rationnelle des énergies ou mettant en œuvre des procédés produisant ou utilisant des énergies renouvelables, projet s'inscrivant dans le cadre d'une approche environnementale de l'urbanisme).

Les matériaux de construction utilisés devront être choisis au regard des critères suivants :

- Qualité et pérennité dans le temps ;
- Respect de l'harmonie architecturale d'ensemble des constructions\* ;
- Insertion qualitative et discrète du projet à son environnement urbain et paysager.

Dans le cas des annexes\* et extensions\* de constructions\* existantes, les matériaux sélectionnés devront respecter un principe d'harmonie architecturale avec le bâti principal ou la construction préexistante.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Est interdit le recours aux éléments ornementaux à caractère monumental, plaqués ou non sur les constructions\*, et reprenant les caractéristiques architecturales traditionnelles d'autres régions (tels que les péristyles, les colonnades, les colonnes à chapiteau, etc...).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

### VOLUMÉTRIE

Les constructions\*, installations et aménagements devront respecter les principes suivants en matière de volumétrie :

- Simplicité de volume ;
- Adaptation au relief du terrain et à la végétation environnante ;
- Prise en compte de l'effet du ruissellement des eaux pluviales,
- Cohérence avec la volumétrie des constructions\* voisines ;
- Respect des éléments de paysage et de patrimoine significatifs identifiés au règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

### FAÇADE\*

Les dispositions suivantes sont applicables aux constructions\* nouvelles ainsi qu'aux annexes\* des constructions\* principales dont l'emprise au sol\* est supérieure à 20m<sup>2</sup>.

Les façades\* latérales et arrière seront traitées avec le même soin que les façades\* principales et en harmonie avec elles.

L'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions\* avoisinantes. Sont interdites les façades\* présentant l'aspect du fibrociment, de la tôle ondulée, du bac, acier et du zinc.

Les façades\* devront recourir aux teintes de couleur beige sable et pierre locales (cf. définition de l'architecture traditionnelle de la Vallée du Cher p 19 et 20 du présent règlement écrit). Le recours aux teintes de couleurs blanches est strictement interdit. L'utilisation de couleurs vives ou sombres est permise pour les devantures commerciales.

## TOITURE

Les dispositions suivantes sont applicables aux constructions\* nouvelles ainsi qu'aux annexes\* des constructions\* principales dont l'emprise au sol\* est supérieure à 20m<sup>2</sup>.

Sont interdites les toitures couvertes en matériaux présentant l'aspect de la chaume, l'acier, la tôle ondulée, le bac acier, le fibrociment et le cuivre. Par exception, les toitures présentant l'aspect de la tôle ondulée ou du bac acier pourront être autorisées pour la construction, la réhabilitation\* ou l'extension\* d'exploitations agricoles.

Les toitures d'aspect tuile devront être composées de préférence de tuiles plates de pays de ton patiné brun-rouge, de tuiles mécaniques de ton brun-rouge ou tout autre matériau d'aspect similaire. Les toitures d'aspect ardoise devront être composées d'ardoises de couleur bleu ardoise ou tout autre matériau d'aspect similaire (cf définition de l'architecture traditionnelle de la Vallée du Cher page 19-20)

Les toitures terrasses\* sont autorisées sous réserve de ne pas recourir aux teintes de couleur blanches.

En matière de formes de toitures sont interdites les toitures courbes ou elliptiques\*. Les toitures monopente\* ne sont autorisées que pour les extensions\* de constructions\* existantes ou les annexes attenantes à une construction ou implantées sur une limite séparative.

Les toitures à double-pans devront présenter un angle de 35 à 45 degrés. Un angle inférieur pourra être autorisé sous réserve de respecter l'harmonie architecturale des constructions\* environnantes pour les annexes\* et les extensions\* des constructions\* existantes.

Dans le cas de travaux de réhabilitation, rénovation ou reconstruction, le ré-emploi du matériau d'origine est toléré sous réserve de respecter le 1<sup>er</sup> alinéa des objectifs généraux.

## OUVERTURES

De manière générale, les ouvertures doivent s'intégrer harmonieusement avec l'aspect général de la construction. Doivent être privilégiées les ouvertures en façade\* sud afin de maximiser les apports solaires.

Les ouvertures en façades\* sur rue visibles depuis l'espace public doivent être plus hautes que larges\*. Ce principe ne s'applique pas aux portes de garages, portes charretières et vitrines commerciales.

Les lucarnes trapèzes\* et les chapeaux de gendarmes\* sont interdits. Cette interdiction ne s'applique pas en cas de restauration, réhabilitation\*, rénovation\* ou extension\* d'une construction existante en comprenant déjà. Les lanterneaux\* ne sont autorisés que pour la réalisation d'ouvertures sur les toitures terrasses\*.

Les coffres de volets roulants\* ne devront pas être visibles depuis l'extérieur. Une exception pourra être autorisée dans le cas de la restauration, rénovation\* ou réhabilitation\* d'une construction existante disposant déjà de coffres de volets roulants extérieurs.

## TRAVAUX DE RESTAURATION, RÉHABILITATION\*, RÉNOVATION\* ET EXTENSION\* DE CONSTRUCTIONS\* EXISTANTES

Les travaux de restauration, réhabilitation\*, rénovation\* (et notamment rénovation\* énergétique) et extensions\* de constructions\* existantes devront rechercher une harmonie architecturale d'ensemble avec les constructions\* d'origine.

## DISPOSITIFS DE PRODUCTION D'ÉNERGIES RENOUVELABLES

La mise en place de panneaux photovoltaïques en toiture est autorisée à condition qu'ils fassent l'objet d'une intégration paysagère qualitative notamment en limitant l'effet « batterie » (cf. intégration paysagère qualitative des panneaux photovoltaïques p 22 du présent règlement écrit).

## CLÔTURES\*

Les murs de clôtures\* existants en matériaux traditionnels doivent être conservés. Si nécessaire, une ouverture pourra être permise, par unité foncière\*, pour la création d'un accès en l'absence d'alternative possible. Les clôtures anciennes sous forme de murets surmontés d'une grille métallique, ainsi que leurs portails et portillons traditionnels doivent également être conservés. Des modifications ponctuelles pourront être réalisées, notamment afin d'adapter la largeur des ouvertures à celles des véhicules accédant à la parcelle.

L'édification de clôtures\* n'est pas obligatoire. Les clôtures\* constituées de talus et haies végétalisés devront recourir à des essences locales (cf. annexe n°1 : Liste des espèces indigènes recommandées). Le recours à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit. L'emploi de matériaux d'aspect toiles et films plastiques et les parpaings apparents sont interdits. Le recours à des clôtures\* présentant l'aspect de panneaux de bois n'est autorisé qu'en limite séparative\*. Une harmonie générale est imposée entre le portail\*, la pile et la clôture\*.

Lorsqu'une clôture\* est réalisée, elle ne doit pas dépasser la hauteur\* maximale de 1,80 mètres sur les voies et emprises publiques\* et 2 mètres en limites séparatives\*. Lorsqu'elle est constituée d'un muret surélevé d'un autre dispositif (grillage, claires-voies, haies...), le muret doit respecter une hauteur\* maximale de 1 mètre. La clôture\* doit présenter une simplicité d'aspect et respecter une harmonie avec l'environnement bâti et paysager.

Dans le cadre du prolongement de clôtures\* existantes, la hauteur\* maximale de la clôture\* nouvelle pourra atteindre la hauteur\* de la clôture\* préexistante.

Au sein des secteurs concernés par la Trame Verte et Bleue (cf. pièce 4.1.2 du règlement graphique), les clôtures devront, en outre, respecter les règles définies à l'article 10 des dispositions générales portant sur les « éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue ».

## ARTICLE AU-6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS\*

Dans les secteurs concernés par la Trame Verte et Bleue, il convient de se reporter aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables en matière de traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions\*.

## SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES ET ÉCO-AMÉNAGEABLE

Dans le cadre de tout projet de constructions\*, installation et aménagement nouveau, une part correspondant à 30% de l'unité foncière\* devra faire l'objet de surfaces non-imperméabilisées\* et /ou végétalisées.

## ESPACES LIBRES\*, PLANTATIONS, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Dans le cadre de tout projet d'aménagement, l'implantation des constructions\*, installations et aménagements devront être étudiés de manière à assurer la conservation des boisements et plantations existants autant que possible.

Les espaces libres\* de constructions\* devront faire l'objet d'une végétalisation contribuant à la qualité paysagère et environnementale du projet. Cette végétalisation devra respecter la liste des espèces indigènes recommandées et

respectant les caractéristiques écologiques du territoire annexée au présent règlement. Ne doivent en aucun cas faire l'objet de plantations les espèces répertoriées comme exotiques et envahissantes (la liste également reportée en annexe du présent règlement).

Pour tout nouvel ensemble d'habitation d'une superficie supérieure à 1 hectare, un minimum de 10% de sa superficie en espaces libres\* communs (espaces piétons, espace vert, piste cyclable) devra être aménagé.

#### ESPACES NÉCESSAIRES À LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DU RUISSELLEMENT

Non réglementé.

#### ARTICLE AU-7. STATIONNEMENT

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables en matière de stationnement.

### SECTION 3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables en matière de desserte par les équipements et réseaux.

## CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AUE

La zone AUE correspond aux secteurs d'extension\* à vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics destinés à être ouverts à l'urbanisation.

L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs doit respecter les informations graphiques et écrites contenues dans les orientations d'aménagement et de programmation qui viennent compléter les dispositions réglementaires du PLU.

Pour rappel, les dispositions réglementaires applicables à la zone comprennent cumulativement :

- Les dispositions du règlement écrit de la zone explicitées ci-après ;
- Les dispositions communes applicables à toutes les zones explicitées dans le cadre des dispositions générales du présent règlement écrit ;
- Les orientations écrites et graphiques énoncées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
- Les servitudes d'utilité publique reportées en annexe du présent PLUi.

### SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS\*, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Pour rappel, dans l'ensemble de la zone, les usages et affectations des sols autorisés dans le cadre de la présente section doivent impérativement respecter les conditions suivantes :

- Ne pas être susceptibles de générer des risques, pollutions ou nuisances pour les personnes, leur biens et pour l'environnement,
- Être compatibles avec le caractère de la zone et les réseaux équipements publics existants ou en cours de réalisation,
- Être compatibles avec l'Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielle dédiée au secteur concerné,
- Être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques.

#### ARTICLE AUE-1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

**X** : sous-destinations interdites

**V** : sous-destinations autorisées

**V(x)** : sous-destinations autorisées sous conditions

	AUE
<b>EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE</b>	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X
<b>HABITATION</b>	
Logement	V <sup>(1)</sup>
Hébergement	X
<i>V(1) sont autorisés seulement les logements de fonction liés et nécessaires à la sécurité et au gardiennage d'une activité existante dans la zone. Par principe, le logement devra être intégré dans le volume du bâtiment* d'activités, des exceptions pourront être accordées pour des raisons de sécurité.</i>	
<b>COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE</b>	
Artisanat et commerce de détail	X
Restauration	X
Commerce de gros	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
Hébergement hôtelier et touristique	X
Cinéma	V
<b>ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V
Salles d'art et de spectacles	V
Équipements sportifs	V
Autres équipements recevant du public	V
<b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE</b>	
Industrie	X
Entrepôt	X
Bureau	X
Centre de congrès et d'exposition	V

## ARTICLE AUE-2. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS\* ET ACTIVITÉS

Sont interdits les usages et activités suivants :

- Les carrières et autres extractions de matériaux ;
- L'implantation de résidences mobiles et d'habitation légères de loisirs, groupées ou isolées ;
- L'implantation de terrains de camping et le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée sauf pour l'hivernage pour le particulier ;
- Les affouillements\* et exhaussements\* de sols autres que ceux indispensables à la réalisation de constructions\* autorisées dans la zone.

## ARTICLE AUE-3. MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

# SECTION 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

## ARTICLE AUE-4. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS\*

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS\*

De manière générale, l'implantation des constructions\* devra être définie de manière à conserver au maximum le profil naturel du terrain.

#### **1 – Implantation des constructions\* par rapport aux emprises publiques\* et voies existantes, à modifier ou à créer**

L'implantation des constructions\* est libre, sous réserve d'une intégration paysagère qualitative et à condition de ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies et emprises publiques\*.

Une marge de recul pourra être imposée :

- Aux abords des routes départementales en application du règlement de voirie départemental.
- Aux abords des autoroutes, routes express, déviations et autres routes classées à grande circulation en application de l'article L.111-6 du Code de l'urbanisme.
- dans un objectif d'amélioration de la visibilité et de l'accessibilité ou encore de limitation des risques pour la sécurité routière.

#### **2 – Implantation des constructions\* par rapport aux limites séparatives\***

L'implantation des constructions\* est libre sous réserve d'assurer une intégration paysagère qualitative et de respecter les conditions de luminosité des constructions\* voisines.

### 3 – Implantation des constructions\* les unes par rapport aux autres

Non réglementé.

#### EMPRISE AU SOL\* MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS\*

Non réglementé.

#### HAUTEUR\* DES CONSTRUCTIONS\*

De manière générale, les constructions\* doivent respecter le gabarit\* général de la rue de façon à créer une suite homogène de constructions\*.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur\* maximale autorisée :

- Les installations techniques de grande hauteur\* (antennes, pylônes, éoliennes, châteaux d'eau, etc.) ;
- Les éléments de superstructure (locaux techniques d'ascenseurs, cheminées, cage d'escalier, etc.).

Les constructions\* nouvelles ainsi que les extensions\* et réhabilitations\* de constructions\* existantes devront respecter une hauteur\* maximale de 10 mètres de hauteur\* au faîtage ou à l'acrotère.

Le dépassement de la hauteur\* maximale pourra être autorisé :

- ◆ Dans le cas de l'extension\*, la rénovation\* ou la réhabilitation\* d'une construction existante présentant une hauteur\* supérieure à la hauteur\* maximale autorisée, une hauteur\* équivalente à celle du bâti préexistant est permise.
- ◆ Dans le cas de la reconstruction\* d'une construction détruite dont la hauteur\* était supérieure à la hauteur\* maximale autorisée, une hauteur\* équivalente à celle du bâti préexistant est permise.
- ◆ Pour assurer une continuité avec la construction voisine si elle a une hauteur\* supérieure.

## ARTICLE AUE-5. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### OBJECTIFS GÉNÉRAUX

Une attention particulière doit être portée à l'intégration paysagère et architecturale de tout projet de construction, installation ou aménagement nouveau ainsi qu'aux évolutions du bâti. Tout projet pourra être refusé si, par sa situation, son volume, sa forme ou son architecture, il est susceptible de nuire au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels et urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions\* à destination d'habitation doivent respecter l'harmonie des volumes, formes, matériaux et couleurs en accord avec les constructions\* environnantes. Le recours aux principes architecturaux traditionnels doit être privilégié (cf. définition de l'architecture traditionnelle de la Vallée du Cher p 19 et 20 du présent règlement écrit).

La recherche de l'innovation architecturale, environnementale et énergétique est autorisée. Les projets qui ne respectent pas les prescriptions définies au présent article pourront toutefois recevoir exceptionnellement un avis favorable s'il existe une étude architecturale particulière (projet de caractère contemporain, projet privilégiant une utilisation rationnelle des énergies ou mettant en œuvre des procédés produisant ou utilisant des énergies renouvelables, projet s'inscrivant dans le cadre d'une approche environnementale de l'urbanisme).

Les matériaux de construction utilisés devront être choisis au regard des critères suivants :



- Qualité et pérennité dans le temps ;
- Respect de l'harmonie architecturale d'ensemble des constructions\* ;
- Insertion qualitative et discrète du projet à son environnement urbain et paysager.

Dans le cas des annexes\* et extensions\* de constructions\* existantes, les matériaux sélectionnés devront respecter un principe d'harmonie architecturale avec le bâti principal ou la construction préexistante.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Est interdit le recours aux éléments ornementaux à caractère monumental, plaqués ou non sur les constructions\*, et reprenant les caractéristiques architecturales traditionnelles d'autres régions (tels que les péristyles, les colonnades, les colonnes à chapiteau, etc...).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

### VOLUMÉTRIE

Les constructions\*, installations et aménagements nouveaux devront respecter les principes suivants en matière de volumétrie :

- Simplicité de volume ;
- Adaptation au relief du terrain et à la végétation ;
- Cohérence avec la volumétrie des constructions\* voisines ;
- Respect des éléments de paysage et de patrimoine significatifs identifiés au règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

### FAÇADE\*

Les dispositions suivantes sont applicables aux constructions\* nouvelles ainsi qu'aux annexes\* des constructions\* principales dont l'emprise au sol\* est supérieure à 20m<sup>2</sup>.

Le recours à des teintes de couleur traditionnelles de la Vallée du Cher doit être privilégié pour le traitement des façades\* (cf. définition de l'architecture traditionnelle de la Vallée du Cher p 19 et 20 du présent règlement écrit). Les façades\* latérales et arrière seront traitées avec le même soin que les façades\* principales et en harmonie avec elles.

L'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions\* avoisinantes. Sont interdites les façades\* présentant l'aspect du fibrociment et de la tôle ondulée.

### TOITURE

Les dispositions suivantes sont applicables aux constructions\* nouvelles ainsi qu'aux annexes\* des constructions\* principales dont l'emprise au sol\* est supérieure à 20m<sup>2</sup>.

Sont interdites les toitures couvertes en matériaux présentant l'aspect de la chaume et de la tôle ondulée.

Les toitures terrasses\* sont autorisées sous réserve de ne pas recourir aux teintes de couleur blanches.

Dans le cas de travaux de réhabilitation, rénovation ou reconstruction, le ré-emploi du matériau d'origine est toléré sous réserve de respecter le 1<sup>er</sup> alinéa des objectifs généraux.

### OUVERTURES

De manière générale, les ouvertures doivent s'intégrer harmonieusement avec l'aspect général de la construction.

### TRAVAUX DE RESTAURATION, RÉHABILITATION\*, RÉNOVATION\* ET EXTENSION\* DE CONSTRUCTIONS\* EXISTANTES

Les travaux de restauration, réhabilitation\*, rénovation\* (et notamment rénovation\* énergétique) et extensions\* de constructions\* existantes devront rechercher une harmonie architecturale d'ensemble avec les constructions\* d'origine.

## DISPOSITIFS DE PRODUCTION D'ÉNERGIES RENOUVELABLES

La mise en place de panneaux photovoltaïques en toiture est autorisée à condition qu'ils fassent l'objet d'une intégration paysagère qualitative notamment en limitant l'effet « batterie » (cf. intégration paysagère qualitative des panneaux photovoltaïques p 22 du présent règlement écrit).

### CLÔTURES\*

L'édification de clôtures\* n'est pas obligatoire. Les clôtures\* constituées de talus et haies végétalisés devront recourir à des essences locales (cf. annexe n°1 : Liste des espèces indigènes recommandées). Le recours à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit. L'emploi de matériaux d'aspect toile et film plastique, parpaings apparents, plaques de béton, tôle ondulée sont interdits. Le recours à des clôtures\* présentant l'aspect de panneaux de bois n'est autorisé qu'en limite séparative\*. Les plaques de bétons peintes, d'une hauteur\* de 0,30 m, sont uniquement autorisées en sous-bassement des panneaux de grillage rigides. Une harmonie générale est imposée entre le portail\*, la pile et la clôture\*.

. La clôture\* doit présenter une simplicité d'aspect et respecter une harmonie avec l'environnement bâti et paysager.

Dans le cadre du prolongement de clôtures\* existantes, la hauteur\* maximale de la clôture\* nouvelle pourra atteindre la hauteur\* de la clôture\* préexistante.

Au sein des secteurs concernés par la Trame Verte et Bleue (cf. pièce 4.1.2 du règlement graphique), les clôtures devront, en outre, respecter les règles définies à l'article 10 des dispositions générales portant sur les « éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue ».

## ARTICLE AUE-6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS\*

Dans les secteurs concernés par la Trame Verte et Bleue, il convient de se reporter aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables en matière de traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions\*.

### SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES ET ÉCO-AMÉNAGEABLE

Non réglementé.

### ESPACES LIBRES\*, PLANTATIONS, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Dans le cadre de tout projet d'aménagement, l'implantation des constructions\*, installations et aménagements devront être étudiés de manière à assurer la conservation des boisements et plantations existants autant que possible.

Les espaces libres\* de constructions\* devront faire l'objet d'une végétalisation contribuant à la qualité paysagère et environnementale du projet. Cette végétalisation devra respecter la liste des espèces indigènes recommandées et respectant les caractéristiques écologiques du territoire annexée au présent règlement. Ne doivent en aucun cas faire l'objet de plantations les espèces répertoriées comme exotiques et envahissantes (la liste également reportée en annexe du présent règlement).

Toute aire de stationnement doit répondre au minimum à un des critères de qualité énergétique et environnementale suivants :

- Faire l'objet de plantations à raison d'un arbre de hautes tiges pour 4 places de stationnement ou d'une végétalisation d'au moins 20% de sa superficie dans un objectif d'intégration paysagère de l'aire de stationnement au regard de son environnement ;
- Comporter un dispositif de production d'énergie renouvelable de type ombrières photovoltaïques ;

- Etre constitué d'un revêtement au sol perméable\* ou semi-perméable\* favorisant l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

#### ESPACES NÉCESSAIRES À LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DU RUISSELLEMENT

Non réglementé.

#### ARTICLE AUE-7. STATIONNEMENT

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables en matière de stationnement.

### SECTION 3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables en matière de desserte par les équipements et réseaux.

## CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AUI

La zone AUI correspond aux secteurs d'extension\* à vocation économique destinés à être ouverts à l'urbanisation.

L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs doit respecter les informations graphiques et écrites contenues dans les orientations d'aménagement et de programmation qui viennent compléter les dispositions réglementaires du PLU.

Pour rappel, les dispositions réglementaires applicables à la zone comprennent cumulativement :

- Les dispositions du règlement écrit de la zone explicitées ci-après ;
- Les dispositions communes applicables à toutes les zones explicitées dans le cadre des dispositions générales du présent règlement écrit ;
- Les orientations écrites et graphiques énoncées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
- Les servitudes d'utilité publique reportées en annexe du présent PLUi.

### SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS\*, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Pour rappel, dans l'ensemble de la zone, les usages et affectations des sols autorisés dans le cadre de la présente section doivent impérativement respecter les conditions suivantes :

- Ne pas être susceptibles de générer des risques, pollutions ou nuisances pour les personnes, leur biens et pour l'environnement,
- Être compatibles avec le caractère de la zone et les réseaux équipements publics existants ou en cours de réalisation,
- Être compatibles avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle dédiée au secteur concerné,
- Être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques.

#### ARTICLE AUI-1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

**X** : sous-destinations interdites

**V** : sous-destinations autorisées

**V(x)** : sous-destinations autorisées sous conditions

	AUI
<b>EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE</b>	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X
<b>HABITATION</b>	
Logement	V <sup>(1)</sup>
Hébergement	X
<i>V(1) sont autorisés seulement les logements de fonction liés et nécessaires à la sécurité et au gardiennage d'une activité existante dans la zone. Par principe, le logement devra être intégré dans le volume du bâtiment* d'activités, des exceptions pourront être accordées pour des raisons de sécurité.</i>	
<b>COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE</b>	
Artisanat et commerce de détail	V
Restauration	V
Commerce de gros	V
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V
Hébergement hôtelier et touristique	V
Cinéma	V
<b>ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V <sup>(1)</sup>
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V <sup>(1)</sup>
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V <sup>(1)</sup>
Salles d'art et de spectacles	V <sup>(1)</sup>
Équipements sportifs	V <sup>(1)</sup>
Autres équipements recevant du public	V <sup>(1)</sup>
<i>V(1) sous réserve d'être compatibles avec les constructions*, installations et activités autorisées dans la zone.</i>	
<b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE</b>	
Industrie	V
Entrepôt	V
Bureau	V
Centre de congrès et d'exposition	V

## ARTICLE AUI-2. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS\* ET ACTIVITÉS

Sont interdits les usages et activités suivants :

- Les carrières et autres extractions de matériaux ;
- L'implantation de résidences mobiles et d'habitation légères de loisirs, groupées ou isolées ;
- L'implantation de terrains de camping et le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée sauf pour l'hivernage pour le particulier ;

- Les affouillements\* et exhaussements\* de sols autres que ceux indispensables à la réalisation de constructions\* autorisées dans la zone.

### ARTICLE AUI-3. MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

## SECTION 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

### ARTICLE AUI-4. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS\*

#### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS\*

De manière générale, l'implantation des constructions\* devra être définie de manière à conserver au maximum le profil naturel du terrain.

#### 1 – Implantation des constructions\* par rapport aux emprises publiques\* et voies existantes, à modifier ou à créer

L'implantation des constructions\* est libre, sous réserve d'une intégration paysagère qualitative et à condition de ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies et emprises publiques\*.

Une marge de recul pourra être imposée :

- Aux abords des routes départementales en application du règlement de voirie départemental.
- Aux abords des autoroutes, routes express, déviations et autres routes classées à grande circulation en application de l'article L.111-6 du Code de l'urbanisme.
- dans un objectif d'amélioration de la visibilité et de l'accessibilité ou encore de limitation des risques pour la sécurité routière.

#### 2 – Implantation des constructions\* par rapport aux limites séparatives\*

L'implantation des constructions\* est libre sous réserve d'assurer une intégration paysagère qualitative et de respecter les conditions de luminosité des constructions\* voisines.

#### 3 – Implantation des constructions\* les unes par rapport aux autres

Non réglementé.

#### EMPRISE AU SOL\* MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS\*

Non réglementé.

### HAUTEUR\* DES CONSTRUCTIONS\*

De manière générale, les constructions\* doivent respecter le gabarit\* général de la rue de façon à créer une suite homogène de constructions\*.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur\* maximale autorisée :

- Les installations techniques de grande hauteur\* (antennes, pylônes, éoliennes, châteaux d'eau, etc.) ;
- Les éléments de superstructure (locaux techniques d'ascenseurs, cheminées, cage d'escalier, etc.).

Dans le sous-secteur UI, les constructions\* nouvelles ainsi que les extensions\* et réhabilitations\* de constructions\* existantes devront respecter une hauteur\* maximale de 15 mètres de hauteur\* au faîtage ou à l'acrotère.

Le dépassement de la hauteur\* maximale pourra être autorisé :

- ◆ Dans le cas de l'extension\*, la rénovation\* ou la réhabilitation\* d'une construction existante présentant une hauteur\* supérieure à la hauteur\* maximale autorisée, une hauteur\* équivalente à celle du bâti préexistant est permise.
- ◆ Dans le cas de la reconstruction\* d'une construction détruite dont la hauteur\* était supérieure à la hauteur\* maximale autorisée, une hauteur\* équivalente à celle du bâti préexistant est permise.
- ◆ Pour assurer une continuité avec la construction voisine si elle a une hauteur\* supérieure.

## ARTICLE AUI-5. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### OBJECTIFS GÉNÉRAUX

Une attention particulière doit être portée à l'intégration paysagère et architecturale de tout projet de construction, installation ou aménagement nouveau ainsi qu'aux évolutions du bâti. Tout projet pourra être refusé si, par sa situation, son volume, sa forme ou son architecture, il est susceptible de nuire au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels et urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La recherche de l'innovation architecturale, environnementale et énergétique est autorisée. Les projets qui ne respectent pas les prescriptions définies au présent article pourront toutefois recevoir exceptionnellement un avis favorable s'il existe une étude architecturale particulière (projet de caractère contemporain, projet privilégiant une utilisation rationnelle des énergies ou mettant en œuvre des procédés produisant ou utilisant des énergies renouvelables, projet s'inscrivant dans le cadre d'une approche environnementale de l'urbanisme).

Les matériaux de construction utilisés devront être choisis au regard des critères suivants :

- Qualité et pérennité dans le temps ;
- Respect de l'harmonie architecturale d'ensemble des constructions\* ;
- Insertion qualitative et discrète du projet à son environnement urbain et paysager.

Dans le cas des annexes\* et extensions\* de constructions\* existantes, les matériaux sélectionnés devront respecter un principe d'harmonie architecturale avec le bâti principal ou la construction préexistante.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Est interdit le recours aux éléments ornementaux à caractère monumental, plaqués ou non sur les constructions\*, et reprenant les caractéristiques architecturales traditionnelles d'autres régions (tels que les péristyles, les colonnades, les colonnes à chapiteau, etc...).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

## VOLUMÉTRIE

Les constructions\*, installations et aménagements nouveaux devront respecter les principes suivants en matière de volumétrie :

- Simplicité de volume ;
- Adaptation au relief du terrain et à la végétation ;
- Cohérence avec la volumétrie des constructions\* voisines ;
- Respect des éléments de paysage et de patrimoine significatifs identifiés au règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

## FAÇADE\*

Les dispositions suivantes sont applicables aux constructions\* nouvelles ainsi qu'aux annexes\* des constructions\* principales dont l'emprise au sol\* est supérieure à 20m<sup>2</sup>.

L'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions\* avoisinantes. Sont interdites les façades\* présentant l'aspect du fibrociment et de la tôle ondulée.

## TOITURE

Les dispositions suivantes sont applicables aux constructions\* nouvelles ainsi qu'aux annexes\* des constructions\* principales dont l'emprise au sol\* est supérieure à 20m<sup>2</sup>. Dans le cas d'extensions\* ou de réhabilitations\* de constructions\* existantes, le traitement des toitures (matériaux, formes et teintes notamment) pourra reprendre les caractéristiques de la construction préexistante.

Les toitures terrasses\* sont autorisées sous réserve de ne pas recourir aux teintes de couleur blanches.

## OUVERTURES

De manière générale, les ouvertures doivent s'intégrer harmonieusement avec l'aspect général de la construction.

## TRAVAUX DE RESTAURATION, RÉHABILITATION\*, RÉNOVATION\* ET EXTENSION\* DE CONSTRUCTIONS\* EXISTANTES

Les travaux de restauration, réhabilitation\*, rénovation\* (et notamment rénovation\* énergétique) et extensions\* de constructions\* existantes devront rechercher une harmonie architecturale d'ensemble avec les constructions\* d'origine.

## DISPOSITIFS DE PRODUCTION D'ÉNERGIES RENOUVELABLES

La mise en place de panneaux photovoltaïques en toiture est autorisée à condition qu'ils fassent l'objet d'une intégration paysagère qualitative notamment en limitant l'effet « batterie » (cf. intégration paysagère qualitative des panneaux photovoltaïques p 22 du présent règlement écrit).



### CLÔTURES\*

L'édification de clôtures\* n'est pas obligatoire. Les clôtures\* constituées de talus et haies végétalisés devront recourir à des essences locales (cf. annexe n°1 : Liste des espèces indigènes recommandées). Le recours à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit. L'emploi de matériaux d'aspect toiles et films plastiques et les parpaings apparents sont interdits. Le recours à des clôtures\* présentant l'aspect de panneaux de bois n'est autorisé qu'en limite séparative\*. Une harmonie générale est imposée entre le portail\*, la pile et la clôture\*.

. La clôture\* doit présenter une simplicité d'aspect et respecter une harmonie avec l'environnement bâti et paysager.

Dans le cadre du prolongement de clôtures\* existantes, la hauteur\* maximale de la clôture\* nouvelle pourra atteindre la hauteur\* de la clôture\* préexistante.

Au sein des secteurs concernés par la Trame Verte et Bleue (cf. pièce 4.1.2 du règlement graphique), les clôtures devront, en outre, respecter les règles définies à l'article 10 des dispositions générales portant sur les « éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue ».

### ARTICLE AUI-6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS\*

Dans les secteurs concernés par la Trame Verte et Bleue, il convient de se reporter aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables en matière de traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions\*.

#### SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES ET ÉCO-AMÉNAGEABLE

Non réglementé.

#### ESPACES LIBRES\*, PLANTATIONS, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Dans le cadre de tout projet d'aménagement, l'implantation des constructions\*, installations et aménagements devront être étudiés de manière à assurer la conservation des boisements et plantations existants autant que possible.

Les espaces libres\* de constructions\* devront faire l'objet d'une végétalisation contribuant à la qualité paysagère et environnementale du projet. Cette végétalisation devra respecter la liste des espèces indigènes recommandées et respectant les caractéristiques écologiques du territoire annexée au présent règlement. Ne doivent en aucun cas faire l'objet de plantations les espèces répertoriées comme exotiques et envahissantes (la liste également reportée en annexe du présent règlement).

Toute aire de stationnement doit répondre au minimum à un des critères de qualité énergétique et environnementale suivants :

- Faire l'objet de plantations à raison d'un arbre de hautes tiges pour 4 places de stationnement ou d'une végétalisation d'au moins 20% de sa superficie dans un objectif d'intégration paysagère de l'aire de stationnement au regard de son environnement ;
- Comporter un dispositif de production d'énergie renouvelable de type ombrières photovoltaïques ;
- Être constitué d'un revêtement au sol perméable\* ou semi-perméable\* favorisant l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

#### ESPACES NÉCESSAIRES À LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DU RUISSELLEMENT

Non réglementé.

### ARTICLE AUI-7. STATIONNEMENT

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables en matière de stationnement.

## SECTION 3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables en matière de desserte par les équipements et réseaux.

## CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 2AU

La zone 2AU correspond aux zones d'urbanisation future à long terme à vocation principale d'habitat.

L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs :

- 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.

Pour rappel, les dispositions réglementaires applicables à la zone comprennent cumulativement :

- Les dispositions du règlement écrit de la zone explicitées ci-après ;
- Les dispositions communes applicables à toutes les zones explicitées dans le cadre des dispositions générales du présent règlement écrit ;
- Les servitudes d'utilité publique reportées en annexe du présent PLUi.

### SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS\*, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

#### ARTICLE 2AU-1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

**X** : sous-destinations interdites

**V** : sous-destinations autorisées

**V(x)** : sous-destinations autorisées sous conditions

	2AU
<b>EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE</b>	
Exploitation agricole	<b>X</b>
Exploitation forestière	<b>X</b>
<b>HABITATION</b>	
Logement	<b>X</b>
Hébergement	<b>X</b>
<b>COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE</b>	
Artisanat et commerce de détail	<b>X</b>
Restauration	<b>X</b>
Commerce de gros	<b>X</b>
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	<b>X</b>
Hébergement hôtelier et touristique	<b>X</b>
Cinéma	<b>X</b>

ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V <sup>(1)</sup>
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
Salles d'art et de spectacles	X
Équipements sportifs	X
Autres équipements recevant du public	X
<i>V(1) sous réserve d'être liés ou nécessaires, soit à la réalisation, soit au fonctionnement des administrations publiques et assimilés qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux ou rendus nécessaires dans le cadre de l'urbanisation d'une zone AU contigüe (ex : voie, espace de stationnement, réseaux, pylônes transformateur d'électricité, station de pompage, aménagement hydraulique, ouvrage de gestion des eaux pluviales...)</i>	
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	X
Entrepôt	X
Bureau	X
Centre de congrès et d'exposition	X

## ARTICLE 2AU-2. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS\* ET ACTIVITÉS

Sont interdits les usages et activités suivants :

- Les carrières et autres extractions de matériaux ;
- L'implantation de résidences mobiles et d'habitation légères de loisirs, groupées ou isolées ;
- L'implantation de terrains de camping et le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée sauf pour l'hivernage pour le particulier ;
- Les affouillements\* et exhaussements\* de sols autres que ceux indispensables à la réalisation de constructions\* autorisées dans la zone.

Sont autorisés les usages et activités suivants :

- La création ou l'extension\* des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ou d'intérêt collectif,
- Les équipements d'infrastructure ayant vocation à desservir les futures constructions\*,
- L'aménagement de liaisons douces,
- Les affouillements\* et exhaussements\* de sols à condition qu'ils soient indispensables à la réalisation des constructions\* autorisées dans la zone.

## ARTICLE 2AU-3. MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

## CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 2AUI

La zone 2AUI correspond aux zones d'urbanisation future à long terme à vocation d'activités économiques.

L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs :

- 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.

Pour rappel, les dispositions réglementaires applicables à la zone comprennent cumulativement :

- Les dispositions du règlement écrit de la zone explicitées ci-après ;
- Les dispositions communes applicables à toutes les zones explicitées dans le cadre des dispositions générales du présent règlement écrit ;
- Les servitudes d'utilité publique reportées en annexe du présent PLUi.

### SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS\*, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

#### ARTICLE 2AUI-1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

**X** : sous-destinations interdites

**V** : sous-destinations autorisées

**V(x)** : sous-destinations autorisées sous conditions

	2AUI
<b>EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE</b>	
Exploitation agricole	<b>X</b>
Exploitation forestière	<b>X</b>
<b>HABITATION</b>	
Logement	<b>X</b>
Hébergement	<b>X</b>
<b>COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE</b>	
Artisanat et commerce de détail	<b>X</b>
Restauration	<b>X</b>
Commerce de gros	<b>X</b>
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	<b>X</b>
Hébergement hôtelier et touristique	<b>X</b>
Cinéma	<b>X</b>
<b>ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	<b>X</b>
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	<b>V<sup>(1)</sup></b>

Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
Salles d'art et de spectacles	X
Équipements sportifs	X
Autres équipements recevant du public	X
<i>V(1) sous réserve d'être liés ou nécessaires, soit à la réalisation, soit au fonctionnement des administrations publiques et assimilés qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux ou rendus nécessaires dans le cadre de l'urbanisation d'une zone AU contigüe (ex : voie, espace de stationnement, réseaux, pylônes transformateur d'électricité, station de pompage, aménagement hydraulique, ouvrage de gestion des eaux pluviales...)</i>	
<b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE</b>	
Industrie	X
Entrepôt	X
Bureau	X
Centre de congrès et d'exposition	X

## ARTICLE 2AUI-2. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS\* ET ACTIVITÉS

Sont interdits les usages et activités suivants :

- Les carrières et autres extractions de matériaux ;
- L'implantation de résidences mobiles et d'habitation légères de loisirs, groupées ou isolées ;
- L'implantation de terrains de camping et le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée sauf pour l'hivernage pour le particulier ;
- Les affouillements\* et exhaussements\* de sols autres que ceux indispensables à la réalisation de constructions\* autorisées dans la zone.

Sont autorisés les usages et activités suivants :

- La création ou l'extension\* des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ou d'intérêt collectif,
- Les équipements d'infrastructure ayant vocation à desservir les futures constructions\*,
- L'aménagement de liaisons douces,
- Les affouillements\* et exhaussements\* de sols à condition qu'ils soient indispensables à la réalisation des constructions\* autorisées dans la zone.

## ARTICLE 2AUI-3. MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

## TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

---

*Rappel de l'article R151-22 du code de l'urbanisme : « Les zones agricoles sont dites «zones A». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. »*

## CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

La zone A correspond au secteur de vocation agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comprend cinq sous-secteurs :

- **Le sous-secteur Ah** correspond aux STECAL à vocation d'habitat recouvrant les hameaux en contexte agricole constitués par une taille et une densité significatives de constructions\*. Il recouvre les hameaux suivants :
  - **Angé** : Hameau La Buottière, Hameau Serelles,
  - **Couffy** : Hameau Villequemoy,
  - **Noyers-sur-Cher** : Hameau Le Grand Mont,
  - **Saint-Romain-sur-Cher** : Hameau Route de Méhers, Hameau Morlu.
  
- **Le sous-secteur Ai** correspond aux STECAL à vocation économique recouvrant les activités économiques existantes en contexte agricole.
  - **Angé** : Activité de montgolfière,
  - **Saint-Romain-sur-Cher** : Axéreal, Coopérative agricole et agroalimentaire,
  - **Selles-sur-Cher** : Garage moto,
  - **Selles-sur-Cher** : Casse automobile.
  - **Seigy** : Création d'une salle d'exposition et extension de l'espace de vente de l'ancienne Distillerie,
  
- **Le sous-secteur Ai\*** correspond aux STECAL à vocation économique recouvrant les activités économiques en projet en contexte agricole.
  - **Angé** : Projet de Methylcentre,
  - **Saint-Romain-sur-Cher** : Projet d'implantation d'activités économiques non compatibles avec l'habitat,
  - **Selles-sur-Cher** : Ancienne entreprise Sobeca TP,
  - **Selles-sur-Cher** : Ancienne menuiserie Fèvre (projet village entreprise).
  
- **Le sous-secteur At** correspond aux STECAL à vocation touristique recouvrant les hébergements hôteliers et touristiques existants (hôtels/gîtes/chambres d'hôtes) en contexte agricole. Il recouvre notamment les secteurs à vocation touristique suivants :
  - **Couffy** : La Ferme de Couffy,
  - **Seigy** : Hébergements hôteliers et touristiques du ZooParc de Beauval.
  
- **Le sous-secteur At\*** correspond aux STECAL à vocation touristique recouvrant les hébergements hôteliers et touristiques (hôtels/gîtes/chambres d'hôtes) en projet en lien avec la valorisation de l'activité agricole. Il recouvre notamment les secteurs à vocation touristique suivants :
  - **Saint-Aignan-sur-Cher** : Projet de ferme pédagogique permettant l'accueil de personnes en situation de handicap,
  - **Seigy** : Projet d'oenotourisme La Touche,
  - **Seigy** : Projet d'oenotourisme Le Grand Chardon,
  - **Seigy** : Projet d'oenotourisme Bel Air,
  - **Seigy** : Projet d'oenotourisme Les Griffonnières.
  
- **Le sous-secteur Ap** correspond aux STECAL recouvrant les pensions pour animaux existantes ou en projet en contexte agricole. Il recouvre notamment les secteurs à vocation touristique suivants :



- **Saint-Aignan-sur-Cher** : Garderie et toilettage pour animaux Cabo'Ch'Art.
  
- **Le sous-secteur Az** correspond au STECAL à vocation de tourisme et loisirs recouvrant l'emprise de du ZooParc de Beauval.
  
- **Le sous-secteur Azh** correspond au STECAL à vocation d'hébergement correspondant aux hébergements saisonniers associés au Zooparc de Beauval.
  
- **Le sous-secteur Azc** correspond au STECAL à vocation de tourisme et loisirs correspondant au secteur de projet du Centre de congrès et d'exposition du ZooParc de Beauval.
  
- **Le sous-secteur Av** correspond aux STECAL recouvrant les aires d'accueil, aires de grand passage et terrains familiaux locatifs destinés aux gens du voyage et situés en contexte agricole.
  - **Saint-Aignan** : Aire d'accueil de Saint-Aignan-sur-Cher, lieu-dit Les Gâches,
  - **Selles-sur-Cher** : Terrains familiaux locatifs en projet.

## SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS\*, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

### ARTICLE A-1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

X : sous-destinations interdites

V : sous-destinations autorisées

V(x) : sous-destinations autorisées sous conditions

	A	Ah	Ai	Ai*	At	At*	Ap	Az	Azh	Azc	Av
<b>EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE</b>											
Exploitation agricole	V <sup>(1)</sup>	V <sup>(2)</sup>	V <sup>(2)</sup>	X	V <sup>(2)</sup>	V <sup>(2)</sup>	X	X	X	X	X
Exploitation forestière	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
<p>V<sup>(1)</sup> sont autorisées les constructions ou installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole.</p> <p>V<sup>(2)</sup> sont autorisés les extensions* et mises aux normes des exploitations agricoles existantes dans la zone.</p>											
<b>HABITATION</b>											
Logement	V <sup>(1)</sup>	V <sup>(2)</sup>	V <sup>(3)</sup>	V <sup>(3)</sup>	V <sup>(3)</sup>	V <sup>(3)</sup>	V <sup>(3)</sup>	X	V <sup>(4)</sup>	X	X
Hébergement	X	V <sup>(3)</sup>	X	X	V <sup>(3)</sup>	V <sup>(3)</sup>	X	X	V <sup>(4)</sup>	X	X
<p>V<sup>(1)</sup> sont autorisés sous réserve qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◆ Les constructions* à destination de logements à condition d'être strictement liés et nécessaires au fonctionnement d'une exploitation agricole (nécessité d'une surveillance permanente et rapprochée à justifier)</li> <li>◆ Les extensions* mesurées des constructions* à usage d'habitation existantes sous réserve d'être inférieures à 50% de l'emprise au sol* du bâtiment* existant à la date d'approbation du présent PLUi, dans la limite de 50m<sup>2</sup> maximum.</li> <li>◆ Les annexes* aux constructions* principales à destination d'habitat même lorsqu'elles ne sont pas situées dans la même zone sous réserve :             <ul style="list-style-type: none"> <li>- de faire partie de la même unité foncière* que la construction principale,</li> <li>- de ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère des sites,</li> <li>- dans la limite de 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol* et à condition d'être implantées dans un rayon de 30 mètres de la construction principale,</li> </ul> </li> </ul>											

- ◆ Les annexes\* destinées aux abris pour animaux à condition de ne pas dépasser une emprise au sol\* de 50m<sup>2</sup>, d'être implantées dans un rayon de moins de 50 mètres autour de l'habitation et de prévoir une distance suffisante avec les habitations environnantes afin de ne pas générer des risques, pollutions ou nuisances.
- ◆ Le changement de destination de bâtiments\* existants vers l'habitation sous réserve d'être identifiés au règlement graphique comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination et d'obtenir un avis favorable de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

Dans tous les cas, le respect de la règle de réciprocité en matière d'implantation des immeubles habités ou habituellement occupés par des tiers par rapport aux bâtiments d'élevage prévue par le règlement sanitaire départemental, sera exigé.

V<sup>(2)</sup> sont autorisées sous réserve qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

- ◆ les constructions\* nouvelles à destination d'habitation sous réserve de ne pas dépasser une emprise au sol\* équivalente à 50% de l'unité foncière\* ;
- ◆ les extensions\* mesurées des constructions\* à usage d'habitation existantes sous réserve d'être inférieures à 50% de l'emprise au sol\* du bâtiment\* existant à la date d'approbation du présent PLUi, dans la limite de 50m<sup>2</sup> maximum.
- ◆ Les annexes\* aux constructions\* principales à destination d'habitat dans la limite de 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol\*
- ◆ Le changement de destination de bâtiments\* existants vers l'habitation.
- ◆ La réhabilitation\*, sans changement de destination, des constructions\* existantes.

Dans tous les cas, le respect de la règle de réciprocité en matière d'implantation des immeubles habités ou habituellement occupés par des tiers par rapport aux bâtiments d'élevage prévue par le règlement sanitaire départemental, sera exigé.

V<sup>(3)</sup> sont autorisés, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites les logements de fonction et hébergements saisonniers liés et nécessaires à la sécurité et au gardiennage d'une activité existante dans la zone. Par principe, les logements et hébergements ne devront pas dépasser une emprise au sol de 50m<sup>2</sup> et devront être implantés dans un rayon de 30 mètres par rapport à la construction principale.

Dans tous les cas, le respect de la règle de réciprocité en matière d'implantation des immeubles habités ou habituellement occupés par des tiers par rapport aux bâtiments d'élevage prévue par le règlement sanitaire départemental, sera exigé.

V<sup>(4)</sup> sont autorisés, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites :

- ◆ L'augmentation de 50% de l'emprise au sol\* des bâtiments\* existants à la date d'approbation du présent PLUi à condition d'être strictement liée à l'évolution des activités économiques existantes dans la zone. Cette augmentation pourra être réalisée par extension du bâtiment existant ou par la création d'un nouveau bâtiment ne générant pas l'implantation d'une nouvelle activité.
- ◆ Les constructions\* nouvelles et extensions mesurées des constructions existantes à destination de logements de fonction et hébergement saisonnier liés et nécessaires à la sécurité, au gardiennage et au fonctionnement du ZooParc de Beauval sous réserve de se limiter à une augmentation de 50% de l'emprise au sol\* des bâtiments\* existants à la date d'approbation du présent PLUi. Cette augmentation pourra être réalisée par extension du bâtiment existant ou par la création d'un nouveau bâtiment ne générant pas l'implantation d'une nouvelle activité.
- ◆ Le changement de destination de bâtiments\* existants vers la destination de logement ou d'hébergement saisonnier,
- ◆ La réhabilitation\*, sans changement de destination, des constructions\* existantes.

Dans tous les cas, le respect de la règle de réciprocité en matière d'implantation des immeubles habités ou habituellement occupés par des tiers par rapport aux bâtiments d'élevage prévue par le règlement sanitaire départemental, sera exigé.

	A	Ah	Ai	Ai*	At	At*	Ap	Az	Azh	Azc	Av
<b>COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE</b>											
Artisanat et commerce de détail	V <sup>(1)</sup>	V <sup>(3)</sup>	V <sup>(4)</sup>	V <sup>(5)</sup>	V <sup>(6)</sup>	V <sup>(7)</sup>	X	V <sup>(9)</sup>	X	X	X
Restauration	X	V <sup>(3)</sup>	X	X	V <sup>(6)</sup>	V <sup>(7)</sup>	X	V <sup>(9)</sup>	X	X	X
Commerce de gros	X	X	V <sup>(4)</sup>	V <sup>(5)</sup>	X	X	X	X	X	X	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	V <sup>(3)</sup>	V <sup>(4)</sup>	V <sup>(5)</sup>	V <sup>(6)</sup>	V <sup>(7)</sup>	V <sup>(8)</sup>	V <sup>(9)</sup>	X	X	X
Hébergement hôtelier et touristique	V <sup>(2)</sup>	V <sup>(3)</sup>	X	X	V <sup>(6)</sup>	V <sup>(7)</sup>	X	X	X	X	X
Cinéma	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X

V<sup>(1)</sup> sont autorisées les constructions\* et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

V<sup>(2)</sup> est autorisé le changement de destination des constructions\* vers l'hébergement hôtelier et touristique, sous réserve :

- de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites,
- qu'elles soient identifiées au règlement graphique comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination,
- et à condition d'obtenir un avis favorable de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) ;

Dans tous les cas, le respect de la règle de réciprocité en matière d'implantation des immeubles habités ou habituellement occupés par des tiers par rapport aux bâtiments d'élevage prévue par le règlement sanitaire départemental, sera exigé.

V<sup>(3)</sup> sont autorisés sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites et d'être compatible avec l'habitat c'est-à-dire de ne pas générer les risques, pollutions et nuisances :

- l'adaptation et la réfection des constructions existantes,
- le changement de destination vers l'habitation et vers l'hébergement hôtelier et touristique,
- les extensions\* de constructions\* existantes sous réserve d'être inférieure à 50% de l'emprise au sol\* du bâtiment\* existant à la date d'approbation du présent PLUi et dans la limite de 50m<sup>2</sup> maximum.
- les constructions\* nouvelles à condition de ne pas dépasser une emprise au sol\* équivalente à 50% de l'unité foncière\*

V<sup>(4)</sup> sont autorisés sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites :

- l'adaptation et la réfection des constructions existantes,
- L'augmentation de 50% de l'emprise au sol\* des bâtiments\* existants à la date d'approbation du présent PLUi à condition d'être strictement liée à l'évolution des activités économiques existantes dans la zone. Cette augmentation pourra être réalisée par extension du bâtiment existant ou par la création d'un nouveau bâtiment ne générant pas l'implantation d'une nouvelle activité.

V<sup>(5)</sup> sont autorisées, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites et à condition de respecter une limite d'emprise au sol correspondant à 20% de la surface du STECAL.

V<sup>(6)</sup> sont autorisés sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites :

- l'adaptation et la réfection des constructions existantes,
- L'augmentation de 30% de l'emprise au sol\* des bâtiments\* existants à la date d'approbation du présent PLUi sous réserve d'être strictement liée aux activités touristiques existantes dans la zone. Cette augmentation pourra être réalisée par extension du bâtiment existant ou par la création d'un nouveau bâtiment ne générant pas l'implantation d'une nouvelle activité.
- les changements de destination des bâtiments existants vers l'hébergement touristique, les activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle ou la restauration à condition qu'ils s'inscrivent dans le cadre d'une valorisation d'un patrimoine bâti de caractère.

Sont également autorisées les constructions\* et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

V<sup>(7)</sup> sont autorisées, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites :

- les constructions nouvelles sous réserve d'être strictement liés aux activités touristiques existantes dans la zone et de respecter une limite d'emprise au sol correspondant à 20% de la surface du STECAL.
- les changements de destination des bâtiments existants vers l'hébergement touristique, les activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle ou la restauration à condition qu'ils s'inscrivent dans le cadre d'une valorisation d'un patrimoine bâti de caractère.

Sont également autorisées les constructions\* et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

V<sup>(8)</sup> sont autorisées les activités de services destinées au gardiennage et au toilettage d'animaux sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites et de respecter une limite d'emprise au sol correspondant à 10% de la surface du STECAL.

V<sup>(9)</sup> sont autorisés sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites et à condition :

- d'être strictement liés à l'activité du ZooParc de Beauval;

- de se limiter à une augmentation de 50% de l'emprise au sol\* des bâtiments\* existants à la date d'approbation du présent PLUi. Cette augmentation pourra être réalisée par extension de bâtiments existants ou par la création de nouveaux bâtiments ne générant pas l'implantation d'une nouvelle activité.

	A	Ah	Ai	Ai*	At	At*	Ap	Az	Azh	Azc	Av
<b>ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>											
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Salles d'art et de spectacles	V <sup>(1)</sup>	V <sup>(1)</sup>	X	X	X	X	X	X	X	V <sup>(2)</sup>	X
Équipements sportifs	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Autres équipements recevant du public	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X

V<sup>(1)</sup> est autorisé le changement de destination des constructions\* vers la destination « salles d'art et de spectacle », sous réserve :

- de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites,
- qu'elles soient identifiées au règlement graphique comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination,
- et à condition d'obtenir un avis favorable de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

V<sup>(2)</sup> sont autorisées les constructions à destination de salles d'art et de spectacles sous réserve :

- de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites,
- d'être strictement liées au fonctionnement du ZooParc de Beauval,
- de respecter une limite d'emprise au sol des constructions correspondant à 10% de la surface du STECAL.

AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE											
Industrie	X	X	V <sup>(1)</sup>	V <sup>(2)</sup>	X	X	X	X			X
Entrepôt	X	X	V <sup>(1)</sup>	V <sup>(2)</sup>	X	X	X	V <sup>(1)</sup>			X
Bureau	X	X	V <sup>(1)</sup>	V <sup>(2)</sup>	X	X	X	V <sup>(1)</sup>			X
Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X	X	X	X	X		V <sup>(3)</sup>	X
<p>V<sup>(1)</sup> sont autorisés sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'adaptation et la réfection des constructions existantes,</li> <li>- L'augmentation de 50% de l'emprise au sol* des bâtiments* existants à la date d'approbation du présent PLUi à condition d'être strictement liée à l'évolution des activités économiques existantes dans la zone. Cette augmentation pourra être réalisée par extension du bâtiment existant ou par la création d'un nouveau bâtiment ne générant pas l'implantation d'une nouvelle activité.</li> </ul> <p>V<sup>(2)</sup> sont autorisés sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de respecter une limite d'emprise au sol des constructions correspondant à 20% de la surface du STECAL.</li> </ul> <p>V<sup>(3)</sup> sont autorisées les constructions à destination de centre de congrès et d'exposition sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites,</li> <li>- d'être directement lié au fonctionnement du ZooParc de Beauval,</li> <li>- et à condition et de respecter une limite d'emprise au sol correspondant à 20% de la surface du STECAL..</li> </ul>											

## ARTICLE A-2. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS\* ET ACTIVITÉS

**Dans toute la zone agricole, sont interdits** tous les usages et activités non expressément autorisés dans le présent article. Sont notamment interdits les usages et activités suivants :

- Les établissements, installations ou utilisations du sol qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité et la sécurité de la zone ;
- La création d'aires de stationnement ;
- Le stockage extérieur et le dépôt, visible depuis l'espace public, de combustibles, ferrailles, déchets ou matériaux de construction, excepté pour les besoins propres à l'habitation, ainsi que de véhicules sous forme d'épaves ;
- Les carrières et autres extractions de matériaux ;
- L'implantation de résidences mobiles et d'habitation légères de loisirs, groupées ou isolées ;
- L'implantation de terrains de camping et le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée sauf pour l'hivernage pour le particulier ;
- Les affouillements\* et exhaussements\* de sols autres que ceux indispensables à la réalisation de constructions\* autorisées dans la zone.

**Dans toute la zone agricole, sont autorisés** par exception les dispositifs de production d'énergies renouvelables : éoliennes, panneaux photovoltaïques, etc... sous réserve de ne pas compromettre les activités agricoles et forestières ou la qualité paysagère des sites.

Sont également autorisés par exception l'implantation de terrains de camping (exemples : camping à la ferme et aires naturelles de camping) sous réserve d'être strictement liés à l'activité d'une exploitation agricole et de constituer une activité accessoire à l'activité de l'exploitation.

Enfin, sont autorisés les aménagements légers nécessaires à la mise en valeur et l'ouverture au public des espaces naturels et agricoles.

**Dans les sous-secteurs Ai et Ai\***, sont autorisés, par exception et sous réserve de ne pas compromettre les activités agricoles ou la qualité paysagère des sites, les usages et activités suivantes :

- Le stockage extérieur et le dépôt, visible depuis l'espace public, de combustibles, ferrailles, déchets ou matériaux de construction ainsi que de véhicules sous forme d'épaves ;
- Les locaux techniques directement liés et nécessaires au fonctionnement des constructions et installations installées dans la zone ;
- La création d'aires de stationnement nécessaires au fonctionnement des activités existantes dans la zone.

**Dans les sous-secteurs At et At\***, sont autorisés, par exception et sous réserve de ne pas compromettre les activités agricoles ou la qualité paysagère des sites, les usages et activités suivantes :

- L'implantation de résidences mobiles et d'habitation légères de loisirs, groupées ou isolées ;
- Les constructions\*, installations et aménagements nécessaires aux activités de loisirs en plein air et notamment les aménagements légers ;
- Les locaux techniques directement liés et nécessaires au fonctionnement des constructions et installations installées dans la zone ;
- Les annexes\* liées aux activités existantes dans la zone limitées à une emprise au sol de 50m<sup>2</sup> sous réserve d'être implantées dans un rayon de 30 mètres par rapport à la construction principale,



- Les annexes\* destinées aux abris pour animaux à condition de ne pas dépasser une emprise au sol\* de 50m<sup>2</sup>, d'être implantées dans un rayon de moins de 50 mètres autour de l'habitation et de prévoir une distance suffisante avec les habitations environnantes afin de ne pas générer des risques, pollutions ou nuisances.
- La création d'aires de stationnement nécessaires au fonctionnement des activités existantes dans la zone.

**Dans le sous-secteur Av**, sont autorisés, par exception et sous réserve de ne pas compromettre les activités agricoles ou la qualité paysagère des sites, les usages et activités suivantes :

- Les constructions\*, installations et aménagements nécessaires au fonctionnement des aires d'accueil, aires de grand passage et terrains familiaux locatifs destinés aux gens du voyage ainsi que les équipements collectifs qui s'y rattachent ;
- Les locaux techniques directement liés et nécessaires au fonctionnement des constructions et installations installées dans la zone ;
- L'implantation de résidences mobiles et d'habitation légères de loisirs, groupées ou isolées ;
- Le stationnement de caravanes ;
- La création d'aires de stationnement.

**Dans le sous-secteur Ap**, sont autorisés, par exception et sous réserve de ne pas compromettre les activités agricoles ou la qualité paysagère des sites, les usages et activités suivantes :

- Les annexes\* liées aux activités existantes dans la zone limitées à une emprise au sol de 50m<sup>2</sup>
- Les annexes\* destinées aux abris pour animaux à condition de ne pas dépasser une emprise au sol\* de 50m<sup>2</sup>, et de prévoir une distance suffisante avec les habitations environnantes afin de ne pas générer des risques, pollutions ou nuisances.
- Les locaux techniques directement liés et nécessaires au fonctionnement des constructions et installations installées dans la zone ;
- La création d'aires de stationnement nécessaires au fonctionnement des activités existantes dans la zone.

**Dans le sous-secteur Az**, sont autorisés, par exception et sous réserve de ne pas compromettre les activités agricoles ou la qualité paysagère des sites, les usages et activités suivantes :

- Les constructions\*, installations et aménagements nécessaires au gardiennage ou à l'entretien des sites, à l'accueil du public et à l'animation du site ;
- Les constructions\*, installations et aménagements nécessaires à l'abri et au soin des animaux ;
- Les aménagements légers nécessaires à la mise en valeur et l'ouverture au public du zoo de Beauval (réalisation de voies de circulation, espaces de promenade, de détente et de convivialité destinés aux visiteurs, aires de loisirs en plein air et lieux d'animation, guichets d'accueil...);
- Les installations nécessaires à la gestion de l'ouverture du site au public répondant aux objectifs de minimisation de des incidences sur l'environnement (notamment les locaux techniques et sanitaires),
- Les locaux techniques directement liés et nécessaires au fonctionnement des constructions et installations autorisées dans la zone.
- La création d'aires de stationnement liées au fonctionnement du ZooParc de Beauval.

**Dans les sous-secteurs Azh et Azc**, sont autorisés, par exception et sous réserve de ne pas compromettre les activités agricoles ou la qualité paysagère des sites, les usages et activités suivantes :

- Les locaux techniques directement liés et nécessaires au fonctionnement des constructions et installations autorisées dans la zone.
- Les installations nécessaires à la gestion de l'ouverture du site au public répondant aux objectifs de minimisation de des incidences sur l'environnement (notamment les locaux techniques et sanitaires),
- La création d'aires de stationnement liées au fonctionnement du ZooParc de Beauval.

### ARTICLE A-3. MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

## SECTION 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

### ARTICLE A-4. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS\*

#### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS\*

De manière générale, l'implantation des constructions\* devra être définie de manière à conserver au maximum le profil naturel du terrain.

#### 1 – Implantation des constructions\* par rapport aux emprises publiques\* et voies existantes, à modifier ou à créer

L'implantation des constructions\* est libre, sous réserve d'une intégration paysagère qualitative et à condition de ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies et emprises publiques\*.

Une marge de recul pourra être imposée :

- Aux abords des routes départementales en application du règlement de voirie départemental.
- Aux abords des autoroutes, routes express, déviations et autres routes classées à grande circulation en application de l'article L.111-6 du Code de l'urbanisme.
- dans un objectif d'amélioration de la visibilité et de l'accessibilité ou encore de limitation des risques pour la sécurité routière.

#### 2 – Implantation des constructions\* par rapport aux limites séparatives\*

L'implantation des constructions\* est libre sous réserve d'assurer une intégration paysagère qualitative et de respecter les conditions de luminosité des constructions\* voisines.

#### 3 – Implantation des constructions\* les unes par rapport aux autres

Non réglementé.

#### EMPRISE AU SOL\* MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS\*

Dans le sous-secteur Ah, l'emprise au sol est limitée à 50% de l'unité foncière. Les extensions des constructions existantes (sauf exploitations agricoles) sont limitées à 50% de l'emprise au sol\* des constructions\* existantes dans la limite de 50m<sup>2</sup>.

Dans les sous-secteurs Ai, Az et Azh, l'emprise au sol\* est limitée à une augmentation de 50% de l'emprise au sol\* des constructions\* existantes à la date d'approbation du présent PLUi. Cette augmentation pourra être réalisée par extension du bâtiment existant ou par la création d'un nouveau bâtiment ne générant pas l'implantation d'une nouvelle activité.

Dans le sous-secteur Ai\*, l'emprise au sol\* des constructions\* est limitée à 20% de la surface du STECAL concerné.

Dans le sous-secteur At, l'emprise au sol\* est limitée à une augmentation de 30% de l'emprise au sol\* des constructions\* existantes à la date d'approbation du présent PLUi. Cette augmentation pourra être réalisée par extension du bâtiment existant ou par la création d'un nouveau bâtiment ne générant pas l'implantation d'une nouvelle activité.

Dans le sous-secteur At\*, l'emprise au sol\* des constructions\* est limitée à 20% de la surface du STECAL concerné.

Dans le sous-secteur Av, l'emprise au sol\* des constructions\* est limitée à 5% de la surface du STECAL concerné.

Dans les sous-secteurs Ap et Azc, l'emprise au sol\* des constructions\* est limitée à 10% de la surface du STECAL concerné.

Dans le reste de la zone agricole, l'emprise au sol\* des constructions\* n'est pas réglementée. Les extensions des constructions existantes à destination d'habitation sont limitées à 50% de l'emprise au sol\* des constructions\* existantes dans la limite de 50m<sup>2</sup>.

L'emprise au sol des annexes est réglementée d'après les dispositions de l'article A1

### HAUTEUR\* DES CONSTRUCTIONS\*

De manière générale, les constructions\* doivent respecter le gabarit\* général de la rue de façon à créer une suite homogène de constructions\*.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur\* maximale autorisée :

- Les installations techniques de grande hauteur\* (antennes, pylônes, éoliennes, châteaux d'eau, etc.) ;
- Les éléments de superstructure (locaux techniques d'ascenseurs, cheminées, cage d'escalier, etc.).

#### Pour les constructions\* à destination d'habitation :

Les constructions\* nouvelles ainsi que les extensions\* et réhabilitations\* de constructions\* existantes à destination d'habitation devront respecter une hauteur\* maximale de deux niveaux\* (rez-de-chaussée et un étage) auxquels peuvent s'ajouter, le cas échéant, des combles\* aménagés ou non. Dans le cas des constructions\* avec toiture terrasse\*, la hauteur\* maximale est de deux niveaux\* et est mesurée à l'acrotère.

Le dépassement de la hauteur\* maximale pourra être autorisé :

- ◆ Dans le cas de l'extension\*, la rénovation\* ou la réhabilitation\* d'une construction existante présentant une hauteur\* supérieure à la hauteur\* maximale autorisée, une hauteur\* équivalente à celle du bâti préexistant est permise.
- ◆ Dans le cas de la reconstruction\* d'une construction détruite dont la hauteur\* était supérieure à la hauteur\* maximale autorisée, une hauteur\* équivalente à celle du bâti préexistant est permise.
- ◆ Pour assurer une continuité avec la construction voisine si elle a une hauteur\* supérieure.

La hauteur\* des annexes\* à la construction principale ne doit pas excéder 4 mètres au point le plus haut.

Pour les autres constructions\* en zone agricole :

Dans les sous-secteurs Ah, Ai, At, Az et Azh, la hauteur\* des constructions\* est limitée à une hauteur\* équivalente à celle du bâtiment\* principal.

La hauteur\* des annexes\* aux constructions\* principales est limitée à 6 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

Dans les sous-secteurs Ai\* et Azc, la hauteur\* des constructions\* est limitée à 12 mètres au faîtage ou à l'acrotère. La hauteur\* des annexes\* aux constructions\* principales est limitée à 6 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

Dans le sous-secteur At\*, la hauteur\* des constructions\* et des annexes\* est limitée à 6 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

Dans le sous-secteur Av, la hauteur\* des constructions\* et annexes\* est limitée à 6 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

Dans le sous-secteur Ap, la hauteur\* des constructions\* et annexes\* est limitée à 6 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

Dans tous les sous-secteurs, le dépassement de la hauteur\* maximale pourra être autorisé :

- ◆ Dans le cas de l'extension\*, la rénovation\* ou la réhabilitation\* d'une construction existante présentant une hauteur\* supérieure à la hauteur\* maximale autorisée, une hauteur\* équivalente à celle du bâti préexistant est permise.
- ◆ Dans le cas de la reconstruction\* d'une construction détruite dont la hauteur\* était supérieure à la hauteur\* maximale autorisée, une hauteur\* équivalente à celle du bâti préexistant est permise.
- ◆ Pour assurer une continuité avec la construction voisine si elle a une hauteur\* supérieure ;
- ◆ Pour répondre à une nécessité technique liée à l'usage du bâtiment\*.

La hauteur\* maximale des annexes\* aux constructions\* principales n'est pas réglementée.

Dans le reste de la zone agricole, la hauteur\* maximale des constructions\* n'est pas réglementée sous réserve d'une intégration urbaine et paysagère qualitative. Les constructions\* doivent respecter le gabarit\* général de la rue de façon à créer une suite homogène de constructions\*.

## ARTICLE A-5. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### OBJECTIFS GÉNÉRAUX

Une attention particulière doit être portée à l'intégration paysagère et architecturale de tout projet de construction, installation ou aménagement nouveau ainsi qu'aux évolutions du bâti. Tout projet pourra être refusé si, par sa situation, son volume, sa forme ou son architecture, il est susceptible de nuire au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels et urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions\* à destination d'habitation doivent respecter l'harmonie des volumes, formes, matériaux et couleurs en accord avec les constructions\* environnantes. Le recours aux principes architecturaux traditionnels doit être privilégié (cf. définition de l'architecture traditionnelle de la Vallée du Cher p 19 et 20 du présent règlement écrit).

La recherche de l'innovation architecturale, environnementale et énergétique est autorisée. Les projets qui ne respectent pas les prescriptions définies au présent article pourront toutefois recevoir exceptionnellement un avis favorable s'il existe une étude architecturale particulière (projet de caractère contemporain, projet privilégiant une utilisation rationnelle des énergies ou mettant en œuvre des procédés produisant ou utilisant des énergies renouvelables, projet s'inscrivant dans le cadre d'une approche environnementale de l'urbanisme).

Les matériaux de construction utilisés devront être choisis au regard des critères suivants :

- Qualité et pérennité dans le temps ;
- Respect de l'harmonie architecturale d'ensemble des constructions\* ;

- Insertion qualitative et discrète du projet à son environnement urbain et paysager.

Dans le cas des annexes\* et extensions\* de constructions\* existantes, les matériaux sélectionnés devront respecter un principe d'harmonie architecturale avec le bâti principal ou la construction préexistante.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Est interdit le recours aux éléments ornementaux à caractère monumental, plaqués ou non sur les constructions\*, et reprenant les caractéristiques architecturales traditionnelles d'autres régions (tels que les péristyles, les colonnades, les colonnes à chapiteau, etc...).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

## VOLUMÉTRIE

Les constructions\*, installations et aménagements nouveaux devront respecter les principes suivants en matière de volumétrie :

- Simplicité de volume ;
- Adaptation au relief du terrain et à la végétation ;
- Cohérence avec la volumétrie des constructions\* voisines ;
- Respect des éléments de paysage et de patrimoine significatifs identifiés au règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

## FAÇADE\*

Les dispositions suivantes sont applicables aux constructions\* nouvelles ainsi qu'aux annexes\* des constructions\* principales dont l'emprise au sol\* est supérieure à 20m<sup>2</sup>.

Les façades\* latérales et arrières seront traitées avec le même soin que les façades\* principales et en harmonie avec elles.

### **Pour les constructions\* à destination d'habitation :**

L'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions\* avoisinantes. Sont interdites les façades\* présentant l'aspect du fibrociment, de la tôle ondulée, du bac acier et du zinc.

Les façades\* devront recourir aux teintes de couleur beige sable et pierre locales (cf. définition de l'architecture traditionnelle de la Vallée du Cher p 19 et 20 du présent règlement écrit). Le recours aux teintes de couleurs blanches est strictement interdit. L'utilisation de couleurs vives ou sombres est permise pour les devantures commerciales.

### **Pour les autres constructions\* :**

L'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions\* avoisinantes. Sont interdites les façades\* présentant l'aspect du fibrociment.

Le recours à des tonalités de couleur neutres doit être privilégié pour le traitement des façades\*. L'utilisation de couleurs vives ou sombres est permise pour les devantures commerciales.

## TOITURE

Les dispositions suivantes sont applicables aux constructions\* nouvelles ainsi qu'aux annexes\* des constructions\* principales dont l'emprise au sol\* est supérieure à 20m<sup>2</sup>.

### **Pour les constructions\* à destination d'habitation :**

Sont interdites les toitures couvertes en matériaux présentant l'aspect de la chaume, l'acier, la tôle ondulée, le bac acier, le fibrociment et le cuivre.

Les toitures d'aspect tuile devront être composées de préférence de tuiles plates de pays de ton patiné brun-rouge, de tuiles mécaniques de ton brun-rouge ou tout autre matériau d'aspect similaire. Les toitures en ardoise devront être composées d'ardoises de couleur bleu ardoise ou tout autre matériau d'aspect similaire (cf définition de l'architecture traditionnelle de la Vallée du Cher page 19/20 du règlement écrit).

Les toitures terrasses\* sont autorisées sous réserve de ne pas recourir aux teintes de couleur blanches.

En matière de formes de toitures sont interdites les toitures courbes ou elliptiques\*. Les toitures monopente\* ne sont autorisées que pour les extensions\* de constructions\* existantes ou les annexes attenantes à une construction ou implantées sur une limite séparative.

Les toitures à double-pans devront présenter un angle de 35 à 45 degrés. Un angle inférieur pourra être autorisé sous réserve de respecter l'harmonie architecturale des constructions\* environnantes pour les annexes\* et les extensions\* des constructions\* existantes.

Dans le cas de travaux de réhabilitation, rénovation ou reconstruction, le ré-emploi du matériau d'origine est toléré sous réserve de respecter le 1<sup>er</sup> alinéa des objectifs généraux.

**Pour les autres constructions\* :** Non réglementé

## OUVERTURES

De manière générale, les ouvertures doivent s'intégrer harmonieusement avec l'aspect général de la construction.

Les coffres de volets roulants\* ne devront pas être visibles depuis l'extérieur. Une exception pourra être autorisée dans le cas de la restauration, rénovation\* ou réhabilitation\* d'une construction ne relevant pas du bâti traditionnel tel que caractérisé p 18 du présent règlement écrit, sous réserve d'une insertion architecturale qualitative.

## TRAVAUX DE RESTAURATION, RÉHABILITATION\*, RÉNOVATION\* ET EXTENSION\* DE CONSTRUCTIONS\* EXISTANTES

Les travaux de restauration, réhabilitation\*, rénovation\* (et notamment rénovation\* énergétique) et extensions\* de constructions\* existantes devront rechercher une harmonie architecturale d'ensemble avec les constructions\* d'origine.

La conservation des éléments caractéristiques de l'architecture traditionnelle\* de la Vallée du Cher devra être recherchée (cf. définition de l'architecture traditionnelle de la Vallée du Cher p 18 et 19 du présent règlement écrit).

## DISPOSITIFS DE PRODUCTION D'ÉNERGIES RENOUVELABLES

La mise en place de panneaux photovoltaïques en toiture est autorisée à condition qu'ils fassent l'objet d'une intégration paysagère qualitative notamment en limitant l'effet « batterie » (cf. intégration paysagère qualitative des panneaux photovoltaïques p 22 du présent règlement écrit).

## CLÔTURES\*

Les clôtures\* doivent s'intégrer dans leur environnement, tant par leurs matériaux que par leurs proportions.

Les murs de clôtures\* existants en matériaux traditionnels doivent être conservés. Si nécessaire, une ouverture pourra être permise, par unité foncière\*, pour la création d'un accès en l'absence d'alternative possible. Les clôtures anciennes sous forme de murets surmontés d'une grille métallique, ainsi que leurs portails et portillons traditionnels doivent également être conservés. Des modifications ponctuelles pourront être réalisées, notamment afin d'adapter la largeur des ouvertures à celles des véhicules accédant à la parcelle.

Les clôtures\* constituées de talus et haies végétalisés devront recourir à des essences locales (cf. annexe n°1 : Liste des espèces indigènes recommandées). Le recours à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Au sein des secteurs concernés par la Trame Verte et Bleue (cf. pièce 4.1.2 du règlement graphique), les clôtures devront, en outre, respecter les règles définies à l'article 10 des dispositions générales portant sur les « éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue ».

## ARTICLE A-6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS\*

Dans les secteurs concernés par la Trame Verte et Bleue, il convient de se reporter aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables en matière de traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions\*.

### SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES ET ÉCO-AMÉNAGEABLE

Dans le cadre de tout projet de constructions\*, installation et aménagement nouveau, une part correspondant à 40% de l'unité foncière\* devra faire l'objet de surfaces non-imperméabilisées\* et /ou végétalisées.

### ESPACES LIBRES\*, PLANTATIONS, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Dans le cadre de tout projet d'aménagement, l'implantation des constructions\*, installations et aménagements devront être étudiés de manière à assurer la conservation des boisements et plantations existants autant que possible.

Les espaces libres\* de constructions\* devront faire l'objet d'une végétalisation contribuant à la qualité paysagère et environnementale du projet. Cette végétalisation devra respecter la liste des espèces indigènes recommandées et respectant les caractéristiques écologiques du territoire annexée au présent règlement. Ne doivent en aucun cas faire l'objet de plantations les espèces répertoriées comme exotiques et envahissantes (la liste également reportée en annexe du présent règlement).

Dans le sous-secteur Az, toute aire de stationnement doit répondre au minimum à un des critères de qualité énergétique et environnementale suivants :

- Faire l'objet de plantations à raison d'un arbre de hautes tiges pour 4 places de stationnement ou d'une végétalisation d'au moins 20% de sa superficie dans un objectif d'intégration paysagère de l'aire de stationnement au regard de son environnement ;
- Comporter un dispositif de production d'énergie renouvelable de type ombrières photovoltaïques ;
- Être constitué d'un revêtement au sol perméable\* ou semi-perméable\* favorisant l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

### ESPACES NÉCESSAIRES À LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DU RUISSELLEMENT

Non réglementé.

## ARTICLE A-7. STATIONNEMENT

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables en matière de stationnement.

## SECTION 3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables en matière de desserte par les équipements et réseaux.



## TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

---

*Rappel de l'article R151-24 du code de l'urbanisme : « Les zones naturelles et forestières sont dites «zones N». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, 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 exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. »*

## CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

La zone N recouvre les espaces naturels 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 exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elle comprend plusieurs sous-secteurs :

- **Le sous-secteur Nh** correspond aux STECAL à vocation d'habitat recouvrant les hameaux en contexte naturel constitués par une taille et une densité significatives de constructions\*.
  - **Chatillon-sur-Cher** : Hameau Fourchaud
  - **Chatillon-sur-Cher** : Hameau La Jalterie,
  - **Couffy** : Hameau Poulas,
  - **Seigy** : Hameau La Penauderie - Moulin de Roche.
  
- **Le sous-secteur Nl** correspond aux STECAL à vocation d'équipements et de loisirs recouvrant les équipements sportifs, de loisirs et de détente existants ou en projet en contexte naturel. Il recouvre notamment les secteurs suivants :
  - **Chateaufieux** : Aire de loisirs de l'étang communal,
  - **Meusnes** : Parc et aire de loisirs,
  - **Selles-sur-Cher** : Club de tir.
  
- **Le sous-secteur Nlc** correspond aux STECAL à vocation d'équipements et de loisirs recouvrant les terrains de camping ou terrains résidentiels de loisirs existants en contexte naturel. Il recouvre notamment les secteurs suivants :
  - **Angé** : Camping « Escalade des Châteaux de la Loire »,
  - **Mareuil-sur-Cher** : Camping « Le Port » et aire de loisirs,
  - **Seigy** : Camping « Les Cochards »,
  - **Selles-sur-Cher** : Camping Les Châtagniers.
  
- **Le sous-secteur Nlc\*** correspond aux STECAL à vocation d'équipements et de loisirs recouvrant les terrains de camping ou terrains résidentiels de loisirs en projet en contexte naturel. Il recouvre notamment les secteurs suivants :
  - **Saint-Aignan-sur-Cher** : Projet « Les Lodges de Beauval »,
  - **Saint-Aignan-sur-Cher** : Projet d'hébergements légers de loisirs « Le Paradis »,
  - **Selles-sur-Cher** : Projet d'hébergements légers de loisirs « Château des Nouies » 1,
  - **Selles-sur-Cher** : Projet d'hébergements légers de loisirs « Château des Nouies » 2.
  
- **Le sous-secteur Nt** correspond aux STECAL à vocation touristique recouvrant les hébergements hôteliers et touristiques existants (hôtels/gîtes/chambres d'hôtes) en contexte naturel. Il recouvre notamment les secteurs à vocation touristique suivants :
  - **Chateaufieux** : Hôtel « La Fontaine de la Chapinière »,
  - **Thésée** : Gîtes du Val de Cher, maison éclusière de Talufiau.
  
- **Le sous-secteur Nt\*** correspond aux STECAL à vocation touristique recouvrant les projets d'hébergements hôteliers et écotouristiques de valorisation des espaces naturels (hôtels/gîtes/chambres d'hôtes) en projet en contexte naturel. Il recouvre notamment les secteurs à vocation touristique suivants :

- **Couffy** : Projet d'hébergements touristiques « Le Colombier »,
  - **Couffy** : Projet d'hébergements touristiques et d'écomusée « Le Moulin de Rouzeau ».
  - **Thenay** : Projet d'hébergements touristiques « Le Roger ».
  - **Thésée** : projet de musée en lien avec les ruines gallo-romaines.
- **Le sous-secteur Nm** correspond au STECAL à vocation d'équipements recouvrant les établissements d'enseignement pédagogique et/ou de santé existants en contexte naturel. Il recouvrant notamment les secteurs suivants :
- **Mareuil-sur-Cher** : Institut médico-éducatif de Mareuil-sur-Cher,
  - **Saint-Aignan-sur-Cher** : Projet de crèche du ZooParc de Beauval.
- **Le sous-secteur Nv** correspond aux STECAL recouvrant les aires d'accueil et aire de grand passage destinés aux gens du voyage en contexte naturel.
- **Angé** : Aire d'accueil d'Angé,
  - **Noyers-sur-Cher** : Aire d'accueil de Noyers-sur-Cher, lieu-dit Le Haut des Prés Fondus,
  - **Selles-sur-Cher** : Aire d'accueil de Selles-sur-Cher, lieu-dit Les Sapins au-dessus du Parc,
  - **Selles-sur-Cher** : Terrains familiaux locatifs,
  - **Selles-sur-Cher** : Terrains familiaux locatifs.
- **Le sous-secteur Nzp** correspond aux aires de stationnement destinées à l'accueil des visiteurs du Zooparc de Beauval,

## SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS\*, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

### ARTICLE N-1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

X : sous-destinations interdites

V : sous-destinations autorisées

V(x) : sous-destinations autorisées sous conditions

	N	Nh	NI	Nlc	Nlc*	Nt	Nt*	Nm	Nv	Nzp
<b>EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE</b>										
Exploitation agricole	X	V <sup>(1)</sup>	X	X	X	X	X	X	X	X
Exploitation forestière	V	X	X	X	X	X	X	X	X	X
V <sup>(1)</sup> sont autorisés les extensions* et mises aux normes des exploitations agricoles existantes dans la zone.										
<b>HABITATION</b>										
Logement	V <sup>(1)</sup>	V <sup>(2)</sup>	X	V <sup>(3)</sup>	V <sup>(3)</sup>	V <sup>(3)</sup>	V <sup>(3)</sup>	X	X	X
Hébergement	X	V <sup>(3)</sup>	X	V <sup>(3)</sup>	V <sup>(3)</sup>	V <sup>(3)</sup>	V <sup>(3)</sup>	V <sup>(3)</sup>	X	X
V <sup>(1)</sup> sont autorisées sous réserve qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :										
<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ Les extensions* mesurées des constructions* à usage d'habitation existantes sous réserve d'être inférieures à 50% de l'emprise au sol* du bâtiment* existant à la date d'approbation du présent PLUi, dans la limite de 50m<sup>2</sup> maximum.</li> <li>◆ Les annexes* aux constructions* principales à destination d'habitat dans la limite de 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol* et sous réserve d'être implantées à moins de 30 mètres de la construction principale.</li> <li>◆ Le changement de destination de bâtiments* existants vers l'habitation sous réserve d'être identifiés au règlement graphique comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination et d'obtenir un avis favorable de la Commission Départementale de la Nature, des Paysager et des Sites (CDNPS).</li> </ul>										
V <sup>(2)</sup> sont autorisées sous réserve qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :										
<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ les constructions* nouvelles à destination d'habitation sous réserve de ne pas dépasser une emprise au sol* équivalente à 50% de l'unité foncière* ;</li> <li>◆ les extensions* mesurées des constructions* à usage d'habitation existantes sous réserve d'être inférieures à 50% de l'emprise au sol* du bâtiment* existant à la date d'approbation du</li> </ul>										

présent PLUi, dans la limite de 50m<sup>2</sup> maximum.

- ◆ Les annexes\* aux constructions\* principales à destination d'habitat même lorsqu'elles ne sont pas situées dans la même zone sous réserve :
  - de faire partie de la même unité foncière\* que la construction principale,
  - de ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère des sites,
  - dans la limite de 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol\* et à condition d'être implantées dans un rayon de 30 mètres de la construction principale,
- ◆ Les annexes\* destinées aux abris pour animaux à condition de ne pas dépasser une emprise au sol\* de 50m<sup>2</sup>, d'être implantées dans un rayon de moins de 50 mètres autour de l'habitation et de prévoir une distance suffisante avec les habitations environnantes afin de ne pas générer des risques, pollutions ou nuisances.
- ◆ Le changement de destination de bâtiments\* existants vers l'habitation.
- ◆ La réhabilitation\*, sans changement de destination, des constructions\* existantes.

V<sup>(3)</sup> sont autorisés, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites les logements de fonction et hébergements saisonniers liés et nécessaires à la sécurité et au gardiennage d'une activité existante dans la zone. Par principe, les logements et hébergements ne devront pas dépasser une emprise au sol de 50m<sup>2</sup> et devront être implantés dans un rayon de 30 mètres par rapport à la construction principale.

Dans tous les cas, le respect de la règle de réciprocité en matière d'implantation des immeubles habités ou habituellement occupés par des tiers par rapport aux bâtiments d'élevage prévue par le règlement sanitaire départemental, sera exigé.

	N	Nh	NI	Nlc	Nlc*	Nt	Nt*	Nm	Nv	Nzp
<b>COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE</b>										
Artisanat et commerce de détail	X	V <sup>(2)</sup>	X	V <sup>(3)</sup>	V <sup>(4)</sup>	V <sup>(5)</sup>	V <sup>(6)</sup>	X	X	X
Restauration	X	V <sup>(2)</sup>	X	V <sup>(3)</sup>	V <sup>(4)</sup>	V <sup>(5)</sup>	V <sup>(6)</sup>	X	X	X
Commerce de gros	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	V <sup>(2)</sup>	X	V <sup>(3)</sup>	V <sup>(4)</sup>	V <sup>(5)</sup>	V <sup>(6)</sup>	X	X	X
Hébergement hôtelier et touristique	V <sup>(1)</sup>	V <sup>(2)</sup>	X	X	X	V <sup>(5)</sup>	V <sup>(6)</sup>	X	X	X
Cinéma	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X

V<sup>(1)</sup> est autorisé, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou forestière ou la qualité paysagère des sites, Le changement de destination des constructions\* vers l'hébergement hôtelier et touristique, à condition :

- Que les constructions\* soient identifiées au règlement graphique comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination ;
- D'obtenir un avis favorable de la Commission Départementale de la Nature, des Paysagers et des Sites (CDNPS).
- De respecter la règle de réciprocité en matière d'implantation des bâtiments\* d'élevage par rapport aux immeubles habités ou habituellement occupés par des tiers prévue par le règlement

sanitaire départemental.

V<sup>(2)</sup> sont autorisés sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites et d'être compatible avec l'habitat c'est-à-dire de ne pas générer les risques, pollutions et nuisances :

- l'adaptation et la réfection des constructions existantes,
- le changement de destination vers l'habite et vers l'hébergement hôtelier et touristique,
- les extensions\* de constructions\* existantes sous réserve d'être inférieure à 50% de l'emprise au sol\* du bâtiment\* existant à la date d'approbation du présent PLUi et dans la limite de 50m<sup>2</sup> maximum.
- les constructions\* nouvelles à condition de ne pas dépasser une emprise au sol\* équivalente à 50% de l'unité foncière\* pour les constructions\* nouvelles.

V<sup>(3)</sup> sont autorisés sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites :

- l'adaptation et la réfection des constructions existantes,
- l'augmentation de 30% de l'emprise au sol\* des bâtiments\* existants à la date d'approbation du présent PLUi à condition d'être strictement liée à l'évolution des activités touristiques dans la zone et de se limiter à une. Cette augmentation pourra être réalisée par extension du bâtiment existant ou par la création d'un nouveau bâtiment ne générant pas l'implantation d'une nouvelle activité.

V<sup>(4)</sup> sont autorisés sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou forestière ou la qualité paysagère des sites et à condition :

- d'être strictement liés à une activité touristique ou de loisirs ;
- de respecter une limite d'emprise au sol correspondant à 20% de la surface du STECAL.

V<sup>(5)</sup> sont autorisés sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites :

- l'adaptation et la réfection des constructions existantes,
- L'augmentation de 30% de l'emprise au sol\* des bâtiments\* existants à la date d'approbation du présent PLUi sous réserve d'être strictement liée aux activités touristiques existantes dans la zone. Cette augmentation pourra être réalisée par extension du bâtiment existant ou par la création d'un nouveau bâtiment ne générant pas l'implantation d'une nouvelle activité.
- les changements de destination des bâtiments existants vers l'hébergement touristique, les activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle ou la restauration à condition qu'ils s'inscrivent dans le cadre d'une valorisation d'un patrimoine bâti de caractère.

V<sup>(6)</sup> sont autorisés sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou forestière ou la qualité paysagère des sites et à condition :

- d'être strictement liés à une activité touristique ;
- de respecter une limite d'emprise au sol correspondant à 10% de la surface du STECAL.

	N	Nh	NI	Nlc	Nlc*	Nt	Nt*	Nm	Nv	Nzp
<b>ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>										
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X	X	X	X	X	X	V <sup>(3)</sup>	X	X
Salles d'art et de spectacles	V <sup>(1)</sup>	V <sup>(1)</sup>	X	X	X	X	X	X	X	X
Équipements sportifs	V <sup>(4)</sup>	X	V <sup>(2)</sup>	X	X	X	X	X	X	X
Autres équipements recevant du public	V <sup>(4)</sup>	X	X	X	X	X	X	X	X	X

V<sup>(1)</sup> est autorisé le changement de destination des constructions\* vers la destination « salles d'art et de spectacle », sous réserve :

- de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites,
- qu'elles soient identifiées au règlement graphique comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination,
- et à condition d'obtenir un avis favorable de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS).

V<sup>(2)</sup> sont autorisés sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites :

- l'adaptation et la réfection des constructions, installations et ouvrages existants,
- l'implantation d'équipements sportifs de plein air à condition de respecter une limite d'emprise au sol correspondant à 5% de la surface du STECAL concerné et que les aménagements prévus permettent un retour du site à l'état naturel.

V<sup>(3)</sup> sont autorisés sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites :

- l'adaptation et la réfection des constructions existantes,
- l'augmentation de 30% de l'emprise au sol\* des bâtiments\* existants à la date d'approbation du présent PLUi sous réserve d'être strictement liée aux activités existantes dans la zone. Cette augmentation pourra être réalisée par extension du bâtiment existant ou par la création d'un nouveau bâtiment ne générant pas l'implantation d'une nouvelle activité.

V<sup>(4)</sup> sont autorisés sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites :

- les équipements sportifs de plein air,
- les autres équipements recevant du public non constitutifs d'urbanisation.

AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE										
Industrie	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Entrepôt	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Bureau	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X



## ARTICLE N-2. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS\* ET ACTIVITÉS

**Dans toute la zone naturelle**, sont interdits tous les usages et activités non autorisés expressément dans le présent article. Sont notamment interdits :

- Les établissements, installations ou utilisations du sol qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité et la sécurité de la zone ;
- Le stockage extérieur et le dépôt, visible depuis l'espace public, de combustibles, ferrailles, déchets ou matériaux de construction, excepté pour les besoins propres à l'habitation, ainsi que de véhicules sous forme d'épaves ;
- Les carrières et autres extractions de matériaux ;
- L'implantation de résidences mobiles et d'habitation légères de loisirs, groupées ou isolées ;
- L'implantation de terrains de camping et le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée sauf pour l'hivernage pour le particulier ;
- Les affouillements\* et exhaussements\* de sols autres que ceux indispensables à la réalisation de constructions\* autorisées dans la zone.

**Dans toute la zone naturelle**, sont autorisés les aménagements légers nécessaires à la mise en valeur et l'ouverture au public des espaces naturels et agricoles sous réserve de ne pas compromettre les activités agricoles et forestières ou la qualité paysagère des sites.

**Dans le sous-secteur NI**, sont autorisés, par exception et sous réserve de ne pas compromettre les activités agricoles et forestières ou la qualité paysagère des sites, les usages et activités suivantes :

- Les aménagements légers nécessaires aux activités sportives et de loisirs en plein air.
- La création d'aires de stationnement nécessaires au fonctionnement des activités existantes dans la zone sous réserve de permettre un retour du site à l'état naturel.

**Dans les sous-secteurs N1c et N1c\***, sont autorisés, par exception et sous réserve de ne pas compromettre les activités agricoles et forestières ou la qualité paysagère des sites, les usages et activités suivantes :

- L'implantation de terrains résidentiels de loisirs accueillant des résidences mobiles et des habitations légères de loisirs, groupées ou isolées ;
- L'implantation de terrains de camping et le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée sauf pour l'hivernage pour le particulier ;
- Les constructions\*, installations et aménagements nécessaires aux activités de loisirs en plein air et notamment les aménagements légers.
- La création d'aires de stationnement nécessaires au fonctionnement des activités existantes dans la zone.

**Dans le sous-secteur Nt et Nt\***, sont autorisés, par exception et sous réserve de ne pas compromettre les activités agricoles et forestières ou la qualité paysagère des sites, les usages et activités suivantes :

- L'implantation de résidences mobiles et d'habitation légères de loisirs, groupées ou isolées ;
- Les constructions\*, installations et aménagements nécessaires aux activités de loisirs en plein air et notamment les aménagements légers ;
- Les locaux techniques directement liés et nécessaires au fonctionnement des constructions et installations installées dans la zone ;
- Les annexes\* liées aux activités existantes dans la zone limitées à une emprise au sol de 50m<sup>2</sup> sous réserve d'être implantées dans un rayon de 30 mètres par rapport à la construction principale,

- Les annexes\* destinées aux abris pour animaux à condition de ne pas dépasser une emprise au sol\* de 50m<sup>2</sup>, d'être implantées dans un rayon de moins de 50 mètres autour de l'habitation et de prévoir une distance suffisante avec les habitations environnantes afin de ne pas générer des risques, pollutions ou nuisances.
- La création d'aires de stationnement nécessaires au fonctionnement des activités existantes dans la zone.

**Dans le sous-secteur Nm**, sont autorisés, par exception et sous réserve de ne pas compromettre les activités agricoles ou la qualité paysagère des sites, les usages et activités suivantes :

- Les locaux techniques directement liés et nécessaires au fonctionnement des constructions et installations installées dans la zone ;
- Les annexes\* liées aux activités existantes dans la zone limitées à une emprise au sol de 50m<sup>2</sup> sous réserve d'être implantées dans un rayon de 30 mètres par rapport à la construction principale,
- La création d'aires de stationnement nécessaires au fonctionnement des activités existantes dans la zone.

**Dans le sous-secteur Nv**, sont autorisés, par exception et sous réserve de ne pas compromettre les activités agricoles ou la qualité paysagère des sites, les usages et activités suivantes :

- Les constructions\*, installations et aménagements nécessaires au fonctionnement des aires d'accueil, aires de grand passage et terrains familiaux locatifs destinés aux gens du voyage ainsi que les équipements collectifs qui s'y rattachent ;
- Les locaux techniques directement liés et nécessaires au fonctionnement des constructions et installations installées dans la zone ;
- L'implantation de résidences mobiles et d'habitation légères de loisirs, groupées ou isolées ;
- Le stationnement de caravanes ;
- La création d'aires de stationnement.

**Dans le sous-secteur Nzp**, sont autorisés, par exception et sous réserve de ne pas compromettre les activités agricoles et forestières ou la qualité paysagère des sites, les usages et activités suivantes :

- Le stationnement de véhicules motorisés et de caravanes ;
- Les installations et aménagements légers nécessaires à la gestion du public répondant aux objectifs de minimisation de des incidences sur l'environnement (cheminements doux, locaux techniques et sanitaires, etc...) dans la limite de 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol\*.

### ARTICLE N-3. MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

## SECTION 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

### ARTICLE N-4. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS\*

#### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS\*

De manière générale, l'implantation des constructions\* devra être définie de manière à conserver au maximum le profil naturel du terrain.

##### 1 – Implantation des constructions\* par rapport aux emprises publiques\* et voies existantes, à modifier ou à créer

L'implantation des constructions\* est libre, sous réserve d'une intégration paysagère qualitative et à condition de ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies et emprises publiques\*.

Une marge de recul pourra être imposée :

- Aux abords des routes départementales en application du règlement de voirie départemental.
- Aux abords des autoroutes, routes express, déviations et autres routes classées à grande circulation en application de l'article L.111-6 du Code de l'urbanisme.
- dans un objectif d'amélioration de la visibilité et de l'accessibilité ou encore de limitation des risques pour la sécurité routière.

##### 2 – Implantation des constructions\* par rapport aux limites séparatives\*

L'implantation des constructions\* est libre sous réserve d'assurer une intégration paysagère qualitative et de respecter les conditions de luminosité des constructions\* voisines.

##### 3 – Implantation des constructions\* les unes par rapport aux autres

Non réglementé.

#### EMPRISE AU SOL\* MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS\*

Dans le sous-secteur Nh, l'emprise au sol est limitée à 50% de l'unité foncière. Les extensions des constructions existantes (sauf exploitations agricoles) sont limitées à 50% de l'emprise au sol\* des constructions\* existantes dans la limite de 50m<sup>2</sup>.

Dans les sous-secteurs Ni et Nv, l'emprise au sol\* des constructions est limitée à 5% de la surface du STECAL concerné.

Dans les sous-secteurs Nt, Nm et Nlc, l'emprise au sol\* est limitée à une augmentation de 30% de l'emprise au sol\* des constructions\* existantes à la date d'approbation du présent PLUi. Cette augmentation pourra être réalisée par extension du bâtiment existant ou par la création d'un nouveau bâtiment ne générant pas l'implantation d'une nouvelle activité.

Dans le sous-secteur Nt\* et Nlc\*, l'emprise au sol\* des constructions est limitée à 20% de la surface du STECAL concerné.

Dans le reste de la zone naturelle, l'emprise au sol\* des constructions\* n'est pas réglementée. Les extensions des constructions existantes à destination d'habitation sont limitées à 50% de l'emprise au sol\* des constructions\* existantes dans la limite de 50m<sup>2</sup>.

L'emprise au sol des annexes est réglementée d'après les dispositions de l'article N1

### HAUTEUR\* DES CONSTRUCTIONS\*

De manière générale, les constructions\* doivent respecter le gabarit\* général de la rue de façon à créer une suite homogène de constructions\*.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur\* maximale autorisée :

- Les installations techniques de grande hauteur\* (antennes, pylônes, éoliennes, châteaux d'eau, etc.) ;
- Les éléments de superstructure (locaux techniques d'ascenseurs, cheminées, cage d'escalier, etc.).

#### Pour les constructions\* à destination d'habitation :

Les constructions\* nouvelles ainsi que les extensions\* et réhabilitations\* de constructions\* existantes à destination d'habitation devront respecter une hauteur\* maximale de deux niveaux\* (rez-de-chaussée et un étage) auxquels peuvent s'ajouter, le cas échéant, des combles\* aménagés ou non. Dans le cas des constructions\* avec toiture terrasse\*, la hauteur\* maximale est de deux niveaux\* et est mesurée à l'acrotère.

Le dépassement de la hauteur\* maximale pourra être autorisé :

- ◆ Dans le cas de l'extension\*, la rénovation\* ou la réhabilitation\* d'une construction existante présentant une hauteur\* supérieure à la hauteur\* maximale autorisée, une hauteur\* équivalente à celle du bâti préexistant est permise.
- ◆ Dans le cas de la reconstruction\* d'une construction détruite dont la hauteur\* était supérieure à la hauteur\* maximale autorisée, une hauteur\* équivalente à celle du bâti préexistant est permise.
- ◆ Pour assurer une continuité avec la construction voisine si elle a une hauteur\* supérieure.

La hauteur\* des annexes\* à la construction principale ne doit pas excéder 4 mètres au point le plus haut.

#### Pour les autres constructions\* :

Dans les sous-secteurs Nh, Nt et Nm, la hauteur\* des constructions\* est limitée à une hauteur\* équivalente à celle du bâtiment\* principal.

La hauteur\* des annexes\* aux constructions\* principales est limitée à 6 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

Dans les sous-secteurs NI, Nt\*, Nlc, Nlc\* et Nv, la hauteur\* des constructions\* est limitée à 6 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

Dans le sous-secteur Nzp, la hauteur\* des constructions\* est limitée à 4 mètres.

Le dépassement de la hauteur\* maximale pourra être autorisé :

- ◆ Dans le cas de l'extension\*, la rénovation\* ou la réhabilitation\* d'une construction existante présentant une hauteur\* supérieure à la hauteur\* maximale autorisée, une hauteur\* équivalente à celle du bâti préexistant est permise.
- ◆ Dans le cas de la reconstruction\* d'une construction détruite dont la hauteur\* était supérieure à la hauteur\* maximale autorisée, une hauteur\* équivalente à celle du bâti préexistant est permise.
- ◆ Pour assurer une continuité avec la construction voisine si elle a une hauteur\* supérieure ;
- ◆ Pour répondre à une nécessité technique liée à l'usage du bâtiment\*.

La hauteur\* maximale des annexes\* aux constructions\* principales n'est pas réglementée.

Dans le reste de la zone naturelle, la hauteur\* maximale des constructions\* n'est pas réglementée sous réserve d'une intégration urbaine et paysagère qualitative. Les constructions\* doivent respecter le gabarit\* général de la rue de façon à créer une suite homogène de constructions\*.

## ARTICLE N-5. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### OBJECTIFS GÉNÉRAUX

Une attention particulière doit être portée à l'intégration paysagère et architecturale de tout projet de construction, installation ou aménagement nouveau ainsi qu'aux évolutions du bâti. Tout projet pourra être refusé si, par sa situation, son volume, sa forme ou son architecture, il est susceptible de nuire au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels et urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions\* à destination d'habitation doivent respecter l'harmonie des volumes, formes, matériaux et couleurs en accord avec les constructions\* environnantes. Le recours aux principes architecturaux traditionnels doit être privilégié (cf. définition de l'architecture traditionnelle de la Vallée du Cher p 19 et 20 du présent règlement écrit).

La recherche de l'innovation architecturale, environnementale et énergétique est autorisée. Les projets qui ne respectent pas les prescriptions définies au présent article pourront toutefois recevoir exceptionnellement un avis favorable s'il existe une étude architecturale particulière (projet de caractère contemporain, projet privilégiant une utilisation rationnelle des énergies ou mettant en œuvre des procédés produisant ou utilisant des énergies renouvelables, projet s'inscrivant dans le cadre d'une approche environnementale de l'urbanisme).

Les matériaux de construction utilisés devront être choisis au regard des critères suivants :

- Qualité et pérennité dans le temps ;
- Respect de l'harmonie architecturale d'ensemble des constructions\* ;
- Insertion qualitative et discrète du projet à son environnement urbain et paysager.

Dans le cas des annexes\* et extensions\* de constructions\* existantes, les matériaux sélectionnés devront respecter un principe d'harmonie architecturale avec le bâti principal ou la construction préexistante.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Est interdit le recours aux éléments ornementaux à caractère monumental, plaqués ou non sur les constructions\*, et reprenant les caractéristiques architecturales traditionnelles d'autres régions (tels que les péristyles, les colonnades, les colonnes à chapiteau, etc...).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

### VOLUMÉTRIE

Les constructions\*, installations et aménagements nouveaux devront respecter les principes suivants en matière de volumétrie :

- Simplicité de volume ;
- Adaptation au relief du terrain et à la végétation ;
- Cohérence avec la volumétrie des constructions\* voisines ;
- Respect des éléments de paysage et de patrimoine significatifs identifiés au règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

## FAÇADE\*

Les dispositions suivantes sont applicables aux constructions\* nouvelles ainsi qu'aux annexes\* des constructions\* principales dont l'emprise au sol\* est supérieure à 20m<sup>2</sup>.

Les façades\* latérales et arrière seront traitées avec le même soin que les façades\* principales et en harmonie avec elles.

### Pour les constructions\* à destination d'habitation :

L'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions\* avoisinantes. Sont interdites les façades\* présentant l'aspect du fibrociment, de la tôle ondulée, du bac acier et du zinc.

Les façades\* devront recourir aux teintes de couleur beige sable et pierre locales (cf. définition de l'architecture traditionnelle de la Vallée du Cher p 19 et 20 du présent règlement écrit). Le recours aux teintes de couleurs blanches est strictement interdit. L'utilisation de couleurs vives ou sombres est permise pour les devantures commerciales.

### Pour les autres constructions\* :

L'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions\* avoisinantes. Sont interdites les façades\* présentant l'aspect du fibrociment.

Le recours à des tonalités de couleur neutres doit être privilégié pour le traitement des façades\*. L'utilisation de couleurs vives ou sombres est permise pour les devantures commerciales.

Le recours aux façades\* présentant l'aspect du bois est autorisé. Elles peuvent être peintes sous réserve de recourir à des tonalités de couleur neutres.

## TOITURE

Les dispositions suivantes sont applicables aux constructions\* nouvelles ainsi qu'aux annexes\* des constructions\* principales dont l'emprise au sol\* est supérieure à 20m<sup>2</sup>.

### Pour les constructions\* à destination d'habitation :

Sont interdites les toitures couvertes en matériaux présentant l'aspect de la chaume, l'acier, la tôle ondulée, le bac acier, le fibrociment et le cuivre.

Les toitures d'aspect tuile devront être composées de préférence de tuiles plates de pays de ton patiné brun-rouge, de tuiles mécaniques de ton brun-rouge ou tout autre matériau d'aspect similaire. Les toitures en ardoise devront être composées d'ardoises de couleur bleu ardoise ou tout autre matériau d'aspect similaire. Cf définition de l'architecture traditionnelle de la Vallée du Cher page 19-20 du règlement écrit

En matière de formes de toitures sont interdites les toitures courbes ou elliptiques\*. Les toitures monopente\* ne sont autorisées que pour les extensions\* de constructions\* existantes ou les annexes attenantes à une construction ou implantées sur une limite séparative.

Les toitures terrasses\* sont autorisées sous réserve de ne pas recourir aux teintes de couleur blanches.

Les toitures à double-pans devront présenter un angle de 35 à 45 degrés. Un angle inférieur pourra être autorisé sous réserve de respecter l'harmonie architecturale des constructions\* environnantes pour les annexes\* et les extensions\* des constructions\* existantes.

Dans le cas de travaux de réhabilitation, rénovation ou reconstruction, le ré-emploi du matériau d'origine est toléré sous réserve de respecter le 1<sup>er</sup> alinéa des objectifs généraux.

### Pour les autres constructions\* : Non réglementé.

## OUVERTURES

De manière générale, les ouvertures doivent s'intégrer harmonieusement avec l'aspect général de la construction.

Les coffres de volets roulants\* ne devront pas être visibles depuis l'extérieur. Une exception pourra être autorisée dans le cas de la restauration, rénovation\* ou réhabilitation\* d'une construction ne relevant pas du bâti traditionnel tel que caractérisé p 18 du présent règlement écrit, sous réserve d'une insertion architecturale qualitative.

## TRAVAUX DE RESTAURATION, RÉHABILITATION\*, RÉNOVATION\* ET EXTENSION\* DE CONSTRUCTIONS\* EXISTANTES

Les travaux de restauration, réhabilitation\*, rénovation\* (et notamment rénovation\* énergétique) et extensions\* de constructions\* existantes devront rechercher une harmonie architecturale d'ensemble avec les constructions\* d'origine.

La conservation des éléments caractéristiques de l'architecture traditionnelle\* de la Vallée du Cher devra être recherchée (cf. définition de l'architecture traditionnelle de la Vallée du Cher p 18 et 19 du présent règlement écrit).

## DISPOSITIFS DE PRODUCTION D'ÉNERGIES RENOUVELABLES

La mise en place de panneaux photovoltaïques en toiture est autorisée à condition qu'ils fassent l'objet d'une intégration paysagère qualitative notamment en limitant l'effet « batterie » (cf. intégration paysagère qualitative des panneaux photovoltaïques p 22 du présent règlement écrit).

## CLÔTURES\*

Les clôtures\* doivent s'intégrer dans leur environnement, tant par leurs matériaux que par leurs proportions.

Les murs de clôtures\* existants en matériaux traditionnels doivent être conservés. Si nécessaire, une ouverture pourra être permise, par unité foncière\*, pour la création d'un accès en l'absence d'alternative possible. Les clôtures anciennes sous forme de murets surmontés d'une grille métallique, ainsi que leurs portails et portillons traditionnels doivent également être conservés. Des modifications ponctuelles pourront être réalisées, notamment afin d'adapter la largeur des ouvertures à celles des véhicules accédant à la parcelle.

Les clôtures\* constituées de talus et haies végétalisés devront recourir à des essences locales (cf. annexe n°1 : Liste des espèces indigènes recommandées). Le recours à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Au sein des secteurs concernés par la Trame Verte et Bleue (cf. pièce 4.1.2 du règlement graphique), les clôtures devront, en outre, respecter les règles définies à l'article 10 des dispositions générales portant sur les « éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue ».

## ARTICLE N-6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS\*

Dans les secteurs concernés par la Trame Verte et Bleue, il convient de se reporter aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables en matière de traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions\*.

## SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES ET ÉCO-AMÉNAGEABLE

Dans le cadre de tout projet de constructions\*, installation et aménagement nouveau, une part correspondant à 40% de l'unité foncière\* devra faire l'objet de surfaces non-imperméabilisées\* et /ou végétalisées.

## ESPACES LIBRES\*, PLANTATIONS, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Dans le cadre de tout projet d'aménagement, l'implantation des constructions\*, installations et aménagements devront être étudiés de manière à assurer la conservation des boisements et plantations existants autant que possible.

Les espaces libres\* de constructions\* devront faire l'objet d'une végétalisation contribuant à la qualité paysagère et environnementale du projet. Cette végétalisation devra respecter la liste des espèces indigènes recommandées et respectant les caractéristiques écologiques du territoire annexée au présent règlement. Ne doivent en aucun cas faire l'objet de plantations les espèces répertoriées comme exotiques et envahissantes (la liste également reportée en annexe du présent règlement).

Dans les sous-secteurs Ni et Nzp, toute aire de stationnement doit répondre au minimum à un des critères de qualité énergétique et environnementale suivants :

- Faire l'objet de plantations à raison d'un arbre de hautes tiges pour 4 places de stationnement ou d'une végétalisation d'au moins 20% de sa superficie dans un objectif d'intégration paysagère de l'aire de stationnement au regard de son environnement ;
- Comporter un dispositif de production d'énergie renouvelable de type ombrières photovoltaïques ;
- Etre constitué d'un revêtement au sol perméable\* ou semi-perméable\* favorisant l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

### ESPACES NÉCESSAIRES À LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DU RUISSELLEMENT

Non réglementé.

### ARTICLE N-7. STATIONNEMENT

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables en matière de stationnement.

## SECTION 3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables en matière de desserte par les équipements et réseaux.



## CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NSPR

Il s'agit d'une zone naturelle correspondant aux espaces naturels concernés par le périmètre du Site Patrimonial Remarquable Saint-Aignan-sur-Cher/Noyers-sur-Cher en cours d'élaboration.

Pour rappel, les dispositions réglementaires applicables à la zone comprennent cumulativement :

- Les dispositions du règlement écrit de la zone explicitées ci-après ;
- Les dispositions communes applicables à toutes les zones explicitées dans le cadre des dispositions générales du présent règlement écrit ;
- Les orientations écrites et graphiques énoncées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
- Les servitudes d'utilité publique reportées en annexe du présent PLUi.

### SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS\*, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

#### ARTICLE NSPR-1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

**X** : sous-destinations interdites

**V** : sous-destinations autorisées

**V(x)** : sous-destinations autorisées sous conditions

	Nspr
<b>EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE</b>	
Exploitation agricole	V <sup>(1)</sup>
Exploitation forestière	X
<p><b>V(1)</b> sont autorisées la création de nouvelles activités agricoles et l'aménagement, l'extension* ou la construction de bâtiments* liés aux activités agricoles existantes. Sous réserve qu'ils soient sur la même emprise foncière et attenante du lieu d'activité existant ou du siège.</p>	
<b>HABITATION</b>	
Logement	V <sup>(1)</sup>
Hébergement	V <sup>(1)</sup>
<p><b>V(1)</b> sont autorisées</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les reconstructions*, rénovations* et modernisations des constructions* à vocation d'habitat,</li> <li>- Les extensions* mesurées des constructions* à usage d'habitation existantes sous réserve d'être inférieures à 50% de l'emprise au sol* du bâtiment* existant à la date d'approbation du présent PLUi, dans la limite de 50m<sup>2</sup> maximum.</li> <li>- Les annexes* aux constructions* principales à destination d'habitat dans la limite de 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol* et sous réserve d'être implantées à moins de 30 mètres de la construction principale.</li> </ul>	

COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	X
Restauration	X
Commerce de gros	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
Hébergement hôtelier et touristique	X
Cinéma	X
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V <sup>(1)</sup>
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
Salles d'art et de spectacles	X
Équipements sportifs	X
Autres équipements recevant du public	X
V <sup>(1)</sup> sous réserve d'être compatibles avec les constructions*, installations et activités existantes dans la zone.	
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	X
Entrepôt	X
Bureau	X
Centre de congrès et d'exposition	X

## ARTICLE NSPR-2. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS\* ET ACTIVITÉS

Sont interdits les usages et affectations des sols, constructions\* et activités suivants :

- Les constructions\* et installations susceptibles de provoquer des nuisances ou susciter des risques incompatibles avec la vocation résidentielle,
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets, et de véhicules hors d'usage, à l'exclusion des dépôts ceux nécessaires à une activité et des points de collecte publique des déchets,
- L'ouverture de terrains pour l'accueil des campeurs et des caravanes, sauf dérogation et conformément à l'article R.111-33 du Code de l'urbanisme,
- Le stationnement des caravanes isolées est interdit,
- Les affouillements\* et exhaussements\* du sol conduisant à une modification du terrain naturel sans rapport avec l'environnement immédiat.

Par exception, sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les aménagements légers nécessaires à la mise en valeur et l'ouverture au public des espaces naturels,
- Les locaux et installations techniques nécessaires au fonctionnement et à la sécurité ou à l'entretien des espaces libres\* et des constructions\*,
- Les affouillements\* et les exhaussements\* du sol à condition qu'ils soient destinés à des ouvrages et constructions\* autorisés par le caractère de la zone.
- Les constructions\* légères liées aux activités nautiques et de loisirs.

## ARTICLE NSPR-3. MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

## SECTION 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

### ARTICLE NSPR-4. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS\*

#### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS\*

##### 1 – Implantation des constructions\* par rapport aux emprises publiques\* et voies existantes, à modifier ou à créer

Cet article s'applique aux voies publiques\* et privées ouvertes à la circulation automobile et aux emprises publiques\*.

##### Règle de principe :

Toute construction devra s'implanter à l'alignement des voies existantes ou l'alignement futur des voies à élargir ou à créer, soit par l'implantation d'un pignon ou d'une façade\*. L'alignement peut être marqué par une clôture\* si cette disposition est existante et tant que le vide créé n'interrompt pas un front bâti homogène.

Des dispositions différentes peuvent s'appliquer :

- Aux constructions\* liées aux équipements et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services reconnus d'intérêt public,
- À la reconstruction\* après sinistre de bâtiments\* existants,
- À l'aménagement et l'extension\* de constructions\* existantes,
- Aux opérations d'ensemble (ensemble de bâtiments\* réalisés par un même constructeur) ;
- Dans les jardins publics.

##### Locaux et ouvrages techniques de service :

Pour les locaux et ouvrages techniques, une implantation différente que celle définie ci-dessus peut être admise sous réserve de la prise en compte du contexte urbain.

Sont considérés comme locaux techniques et de service :

- Les abris pour les poubelles ;
- Les abris de jardins ;
- Les locaux de remisage des deux-roues et des poussettes ;
- Les installations de services ou liées au fonctionnement des bâtiments\*, telles que coffrets et armoires de distribution des sources d'énergie et de télécommunication, boîtes aux lettres.

##### 2 – Implantation des constructions\* par rapport aux limites séparatives\*

D'une manière générale, la nouvelle construction doit s'adosser aux volumes bâtis ou aux murs séparatifs existants en mitoyenneté, afin de privilégier la création d'espaces libres\* au cœur de la parcelle.

##### Règle de principe :

D'une manière générale, la nouvelle construction doit s'adosser aux volumes bâtis ou aux murs séparatifs existants en mitoyenneté, afin de privilégier la création d'espaces libres\* au cœur de la parcelle.

**Locaux et ouvrages techniques de service :**

Ils doivent être implantés en limites séparatives\* et adossés à des constructions\* ou à des murs quand ils existent. Ils peuvent également être adossés à des façades\* aveugles à rez-de-chaussée des bâtiments\* de la parcelle.

Sont considérés comme locaux techniques et de service :

- Les abris pour les poubelles ;
- Les abris de jardins ;
- Les locaux de remisage des deux-roues et des poussettes ;
- Les installations de services ou liées au fonctionnement des bâtiments\*, telles que coffrets et armoires de distribution des sources d'énergie et de télécommunication, boîtes aux lettres.

**Jardins et espaces publics :**

L'implantation des constructions\* et des locaux admis dans la zone doit s'intégrer à la composition du jardin, nonobstant les autres règles d'implantation.

**3 – Implantation des constructions\* les unes par rapport aux autres**

L'implantation des nouveaux bâtiments\* et les extensions\*, respecteront les principes d'organisation qui structurent la parcelle, les parcelles voisines ou l'îlot. Les cours dépendantes des édifices existants conservés sont, par principe, maintenues ou restituées dans leur surface originelle.

Les cours sont constructibles :

- Si les indications portées au document graphique ne l'interdisent pas (espace protégé ou soumis à prescription particulière),
- Si la construction projetée ne porte pas atteinte à l'architecture des façades\* qui bordent la cour,
- S'il n'existe aucune autre possibilité d'aménagement des locaux existants.

**EMPRISE AU SOL\* MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS\***

Non réglementé.

**HAUTEUR\* DES CONSTRUCTIONS\***

La hauteur\* des constructions\* est mesurée entre l'égout du toit et le point le plus bas du terrain naturel initial au droit de la construction.

**Bâtiment\* à l'alignement :**

La hauteur\* maximale des constructions\* doit être similaire à plus ou moins 1 mètre à celle du bâtiment\* limitrophe le plus élevé et ne peut dépasser 10 mètres pour les constructions\* situées à l'alignement. En tout état de cause, l'opération devra rester en harmonie avec le nombre de niveaux\* des constructions\* avoisinantes.

**Bâtiment\* en retrait, en cœur d'îlot\* et sur cours :**

Le gabarit\* est fonction des bâtiments\* des parcelles voisines, la hauteur\* à l'égout ne peut dépasser 10 mètres.

**ARTICLE NSPR-5. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE****TRAVAUX DE RESTAURATION, RÉHABILITATION\*, RÉNOVATION\* ET EXTENSION\* DE CONSTRUCTIONS\* EXISTANTES****2- Les toitures****◆ Forme du comble**

La conservation ou restitution des formes et pentes d'origine des toitures de la construction ou dues à des réalignements (pignons rabattus en croupe ou versants brisés) est imposée suivant les témoins en place. Les toitures sont débarrassées des apports qui les ont dénaturées ou dégradées. Le parti de restauration est fondé sur les différentes étapes de construction ou par analogie avec les immeubles de même famille. Des modifications, suite à des suppressions ou des surélévations ayant laissé des témoins en place, peuvent être imposées.

La restauration et la réparation des charpentes anciennes doivent être privilégiées par rapport à une réfection totale. On conservera un maximum des dispositions d'origine. Les rehaussements de comble pratiqués par réduction de la pente du toit (pan relevé) sont interdits.

Les pans relevés concernant des versants entiers de toit peuvent être maintenus. Il est recommandé de supprimer les pans relevés concernant des versants partiels et de les remplacer autant que possible par la pente d'origine. Ils peuvent être éventuellement accompagnés de lucarnes adaptées à l'appartenance typologique du bâti.

En cas de réfection d'une toiture, le gabarit\* de la toiture antérieure doit être conservé à moins d'indication contraire de l'architecte des bâtiments\* de France.

Sont autorisables, des surélévations de la toiture d'une construction non protégée afin d'assurer une continuité de couverture avec les constructions\* voisines.

**◆ Charpente**

Les éléments de la charpente présentant un intérêt architectural et qui n'ont pas subi de transformations majeures doivent être restaurés dans leur état d'origine.

**◆ Matériaux de couverture**

Les matériaux de couverture doivent être choisis en fonction de la typologie de la construction. Il est nécessaire de reprendre les techniques d'origine, en sauvegardant les détails particuliers lorsqu'ils existent. Ne sont admis, en règle générale que les matériaux suivants :

- **Couvertures d'aspect tuile plate** : les couvertures composées de tuiles en terre cuite seront restaurées de manière à conserver l'aspect des toitures en tuiles plates de pays traditionnelles présentant une teinte brun rouge vieilli nuancé et une densité de 65 unités au m<sup>2</sup> minimum.
- **Couvertures d'aspect ardoise naturelle** : les couvertures présentant l'aspect de l'ardoise naturelle ne doivent être employées que lorsque la pente du toit ne permet pas d'employer la tuile plate ou sur les immeubles qui ont visiblement été conçus dès l'origine ou lors d'un réalignement (pignon rabattu) pour recevoir ce matériau (bâtiments\* publics ou maisons bourgeoises des XIX<sup>e</sup> et XX<sup>e</sup> siècles). Les couvertures doivent alors présenter l'aspect d'ardoises naturelles de petit format similaire aux ardoises anciennes, de 4 à 6 mm d'épaisseur. Elles ne doivent pas présenter l'aspect de toitures en ardoise de grand moule et posée en losange.
- **Couvertures d'aspect zinc ou tuile de terre cuite mécanique** : elles peuvent être acceptées à condition que ces matériaux aient été utilisés à l'origine de la construction de l'immeuble. Des couvertures d'aspect zinc naturel pré-patiné ou quartz peuvent être autorisées sur des portions non visibles depuis l'espace public ou les cours et jardins de qualité mais aussi pour des besaces et des ouvrages en raccordement. Les épis et toute ornementation de faîtage sont maintenus, restaurés ou restitués.

**◆ Récupération des eaux pluviales**

Les systèmes de recueillement des eaux pluviales propres à chaque type d'immeuble doivent être restaurés ou reconstitués en matériau d'aspect zinc ou cuivre (chéneaux, gouttières demi-rondes pendantes, havraises ou nantaises). Le chéneau ou la gouttière doivent être composés au mieux avec la façade\* de l'immeuble.

#### ◆ Les ouvertures en toiture

Les **lucarnes existantes** sont restaurées dans le style de la façade\* de l'immeuble : gabarits\*, style, modénature et matériaux. Elles peuvent être restituées aux emplacements où se trouvent des témoins (vestiges de charpente, photographie ou carte postale ancienne). Les jouées des lucarnes présenter des couvertes d'aspect tuile de terre cuite ou ardoise naturelle.

Concernant la **réalisation de nouvelles lucarnes**, l'éclairage des combles\* par des lucarnes est autorisé, dès lors que les formes et gabarits\* de ces nouvelles lucarnes correspondent à l'époque de construction de l'immeuble ou des immeubles de la même époque et de même taille, avec les qualités de composition, de proportions et de fini qui les intègrent à la façade\*. Dans tous les cas, le traitement de leur couverture et jouées est harmonisé avec les couvertures et les façades\*.

Les volets roulants extérieurs sur les lucarnes ne sont pas autorisés sauf s'ils ont été conçus à l'origine de la construction.

Afin d'améliorer l'habitabilité des combles\*, des **châssis de toit\*** peuvent être autorisés sous conditions. Des Châssis de toit\* s'apparentant aux anciens châssis « tabatières » sont préconisés. Les Châssis de toit\* doivent s'intégrer à la composition architecturale des éléments de la construction, être axés sur les verticales des fenêtres des étages inférieurs et être encastrés dans la couverture pour ne former aucune saillie. Les vitrages ne doivent pas être réfléchissants.

Les volets roulants extérieurs sur châssis de toit\* ne sont pas autorisés.

Les Châssis de toit\* ne sont pas autorisés sur les brisis des toitures mansardées. Dans ce cas, l'éclairage des combles\* doit être réalisé par des lucarnes menuisées adaptées à la typologie du bâti. Les percements formant un décaissé dans le pan de la toiture ou la réunion de plusieurs lucarnes, sont interdits.

**Les souches de cheminées** doivent être conservées et restaurées dans les dispositions d'origine de la construction de l'immeuble. La suppression d'une souche de cheminée est interdite ; elle peut cependant être autorisée à titre exceptionnel en cas de problème technique, sous réserve que cette destruction n'altère pas le caractère de la construction. Dans certains cas, la suppression de souches postérieures à la construction de l'immeuble peut être imposée pour des raisons esthétiques.

## 2 – Les façades\* d'immeuble

La restauration des façades\* doit être réalisée de manière à assurer la pérennité ou la reconstitution des matériaux mis en œuvre lors de la construction de l'immeuble ou des campagnes de transformations ayant préservé sa valeur patrimoniale. Si la façade\* a été dénaturée par un ravalement sans relation avec sa typologie et son époque, les interventions doivent viser à restituer un aspect final compatible avec le bâtiment\* et avec ceux de l'alignement dans lequel il s'inscrit.

- ◆ **Les façades\* en pan de bois** : La restauration des façades\* en pans de bois destinés à rester apparents doit s'employer à conserver au maximum les bois anciens ou sculptés dans leur composition verticale et horizontale d'origine. La décoration sculptée ou moulurée doit être conservée et restaurée. La décoration sculptée ou moulurée doit être conservée et restaurée. Les réparations seront effectuées avec des épaisseurs suffisantes, en respectant les assemblages anciens et les essences d'origine. Les façades\* en pan de bois destinées à être dissimulées pour des raisons techniques doivent être enduites avec un enduit compatible d'aspect chaux naturelle.
- ◆ **Les façades\* en pierre de taille** : Les parements des façades\* de tuffeau et leurs soubassements en pierre calcaire doivent être laissés apparents. Les chaînes, encadrements de baies et modénatures, corniches et

bandeaux en pierre apparente, doivent être conservés et restaurés voire restitués à l'identique. Aucune peinture ne doit être appliquée sur la pierre de taille ou sur les joints.

- ◆ **Les façades\* en moellons et pierre de taille** : Les façades\* dont la structure maçonnée est constituée de moellons et de chaînages en pierre de taille, doivent recevoir un enduit adapté. L'enduit d'aspect chaux naturelle recouvre les moellons jusqu'au nu des pierres ou jusqu'au ressaut des pierres d'encadrement ou de chaînage. Seuls les murs de pignons ou de clôture\*, ou encore certains murs d'anciennes constructions\* annexes\* peuvent être enduits « à pierre vue » ou à « pierre devinée ».
- ◆ **Les façades\* en brique** : Les façades\* qui ont été conçues en brique ou en brique et pierre à brique polychrome ou avec, pour certaines, des incrustations de pierre meulière ou de céramique, doivent être entretenues et restaurées selon leur caractère d'origine. Pour leur remise en état, des matériaux d'aspect similaire, avec des dimensions et couleurs analogues doivent être utilisés. Les modénatures (bandeaux, corniches, encadrements de baies et portes, décors...) sont conservées ou restaurées selon leur profil d'origine.
- ◆ **Les façades\* enduites** : Les enduits respecteront par leur nature, leur composition, leur aspect (couleur, finition) la typologie architecturale des constructions\*. Le traitement de l'enduit varie selon les parties de la façade\* : soubassements et bases de murs, avec un enduit plus rustique, un enduit plus fin pour le reste de la façade\*. La peinture des enduits est interdite sauf si elle est conforme au style architectural d'origine de l'immeuble.

### 3 – Les baies, percements et menuiseries

Le traitement de la baie, de ses menuiseries et de son système d'occultation est à prendre en considération sur l'ensemble des façades\* avant et arrière de l'immeuble. Il s'agit de préserver, conserver et entretenir les éléments existants quand ils ont un intérêt patrimonial et d'effectuer une recherche sur les éléments adaptés aux dispositions du bâti et au type architectural de la construction.

#### ◆ Les percements

Les nouveaux percements sont autorisés s'il s'agit de rétablir les percements d'origine. De nouveaux percements ou élargissements peuvent exceptionnellement être autorisés s'ils s'insèrent harmonieusement dans la composition architecturale de la façade\*.

#### ◆ Les menuiseries

Les menuiseries font partie intégrante du caractère des façades\*, à ce titre, les rares menuiseries anciennes encore en place seront si possible restaurées. En règle générale, elles doivent être améliorées ou refaites en prévoyant des vitrages isolants. Leur dessin devra être adapté au caractère de l'immeuble : traverse basse des ouvrants à doucine, partition des vitrages, profil des petits bois. Les portes et portails\* anciens sont si possible conservés et restaurés.

#### ◆ L'occultation des baies

Sur les immeubles les plus anciens, l'occultation des baies doit être assurée par des volets intérieurs d'aspect bois. Sur les immeubles du XVIIIe siècle et du XIXe siècle, la conservation, voire la restitution des contrevents pourra être exigée. Les contrevents extérieurs et les volets intérieurs doivent être conservés, voire créés si nécessaire. Leurs teintes, doivent se référer à celles des menuiseries. Les volets roulants sont interdits (sauf s'ils sont d'origine de la construction).

#### ◆ Les teintes des menuiseries

La teinte blanc pur est proscrite. Les menuiseries des fenêtres seront peintes dans des tons clairs pour les façades\* en pierre ou enduites. Les contrevents et les persiennes seront peints dans les mêmes teintes plus ou moins foncées.

Les menuiseries des fenêtres peuvent être peintes dans des teintes claires ou foncées pour les façades\* en pans de bois apparents. Les contrevents et les persiennes seront peints dans les mêmes teintes plus ou moins foncées.

#### 4 – Les éléments techniques

##### ◆ Ventilation, chauffage et climatisation

Aucun appareil de chauffage, ventilation, climatisation ou filtrage de fumées, ne peut être apparent en façade\* ou en toiture des constructions\*. Les bouches d'aération doivent être dissimulées derrière une grille à mailles fines. Les dispositifs de ventilation doivent être prévus en couverture, ils doivent être insonorisés et regroupés :

- ou dans les souches anciennes non utilisées,
- ou dans des souches nouvelles de fortes sections,
- ou dans des massifs de maçonnerie de briques,
- ou dans des volumes de châssis persiennes de couleur gris ardoise,
- ou dans des volumes d'ardoises dans le cas des couvertures en ardoise.

Aucun élément technique visible depuis l'espace public, les cours et jardins de qualité ne doit en effet sortir en toiture ou en façade\* (ascenseur – VMC – climatiseur – etc. ....).

##### ◆ Les réseaux

L'aspect et l'emplacement des coffrets réseaux et leurs installations annexes\*, doivent être étudiés de manière à les rendre les plus discrets possible en respectant l'architecture dans laquelle ils s'insèrent. En façade\*, les coffrets techniques doivent être regroupés et masqués par des portillons d'aspect bois ou métallique. Si cela s'avère impossible, les appareils techniques doivent être intégrés au mieux, en concertation avec l'ABF.

Les descentes des eaux pluviales doivent être verticales, limitées en nombre et implantées aux extrémités des façades\*.

Les antennes de toute nature seront groupées par antennes collectives. On recherchera les emplacements les plus discrets possibles.

##### ◆ Les panneaux solaires

Les capteurs solaires thermiques peuvent être autorisés à condition de ne pas être visibles du domaine public y compris des points hauts, des cours et des jardins de qualité et des vues remarquables ou pittoresques.

Les capteurs solaires sont autorisés sur les façades\* et les toitures à condition que ces dispositifs sont bien intégrés, posés totalement encastrés dans la couverture (sans saillie par rapport au nu du toit), de teinte et de tonalité similaires à celle de la couverture, sans effet de lignes et de reflets. Leurs encadrements doivent être de teinte mate.

Il est possible dans certains cours ou jardins de réaliser des murs de panneaux solaires, adossés aux constructions\* ou aux murs de clôture\* sous réserve qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public.

##### ◆ Digicode, interphone, boîtes aux lettres

L'installation de digicodes ou interphones doit respecter les moulurations des piédroits de portes ou portails\*.

Les boîtes aux lettres doivent être installées à l'intérieur des bâtiments\*, dans les parties communes (couloirs, porches...) des immeubles collectifs. Pour les maisons individuelles, elles doivent être intégrées dans la façade\* ou le mur de clôture\* sans saillie. Les implantations devront rechercher une discrétion maximale.

## DEVANTURES COMMERCIALES, ENSEIGNES ET TERRASSES

### 1- Les devantures commerciales

Il s'agit de définir les bonnes conditions d'intégration d'un commerce au sein d'un immeuble d'intérêt patrimonial et de prendre en compte l'intérêt des devantures anciennes ou des anciens bâtiments\* commerciaux.

##### ◆ La conservation des devantures anciennes



Les devantures anciennes, présentant un intérêt architectural sont conservées et restaurées. Il s'agit principalement :

- de vitrine en feuillure dont l'insertion est réalisée en fonction de la structure de l'immeuble, ses reports de charges et la structure de la baie,
- de vitrines en applique sur les murs du rez-de-chaussée datant du XIXe siècle ou du XXe siècle,

La conservation des systèmes d'occultation anciens peut être demandée.

#### ◆ La création de nouvelles devantures

Les devantures doivent être composées en prenant en compte l'architecture de la façade\* (rythme, éléments porteurs, symétrie...). La modénature de la devanture et de son enseigne doit prendre en compte le rythme du découpage parcellaire. Le regroupement de plusieurs locaux contigus ou l'installation d'un commerce dans un local chevauchant une ou plusieurs limites séparatives\* doit se traduire par autant de devantures qu'il y a de façades\* mitoyennes.

Les retraits de la devanture doivent être parallèles à celle-ci et limités à la porte d'entrée. En cas de retrait de tout ou partie de la devanture (redents, entrée, seuil...), le sol de ce retrait doit être traité en harmonie avec des matériaux propres aux espaces urbains : pavés et emmarchements d'aspect pierre naturelle massive par exemple.

#### Insertion d'une nouvelle devanture dans l'immeuble :

La devanture commerciale est limitée au rez-de-chaussée de l'immeuble, et ne peut dépasser le niveau\* inférieur des allèges des baies du premier étage ou le bandeau filant marquant ce niveau\*. Les garde-corps des baies des étages doivent rester libres. Les devantures doivent dégager totalement les piédroits, tableaux et moulurations des portes d'entrée des immeubles qui sont maintenus hors du cadre de l'agencement commercial et associés à la façade\* de l'immeuble.

Les activités situées en fond de cour ou à l'étage ne peuvent être signalées, côté rue, que par des plaques commerciales au rez-de-chaussée et par des lambrequins devant les baies concernées par l'activité.

#### Les nouvelles devantures en feuillure :

Les devantures doivent être composées en prenant en compte l'architecture de la façade\* (rythme, éléments porteurs, symétrie...). Pour les immeubles anciens, deux percements consécutifs ne peuvent être réunis en un seul par la suppression du trumeau ou du pilier intermédiaire ; sauf en cas de création de supports bien intégrés à la devanture.

Il peut être demandé que les piédroits, piliers et trumeaux disparus lors de transformations précédentes et qui appartenaient à la composition ou à la structure de la façade\*, soient restitués. La restitution d'éléments détruits ou dégradés (linteaux et arcs clavés en pierre, allèges et pierres d'appui des baies de l'étage, bandeaux filants marquant le plancher bas de l'étage, ou autre élément décoratif de la façade\*) peut être demandée.

#### Les matériaux et couleurs :

Le recours aux matériaux d'aspect bois peint, métal et verre est autorisé. Par ses motifs et ses couleurs, la devanture doit s'intégrer dans l'esthétique de la rue. Le recours aux matériaux d'aspect plastique et stratifié est interdit ainsi qu'une trop grande densité de matériaux nuisant à la sobriété.

#### Les stores-bannes et fermetures :

Les stores-bannes et petits auvents doivent être composés avec les percements. Les stores "corbeille" sont interdits.

En étage, les bannes sont interdites, seuls les lambrequins sont autorisés lorsque la composition architecturale de la façade\* le permet et que l'activité commerciale s'étend aux étages.

Les nouveaux systèmes d'occultation, de protection et de fermeture doivent être totalement dissimulés en position d'ouverture.

## 2 – Les enseignes

Le nombre des enseignes est limité à une enseigne en applique (sur la devanture) et une enseigne drapeau (perpendiculaire à la devanture) pour chaque commerce sur une même rue. Si le commerce occupe un angle de bâtiment\*, une enseigne de chaque sorte pourra être posée sur chaque rue ; elles seront alors de même facture.

Les enseignes en lettres sont autorisées. Elles doivent être soit peintes, soit éclairées par des spot déportés, soit rétro-éclairées. De nouveaux dispositifs d'enseigne peuvent être autorisés au cas par cas.

Sont interdits :

- tout dispositif altérant les proportions ou masquant les décors d'architecture des façades\* de l'immeuble,
- les enseignes lumineuses de type caisson à surface majoritairement lumineuse,
- les dispositifs clignotants ou cinétiques,
- les messages lumineux défilants,
- les enseignes au-dessus des marquises ou auvents,
- les enseignes sur balcons, corniches ou toitures,
- les enseignes scellées au sol, sauf pour les équipements structurants et lorsque la façade\* présente un intérêt architectural tel qu'il est souhaitable de ne pas la masquer,
- les signalétiques composées de fils néons soulignant extérieurement les éléments d'architecture de la devanture ou de l'immeuble abritant l'activité,
- Les matériaux réfléchissants, les décors lumineux, les peintures fluorescentes.

La longueur de l'enseigne doit être inférieure ou égale à celle de la devanture commerciale. Elle doit laisser libre la porte d'accès aux étages et son imposte.

Les enseignes drapeaux ou en potence doivent être disposées de préférence en limite latérale des immeubles et des devantures. Elles ne dépassent pas :

- en hauteur\*, les pièces d'appui des baies du premier étage ou l'appui des garde-corps en ferronnerie;
- en saillie, 80 cm du nu du mur de façade\*;
- en surface 0,50 m<sup>2</sup>;

Les enseignes drapeaux doivent être fixées de préférence dans les joints afin de ne pas altérer l'architecture existante.

Dans le cas de commerces implantés sur des voies suffisamment larges et disposant d'un linéaire de façade\* supérieur à 10 mètres, des enseignes de dimensions supérieures peuvent être acceptées.

## 3 – Les terrasses de cafés et restaurants

Les vérandas à usage de terrasse couverte pour les cafés et les restaurants sont interdites sur l'espace public. Elles peuvent être autorisées sous conditions sur les trottoirs de certaines places ou rues lorsqu'elles ne gênent pas la circulation piétonne. Dans ce cas, elles doivent recourir à des matériaux d'aspect acier ou aluminium et verre.

Sont autorisées les installations de toile : stores bannes avec possibilité de lambrequins et bas volets, parasols non publicitaires, mobiles avec le minimum d'ancrage dans le sol et de telle sorte qu'ils n'apportent aucune gêne pour la circulation piétonne. Les stores et parasols doivent être de teinte discrète.

## CLÔTURES\*, MURS DE SOUTÈNEMENT ET REMPART

Les clôtures\* anciennes de qualité doivent être conservées, restaurées et non percées par des entrées nouvelles de véhicule.

Les clôtures\* à réaliser doivent s'en inspirer :

- Mur plein d'aspect maçonnerie enduite rythmée de harpage et de chaînes d'angle et couronnement traditionnel ou mur bahut surmonté d'une grille,
- Grille en métal d'un modèle sobre.

Les clôtures\* à caractère industriel sont interdites : panneaux rigides de grillages, panneaux préfabriqués d'aspect béton, panneaux d'aspect plastique.

Les anciens murs de remparts du système de fortification doivent être dégagés, restaurés. Les parties disparues doivent être autant que possible restitués ou évoqués de manière contemporaine dans les aménagements futurs.

## CONSTRUCTIONS\* NOUVELLES

### 1 – Objectifs généraux

Les constructions\* nouvelles doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériau, compatibles avec l'harmonie du site urbain. Tout pastiche d'une architecture régionale étrangère à la région est interdit ; une architecture contemporaine de qualité est souhaitée.

Dans des cas où la construction s'insère dans un ensemble architectural particulièrement homogène, (front urbain, cour de qualité) il peut être imposé de construire la façade\* ou la toiture avec les mêmes techniques de parement ou des matériaux similaires à ceux du reste de l'ensemble architectural et en suivant les lignes de composition de l'ensemble (rythme parcellaire préexistant, gabarit\*, largeur de façades\*, forme de toiture, hauteur\* d'étage, de bandeau, de corniche, rythme de percement).

Quelle que soit la technique de construction, la superstructure du nouvel édifice est à déterminer à partir des formes de toitures traditionnelles. Le gabarit\*, la pente, l'aspect des matériaux doivent s'intégrer harmonieusement à l'environnement immédiat et tenir compte des vues lointaines.

### 2 – L'aspect extérieur des constructions\*

Les toitures ou éléments de superstructure des constructions\* nouvelles doivent s'inscrire dans un gabarit\* respectant les lignes générales de pente et de faîtage. Elles doivent respecter la coloration dominante des toitures des bâtiments\* environnants ; elles doivent en assurer autant que possible la continuité.

Le long des voies bâties en continuité d'alignement, les façades\* doivent respecter, par leur composition, la trame ancienne donnée par les façades\* voisines ; à la fois en horizontalité (hauteur\* des niveaux\*) et en verticalité (rythme des façades\* et de leurs percements).

L'utilisation de matériaux écologiques et issus de ressources locales est préconisée.

## ARTICLE NSPR-6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS\*

### SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES ET ÉCO-AMÉNAGEABLE

Non réglementé.

### ESPACES LIBRES\*, PLANTATIONS, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

#### 2- Traitement des espaces libres\* à dominante minérale (cours privées ou publiques)

Les cours privées ou publiques doivent conserver ou retrouver leur revêtement de sol ancien. Les carrelages, les pavés autobloquants, les asphaltes et enrobés bitumineux et les sols imperméables sont proscrits.

Les éléments architecturaux (emmarchements, bordures de pierre, pavements, mobilier) ainsi que leur composition (axialités, terrasses, terre-pleins ou masses plantées ...) doivent être maintenus et mis en valeur.

Ces espaces doivent rester libres de construction afin de préserver le volume de la cour, la perception des façades\* et la composition des volumes encadrant l'espace. Des volumes d'extension\* ou de greffe sont limités aux exigences majeures d'accessibilité et d'hygiène.

Si l'accès à la cour est assuré par un porche, cette disposition doit être conservée. Le stationnement dans les cours ne doit pas être pérennisé au sol.

La visibilité des cours depuis le domaine public doit être préservée afin de renforcer l'intérêt du paysage urbain.

Les plantations doivent être proportionnées aux dimensions des cours et ne pas nuire aux maçonneries.

Les murs de clôture\* d'intérêt patrimonial ne doivent pas être percés. Dans certains cas, l'ouverture existante pourra être élargie afin d'autoriser le passage d'une voiture. Dans ce cas, on prendra un soin particulier pour le dessin des portails\*.

## 2 – Traitement des espaces libres\* publics

### ◆ Les sols

Les nouveaux aménagements de sol, d'implantation du mobilier urbain, de l'éclairage et des plantations doivent être le plus sobre possible au profit de la lecture claire de la composition urbaine et de ses éléments de qualité.

Dans l'ensemble des espaces libres\*, en particulier pour les circulations douces, sont privilégiés les pavés, dalles, bordures de pierre, les bétons désactivés, les sols stabilisés.

Les chaussées (circulation automobile) du centre-ville peuvent être traitées en revêtement bitumineux.

### ◆ Le mobilier urbain

Tous les éléments de mobilier urbain doivent être choisis dans des lignes, gammes et teintes s'harmonisant entre elles et en cohérence avec les éléments de mobilier existant. La signalétique, le mobilier urbain et l'éclairage doivent être réduits au strict nécessaire. L'implantation de chaque élément de mobilier doit être étudiée de façon à préserver la qualité paysagère des lieux. En ce qui concerne les emplacements de conteneurs de tri sélectif, il est souhaitable de les enterrer de même que les émergences (coffrets techniques).

Les dispositifs d'éclairage public doivent être économes en énergie et facile d'entretien, leur implantation en applique sur les façades\* est en général recommandée. On préférera une lumière blanche et chaude (> ou = à 3000°K) afin de ne pas modifier la couleur réelle du paysage urbain.

### ◆ Plantations

Les arbres et alignements d'arbres doivent être, d'une manière générale, maintenus ou remplacés dans les conditions de développement similaires. Les arbres malades ou abimés pourront être remplacés ponctuellement c'est-à-dire en conservant les arbres sains.

## 3 – Traitement des espaces libres\* à dominante végétale (espaces naturels, parcs et jardins)

Les espaces libres\* à dominante végétale identifiés comme éléments de patrimoine paysager à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, doivent être entretenus, mis en valeur et doivent conserver leur composition, leur unité d'ensemble (axialités, terrasses, terre-pleins ou masses plantées ...). Les éléments de décoration du jardin doivent être conservés et restaurés s'ils présentent un intérêt patrimonial. Le projet de mise en valeur de ces espaces doit se référencer aux caractères et aux persistances historiques de l'espace et à ses éléments de qualité. La dimension écologique de ces espaces peut être renforcée.

Sur les espaces publics, des constructions\* assurant la gestion technique, l'entretien de ces espaces sont autorisées en adjonction des constructions\* déjà existantes ou en s'intégrant de manière à préserver les éléments de composition de l'espace et en respectant une constructibilité nécessaire aux besoins de l'installation.

#### ESPACES NÉCESSAIRES À LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DU RUISSELLEMENT

Non réglementé.

#### ARTICLE NSPR-7. STATIONNEMENT

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables en matière de stationnement.

### SECTION 3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables en matière de desserte par les équipements et réseaux.

# ANNEXES

---

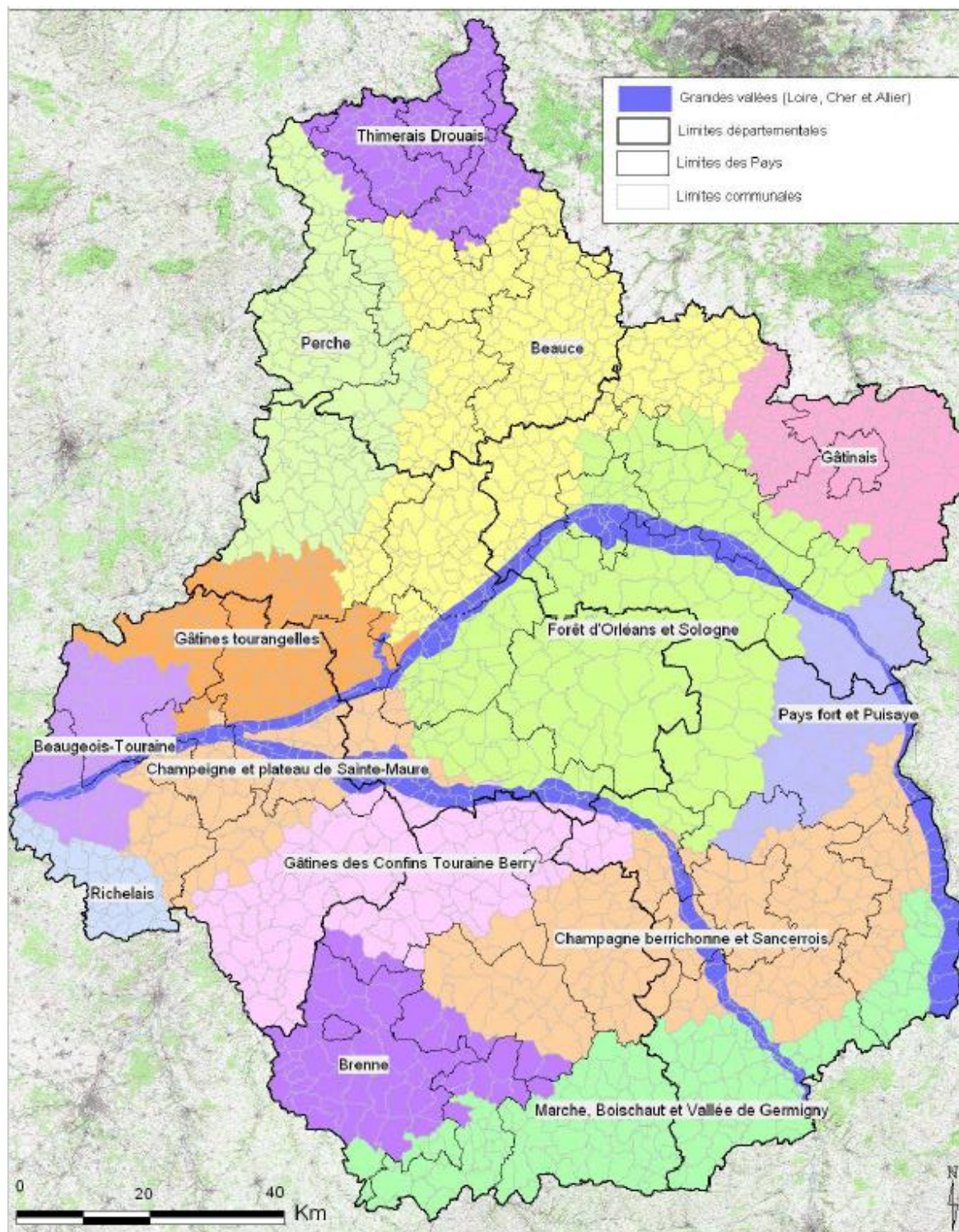
# ANNEXE N°1 : LISTE DES ESPECES INDIGENES RECOMMANDEES

Source : Conservatoire Botanique National du Bassin Parisien (CBNBP), Notice pour le choix d'arbres et arbustes pour la végétalisation à vocation écologique et paysagère en région Centre, Juin 2014.

## ESPECES COMMUNES A TOUT LE TERRITOIRE DU VAL DE CHER CONTROIS

- ◆ Erable champêtre (*Acer campestre*)
- ◆ Aulne glutineux (*Alnus glutinosa*)
- ◆ Charme (*Carpinus betulus*)
- ◆ Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*)
- ◆ Noisetier (*Corylus avellana*)
- ◆ Aubépine épineuse (*Crataegus laevigata*)
- ◆ Aubépine Monogyne (*Crataegus monogyna*)
- ◆ Fusain d'Europe (*Euonymus europaeus*)
- ◆ Bourdaine (*Frangula dodonei*)
- ◆ Frêne commun (*Fraxinus excelsior*)
- ◆ Lierre (*Hedera helix*)
- ◆ Troène commun (*Ligustrum vulgare*)
- ◆ Chèvrefeuille des bois (*Lonicera periclymenum*)
- ◆ Tremble (*Populus tremula*)
- ◆ Merisier (*Prunus avium*)
- ◆ Chêne sessile (*Quercus petraea*)
- ◆ Chêne pédonculé (*Quercus robur*)
- ◆ Groseillier rouge (*Ribes rubrum*)
- ◆ Rosier des champs (*Rosa avensis*)
- ◆ Saule blanc (*Salix alba*)
- ◆ Saule roux (*Salix atrocinerea*)
- ◆ Saule marsault (*Salix caprea*)
- ◆ Alisier torminal (*Sorbus torminalis*)
- ◆ Orme champêtres (*Ulmus minor* Mill.)

## CARTOGRAPHIE SIMPLIFIEE DES ENTITES NATURELLES DE LA REGION CENTRE





## ESPECES SPECIFIQUES POUR L'ENTITE PAYSAGERE « CHAMPEIGNE, PLATEAU DE SAINTE-MAURE »

**Communes concernées :** nord de Thésée, Saint-Romain-sur-Cher, Thenay, Noyers-sur-Cher, Châtillon-sur-Cher.

- ◆ Bouleau verruqueux (*Betula pendula*)
- ◆ Buis (*Buxus sempervirens*)
- ◆ Châtaigner (*Castanea sativa*)
- ◆ Genêt à balais (*Cytisus scoparius*)
- ◆ Daphné lauréole (*Daphne laureola*)
- ◆ Bruyère à balais (*Erica scoparia*)
- ◆ Hêtre (*Fagus sylvatica*)
- ◆ Houx (*Ilex aquifolium*)
- ◆ Genévrier commun (*Juniperus communis*)
- ◆ Camérisier à balais (*Lonicera xylosteum*)
- ◆ Cerisier de Sainte Lucie (*Prunus mahaleb*)
- ◆ Prunellier (*Prunus spinosa*)
- ◆ Chêne pubescent (*Quercus pubescens*)
- ◆ Nerprun purgatif (*Rhamnus catharticus*)
- ◆ Fragon petit-houx (*Ruscus aculeatus*)
- ◆ Saule cendré (*Salix cinerea*)
- ◆ Sureau noir (*Sambus nigra*)
- ◆ Cormier (*Sorbus domestica*)
- ◆ Tilleul à grandes feuilles (*Tilia platyphyllos*)
- ◆ Ajonc d'Europe (*Ulex europaeus*)
- ◆ Ajonc nain (*Ulex minor*)
- ◆ Viorne lantane (*Viburnum lantana*)
- ◆ Viorne obier (*Viburnum opulus*)

## AUTRES ESPECES SPECIFIQUES POUR L'ENTITE PAYSAGERE « FORET D'ORLEANS, SOLOGNE »

**Communes concernées :** Ouchamps, Fougères-sur-Bièvre, Feings, Fresnes, Contres, Soings-en-Sologne, Lassay-sur-Croisne, Gy-en-Sologne, Rougeou, Chémery, Sassay, Oisly, Choussy, Couddes, Chémery, Méhers.

- ◆ Bouleau verruqueux (*Betula pendula*)
- ◆ Bouleau pubescent (*Betula pubescens*)
- ◆ Châtaigner (*Castanea sativa*)
- ◆ Néflier (*Crataegus germanica*)
- ◆ Genêt à balais (*Cytisus scoparius*)
- ◆ Bruyère à balais (*Erica scoparia*)
- ◆ Houx (*Ilex aquifolium*)
- ◆ Prunellier (*Prunus spinosa*)
- ◆ Fragon petit-houx (*Ruscus aculeatus*)
- ◆ Saule cendré (*Salix cinerea*)
- ◆ Sureau noir (*Sambus nigra*)
- ◆ Ajonc d'Europe (*Ulex europaeus*)
- ◆ Ajonc nain (*Ulex minor*)
- ◆ Viorne obier (*Viburnum opulus*)

## ESPECES SPECIFIQUES POUR L'ENTITE PAYSAGERE « GATINES DES CONFINS TOURAINE BERRY »

**Communes concernées :** Châteauneuf, sud de Pouillé, sud de Mareuil-sur-Cher, sud de Saint-Aignan, sud de Seigy, sud de Meusnes, nord de Selles-sur-Cher.

- ◆ Bouleau verruqueux (*Betula pendula*)
- ◆ Châtaigner (*Castanea sativa*)
- ◆ Néflier (*Crataegus germanica*)
- ◆ Genêt à balais (*Cytisus scoparius*)
- ◆ Bruyère à balais (*Erica scoparia*)
- ◆ Hêtre (*Fagus sylvatica*)
- ◆ Houx (*Ilex aquifolium*)
- ◆ Genévrier commun (*Juniperus communis*)
- ◆ Prunellier (*Prunus spinosa*)
- ◆ Chêne pubescent (*Quercus pubescens*)
- ◆ Nerprun purgatif (*Rhamnus catharticus*)
- ◆ Fragon petit-houx (*Ruscus aculeatus*)
- ◆ Saule cendré (*Salix cinerea*)
- ◆ Sureau noir (*Sambus nigra*)
- ◆ Cormier (*Sorbus domestica*)
- ◆ Tilleul à grandes feuilles (*Tilia platyphyllos*)
- ◆ Ajonc d'Europe (*Ulex europaeus*)
- ◆ Ajonc nain (*Ulex minor*)
- ◆ Viorne lantane (*Viburnum lantana*)
- ◆ Viorne obier (*Viburnum opulus*)

## AUTRES ESPECES SPECIFIQUES POUR L'ENTITE PAYSAGERE « VALLEE DU CHER »

**Communes concernées :** Angé, centre et nord de Pouillé, nord de Mareuil-sur-Cher, nord de Saint-Aignan, nord de Seigy, Couffy, nord de Meusnes, sud de Selles-sur-Cher, sud de Châtillon-sur-Cher, sud de Noyers-sur-Cher, sud de Saint-Romain-sur-Cher, sud de Thésée.

- ◆ Camérisier à balais (*Lonicera xylosteum*)
- ◆ Nerprun purgatif (*Rhamnus catharticus*)
- ◆ Saule cassé (*Salix fragilis*)
- ◆ Saule pourpre (*Salix purpurea*)
- ◆ Saule des vaniers (*Salix viminalis*)
- ◆ Cormier (*Sorbus domestica*)
- ◆ Viorne obier (*Viburnum opulus*)

# ANNEXE\* N°2 : LES ESPECES EXOTIQUES ENVAHISSANTES PROSCRITES

Source : Conservatoire Botanique National du Bassin Parisien (CBNBP) Liste des espèces végétales invasives de la région Centre

NOM LATIN		NOM FRANÇAIS	ORIGINE	STATUT REGION CENTRE
<b>ESPECES INVASIVES AVEREES EN MILIEUX NATURELS (RANG 5)</b>				
<i>Robinia pseudoacacia</i> L.		Robinier faux-acacia	Amérique	Naturalisé
<b>ESPECES INVASIVES AVEREES EN EXTENSION DANS LES MILIEUX NATURELS (RANG 4)</b>				
<i>Acer negundo</i> L.		Erable frêne	Amérique	Naturalisé
<i>Ailanthus altissima</i> (Mill.) Swingle		Ailanthé	Asie	Naturalisé
Aster invasifs		Aster invasifs	Amérique	Naturalisé
<i>Azolla filiculoides</i> Lam.		Azolla fausse-fougère	Amérique	Naturalisé
<i>Bidens frondosa</i> L.		Bident à fruits noirs	Amérique	Naturalisé
<i>Elodea canadensis</i> Michx.		Elodée du Canada	Amérique	Naturalisé
<i>Elodea nuttallii</i> (Planch.) H.St.John		Elodée à feuilles étroites	Amérique	Naturalisé
<i>Galega officinalis</i> L.		Sainfoin d'Espagne	Europe	Naturalisé
<i>Heracleum mantegazzianum</i> Sommier & Levier	[P]	Berce du Caucase	Asie	Naturalisé
<i>Impatiens capensis</i> Meerb.		Balsamine orangée	Amérique	Naturalisé
<i>Impatiens glandulifera</i> Royle		Balsamine de l'Himalaya	Asie	Naturalisé
<i>Lemna minuta</i> Kunth		Lentille d'eau minuscule	Amérique	Naturalisé
<i>Lindernia dubia</i> (L.) Pennell		Lindernie fausse-gratiolle	Amérique	Naturalisé
<i>Ludwigia grandiflora</i> (Michx.) Greuter & Burdet		Jussie à grandes fleurs	Amérique	Naturalisé
<i>Ludwigia peploides</i> (Kunth) P.H.Raven		Jussie faux-pourpier	Amérique	Naturalisé
<i>Parthenocissus inserta</i> (A.Kern.) Fritsch		Vigne-vierge	Amérique	Naturalisé
<i>Paspalum distichum</i> L.		Paspale à deux épis	Asie	Naturalisé
<i>Prunus cerasus</i> L.		Griottier	Asie	Naturalisé
<i>Prunus serotina</i> Ehrh.	[P]	Cerisier tardif	Amérique	Naturalisé
<i>Reynoutria japonica</i> Houtt.		Renouée du Japon	Asie	Naturalisé
<i>Reynoutria x bohemica</i> Chrtk & Chrtkova		Renouée de bohème	Amérique	Naturalisé
<i>Solidago canadensis</i> L.		Solidage du Canada	Amérique	Naturalisé
<i>Solidago gigantea</i> Aiton		Solidage glabre	Amérique	Naturalisé
<b>ESPECES INVASIVES POTENTIELLES, INVASIVES EN MILIEUX FORTEMENT PERTURBES (RANG 3)</b>				
<i>Amaranthus hybridus</i> Gr.		Amarante hybride	Amérique	Naturalisé
<i>Amaranthus retroflexus</i> L.		Amarante réfléchie	Amérique	Naturalisé
<i>Ambrosia artemisiifolia</i> L.	[P]	Ambrosie à feuilles d'Armoise	Amérique	Naturalisé
<i>Berteroa incana</i> (L.) DC.		Alysson blanc	Europe	Naturalisé
<i>Buddleja davidii</i> Franch.	[P]	Arbre à papillon	Asie	Naturalisé
<i>Conyza canadensis</i> (L.) Cronquist		Vergerette du Canada	Amérique	Naturalisé
<i>Conyza sumatrensis</i> (Retz.) E.Walker		Vergerette de Sumatra	Asie	Naturalisé
<i>Cyperus esculentus</i> L.		Souchet comestible	Cosmopolite	Naturalisé
<i>Datura stramonium</i> L.		Stramoine	Amérique	Naturalisé
<i>Eragrostis pectinacea</i> (Michx.) Nees		Eragrostis en peigne	Amérique	Naturalisé
<i>Erigeron annuus</i> (L.) Desf.		Vergerette annuelle	Amérique	Naturalisé
<i>Galinsoga quadriradiata</i> Ruiz & Pav.		Galinsoga cilié	Amérique	Naturalisé
<i>Mahonia aquifolium</i> (Pursh) Nutt.		Mahonia faux-houx	Amérique	Naturalisé
<i>Oenothera glazioviana</i> Micheli		Onagre à sépales rouges	Europe	Naturalisé
<i>Phytolacca americana</i> L.	[P]	Raisin d'Amérique	Amérique	Naturalisé
<i>Senecio inaequidens</i> DC.	[P]	Séneçon du Cap	Afrique	Naturalisé
<i>Sporobolus indicus</i> (L.) R.Br.	[P]	Sporobole fertile	Tropicale	Naturalisé
<i>Veronica filiformis</i> Sm.		Véronique filiforme	Asie	Naturalisé
<i>Xanthium strumarium</i> L. Gp		Lampourde à gros fruits	Amérique	Naturalisé

ESPECES INVASIVES EMERGENTES (RANG 2)				
<i>Cortaderia selloana</i> Ascherson		Herbe de la Pampa	Amérique	Subspontané
<i>Cotoneaster horizontalis</i> Decne.		Cotonéaster horizontale	Asie	Subspontané
<i>Crassula helmsii</i> (Kirk)Cockayne	[P]	Crassule de Helms	Océanie	Naturalisé
<i>Egeria densa</i> Planch.	[P]	Egéria	Amérique	Naturalisé
<i>Eichhornia crassipes</i> (Mart.) Solms		Jacinthe d'eau	Amérique	Subspontané
<i>Helianthus invasifs</i> Gp	[P]	Helianthes invasifs	Amérique	Subspontané
<i>Hydrocotyle ranunculoides</i> L. f.	[P]	Hydrocotyle fausse-renoncule	Amérique	Subspontané
<i>Impatiens parviflora</i> DC.	[P]	Balsamine à petites fleurs	Asie	Naturalisé
<i>Lagarosiphon major</i> (Ridl.) Moss	[P]	Grand lagarosiphon	Afrique	Naturalisé
<i>Myriophyllum aquaticum</i> (Vell.) Verdc.	[P]	Myriophylle aquatique	Amérique	Naturalisé
<i>Pistia stratoides</i> L.		Laitue d'eau	Tropicale	Subspontané
<i>Polygonum polystachyum</i> C.F.W.Meissn.	[P]	Renouée à épis nombreux	Asie	Subspontané
<i>Prunus laurocerasus</i> L.	[P]	Laurier-cerise	Europe	Subspontané
<i>Reynoutria sachalinensis</i> (F.Schmidt) Nakai	[P]	Renouée de Sakhaline	Asie	Naturalisé
<i>Rhododendron ponticum</i> L.	[P]	Rhododendron pontique	Asie	Subspontané
<i>Spiraea douglasii</i> Hook.		Spirée de Douglas	Amérique	Subspontané
ESPECES A RECHERCHER (LISTE D'ALERTE)				
<i>Amorpha fruticosa</i> L.		Faux-indigo	Amérique	/
<i>Cabomba caroliniana</i> A.Gray		Cabomba de Caroline	Amérique	/
<i>Cornus sericea</i> L.		Cornouiller soyeux	Amérique	/
<i>Lemna turionifera</i> Landolt.	[P]	Lentille d'eau turionifère	Amérique	/
<i>Lysichiton americanus</i> Hulten & H.St. John	[P]	Lysichite	Amérique	/
<i>Myriophyllum heterophyllum</i> Michx		Myriophylle hétérophylle	Amérique	/
<i>Rudbeckia laciniata</i> L.		Rudbéckie laciniée	Amérique	/
<i>Spiraea alba</i> Du Roi		Spirée blanche	Amérique	/