

COMMUNE DE NOYERS SUR CHER

REGLEMENT DU P.L.U

TABLE DES MATIERES

Préambule : Organisation du règlement d'urbanisme.....	02
TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES.....	03
ARTICLE 1.1 - Champ d'application territorial du plan	02
ARTICLE 1.2 - Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations	02
ARTICLE 1.3 - Division du territoire en zones.....	04
ARTICLE 1.4 - Adaptations mineures	05
ARTICLE 1.5 - Travaux sur les immeubles bâtis dont les dispositions ne sont pas conformes au présent règlement	05
ARTICLE 1.6 - Ouvrages techniques d'utilité publique	05
ARTICLE 1.7 - Bâtiments sinistrés	05
ARTICLE 1.8 - Zones submersibles.....	05
Annexe : recommandations diverses	06
TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	09
Première partie : Zone à vocation d'habitat	p.10
Seconde partie : Zone d'équipements et services ouverts au public	p.21
Zone à vocation d'activités	p.27
TITRE 3- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER	34
TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE	37
TITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ...	43

Préambule : ORGANISATION DU REGLEMENT D'URBANISME

Ce règlement d'urbanisme comprend trois titres :

- titre 1 : les dispositions générales,
- titre 2 : les dispositions applicables aux zones urbaines,
- titre 3 : les dispositions applicables aux zones naturelles.

Les titres 2 et 3 se divisent en 15 articles répartis en 3 sections :

- section 1 : relative à la nature de l'occupation et de l'utilisation du sol (articles 1 et 2),
- section 2 : relative aux conditions d'utilisation du sol (articles 3 à 13),
- section 3 : relative aux possibilités maximales d'occupation du sol (articles 14 et 15).

POUR UTILISER CE REGLEMENT :

- 1- Repérer le terrain sur les documents graphiques (plan de zonage),
- 2- Lire au titre 1 les dispositions générales qui régissent l'ensemble du Plan d'Occupation des Sols,
- 3- Lire le chapitre correspondant à la zone dans laquelle est situé le terrain : leur dénomination est :
 - Ua, Up Uh Ue et Ui pour les zones urbaines ;
 - AU pour les espaces aménageables après modification du PLU ;
 - AU h pour les zones à urbaniser avec un schéma d'organisation d'ensemble ;
 - A pour la zone agricole
 - N, Nh, Nhe, Nl et Nr pour les zones naturelles

Il est utile de se référer également au plan des servitudes d'utilité publique, dont certaines peuvent avoir une incidence sur la constructibilité du terrain.

Si le terrain est concerné par un emplacement réservé, la liste des emplacements annexée au dossier de PLU renseigne sur sa destination, son bénéficiaire et la superficie concernée.

Enfin, la lecture du présent règlement renvoie à la prise en compte des objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (pièce « B » du dossier du PLU), au travers notamment des orientations générales retenues (partie obligatoire du PADD*), et le cas échéant aux schéma d'organisation de secteur à urbaniser (partie facultative du PADD*).

* selon les dispositions de la loi Urbanisme et Habitat de Juillet 2003.

TITRE 1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1.1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune .

ARTICLE 1.2 - PORTÉE RESPECTIVE DU RÉGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS

1.2.1. : Les règles du Plan Local d'Urbanisme se substituent aux règles générales d'urbanisme.

Toutefois, en application de l'article R 111.1 du Code de l'Urbanisme, demeurent applicables au territoire de la commune, les prescriptions définies dans les articles suivants :

Article R 111.2 : atteinte à la salubrité et la sécurité publique,

Article R 111.3 : terrains exposés à un risque naturel,

Article R 111.3.2 : préservation ou mise en valeur d'un site archéologique,

Article R 111.4 : accès et desserte des terrains par les voies publiques,

Article R 111.14 : participation aux réalisations d'équipements dans les zones d'urbanisation future (zones AU) ;

Article R111.14.2 : protection de l'environnement,

Article R 111.15 : respect des directives nationales d'aménagement, cohérence avec les schémas directeurs,

Article R 111.21 : respect des sites et paysages, intégration architecturale des bâtiments.

1.2.2 : Les servitudes d'utilité publique

Sont également applicables les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, créées ou susceptibles d'être créées ultérieurement en application de législations particulières. Ces servitudes sont matérialisées sur le plan des servitudes, annexé au dossier du P.L.U.

1.2.3 : Les lotissements déjà approuvés

Pour les lotissements, les règles d'urbanisme fixées par l'autorisation de lotir restent applicables pour une période de 10 ans (sauf demande de reconduction dans les formes légales).

ARTICLE 1.3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

1.3.1 : Le territoire couvert par le présent Plan d'Occupation des Sols est divisé en zones et en secteurs tels que définis ci-après :

Les zones déjà urbanisées :

- U a, centre bourg ;
- U p, quartiers résidentiels et d'activités desservis par le réseau collectif d'assainissement
- U h, villages équipés du réseau public d'assainissement (eaux usées)
- U i, pôles d'activités économiques
- U e, espaces réservés aux équipements et constructions à vocation de services d'intérêt public

Les zones d'urbanisation future :

- AU secteur d'urbanisation future – après modification du PLU et AU h –(pour les secteurs ouvrables à l'urbanisation avec un schéma d'ensemble) ;
- AUi secteur réservé à l'accueil d'activités économiques futures.

La zone agricole :

- A partie du territoire strictement réservé à l'activité agricole et la production des richesses du sol ou du sous-sol.

La zone naturelle :

- N partie du territoire strictement protégée pour son patrimoine naturel, paysager...
- NL, partie du territoire où les activités liées au tourisme rural et les services d'accueil et d'animation en milieu rural peuvent être développées.
- Nh, hameau et bâtis groupés en milieu rural non desservi par le réseau collectif d'eaux usées.
- Nhe, espace réservé aux équipements et services d'intérêt public de proximité en milieu rural
- Nr zone à risque (plan de prévention des risques possibles ou existants – cf notamment le PPR zone inondable et les prescriptions réglementaires annexées au présent règlement).

La destination de chaque zone est définie dans le présent règlement, la délimitation correspondante étant reportée sur les documents graphiques, dits «plans de zonage».

1.3.2 : Outre les dispositions ci-dessus relatives à la délimitation des zones et secteurs, les plans de zonage font apparaître :

1.3.2.1 : Les espaces boisés classés

Ces espaces sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation ou la protection de ces boisements.

1.3.2.2 : Les Emplacements Réservés

Ces emplacements sont destinés à la réalisation d'équipements ou d'ouvrages publics (voies, installations d'intérêt général, espaces verts,...) auxquels s'appliquent les dispositions des articles L 123.9 et R 123.32 du Code de l'Urbanisme.

Les éléments ci-dessus sont matérialisés sur les plans de zonage par un dessin spécifique ; les Emplacements Réservés sont, en outre, énumérés sur une liste spéciale.

ARTICLE 1.4 - ADAPTATIONS MINEURES

En application de l'article L 123.1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

ARTICLE 1.5 - TRAVAUX SUR LES IMMEUBLES BÂTIS DONT LES DISPOSITIONS NE SONT PAS CONFORMES AU PRÉSENT RÉGLEMENT

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des aménagements dont les dispositions sont en conformité aux dites règles et permettent la mise en conformité du dit immeuble.

ARTICLE 1.6 - OUVRAGES TECHNIQUES D'UTILITÉ PUBLIQUE

Les dispositions d'urbanisme définies par le présent règlement ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques déclarés d'utilité publique.

ARTICLE 1.7 - BÂTIMENTS SINISTRÉS

Au cas où les dispositions du présent règlement s'opposeraient à la reconstruction d'un bâtiment sinistré, cette dernière sera néanmoins admise avec une densité plus ou moins égale à celle du bâtiment sinistré.

ARTICLE 1.8 - ZONES A RISQUE

La délimitation de ces zones peut être prise à l'initiative de l'Etat à l'occasion de la prescription d'un « Plan de Prévention des Risques » (PPR). Le Plan Local d'Urbanisme faisant l'objet d'un PPR est mis à jour selon les formes prévues par le code de l'urbanisme. Les prescriptions d'un PPR s'imposent à tout pétitionnaire de permis de construire ou de déclaration ou encore d'autorisation de travaux, et se surimposent aux dispositions prises initialement au règlement du Plan Local d'Urbanisme.

Une partie du territoire communal est couverte par des zones de risques et de nuisances qui correspondent aux zones inondables du Cher. Le Plan de Protection contre les Risques d'Inondation (PPR), approuvé par arrêté inter-préfectoral du 03 octobre 2000, figure parmi les documents annexés au PLU.

Recommandations diverses préalables à la lecture du règlement des zones du PLU

Les recommandations qui suivent s'adressent aux porteurs de projet de construction, en vue de leur apporter les informations utiles à la constitution de leur projet dans les meilleures dispositions de recevabilité ultérieure. Elles encadrent la lecture des dispositions réglementées sans s'y substituer.

S'assurer de la faisabilité technique de la construction :

Nonobstant la vocation des sols, le pétitionnaire d'une demande de construction doit au préalable s'assurer de la faisabilité technique de son projet.

Le pétitionnaire est invité à produire conjointement à sa demande de déclaration ou d'autorisation de construction – et dans les conditions fixées ci-après:

- ⇒ Une étude d'assainissement :
 - en application de la loi sur l'eau – lorsque la construction est située en zone ou secteur pour lesquels le réseau public d'assainissement n'est pas prévu au Schéma d'Assainissement Communal – une étude de filière d'assainissement est obligatoire.
- ⇒ Une étude de sol :
 - lorsque la pente générale du terrain dépasse 5% - et plus généralement en zone dite à risque (zone Nr) une étude de sol est sollicitée, ceci afin de s'assurer de la stabilité du terrain et des conditions géotechniques d'assainissement du terrain.

En l'absence de ces pièces, un avis réservé ou même un refus d'autorisation de construire pourra être prononcé, afin de responsabiliser le pétitionnaire sur ses obligations et futures responsabilités en cas de désordre lié à la construction au titre de l'environnement et de son voisinage.

S'assurer de la pérennité de la construction :

Nonobstant la vocation des sols, le pétitionnaire d'une demande de construction est soumis aux dispositions du code de l'environnement et du code de la santé publique:

Il en va en particulier du cadre juridique suivant :

- ⇒ l'application de la loi sur l'eau
- ⇒ l'application de la loi sur l'air
- ⇒ l'application de la loi sur le bruit
- ⇒ l'application de la loi sur les paysages
- ⇒ réglementation sur les installations classées
- ⇒ réglementation des carrières
- etc...

A ces différents titres, et selon les dispositions applicables au projet, les pièces constitutives de la prise en compte de ses différents codes et textes de loi seront associées au projet déposé à l'instruction :

Il en va ainsi des pièces suivantes :

- ⇒ notice de présentation des projets ;
- ⇒ étude et notice d'impact
- ⇒ expertises spécifiques d'environnement sur le bruit, l'air, l'eau... et les installations classées.

S'assurer de l'information publique et du respect de la réglementation :

Même s'il répond aux règles d'urbanisme édictées au titre du présent règlement du PLU, tout projet peut être refusé par la Commune au motif que le pétitionnaire n'a pas remis les documents d'information publique et d'expertises environnementales auxquels l'opération projetée est soumise au titre du code de l'environnement ou du code de la santé publique.

S'assurer de la qualité architecturale de la construction projetée :

En appui des dispositions réglementaires prises au titre de la section II du règlement du Plan Local d'Urbanisme (toutes zones et tous secteurs), le pétitionnaire est invité à produire au titre de sa notice de présentation du projet , et surtout au titre de son volet paysager (ou plan masse) les éléments d'information portant sur les cadres de recommandations suivants :

a) - Cadre général de prescriptions architecturales pour la construction :

Tout projet de construction ou installation comporte une notice de justification sur la cohérence de la composition architecturale avec son environnement – ceci au titre du volet paysager du permis de construire. A défaut le plan de masse doit faire apparaître les dispositions paysagères du projet en limite du domaine public (cf règlement du PLU).

Pour toutes les constructions à usage d'habitation:

L'unicité de construction du bâtiment principal sera recherchée, la restauration de bâtiment existant sera réalisée afin de conserver la morphologie générale du bâtiment.

Pour toutes les autres constructions (y compris les dépendances non habitables):

Lorsque les constructions situées en limite séparative de l'opération projetée sont majoritairement constituées d'habitations, la composition architecturale pourra intégrer de préférence au moins un matériau de construction en « rappel de l'environnement » construit, utilisable en parement ou en base de la construction.

Les constructions à vocation d'activité rechercheront la qualité de réalisation et de tenue dans le temps, et en rapport avec l'habitation dont elles dépendent.

Les abords de toute construction nouvelle seront traités et aménagés de façon à ce que cette dernière s'intègre au mieux dans le cadre naturel environnant.

Le volet paysager ou le plan masse du projet comportera à minima le principe de traitement des limites de propriété côté domaine public.

En zone naturelle et agricole, le volet paysager ou le plan masse du projet fera foi du principe d'intégration dans le paysage de la construction – notamment depuis le domaine routier public, justifiant en particulier la prise en compte d'une densité végétale de moyenne à haute tige en bande arborée ou massif arboré dans l'environnement de l'annexe ou de la dépendance si cette dernière est traitée en matériaux préfabriqués de type « bac acier ».

Les façades ouvertes au public chercheront une unité visuelle de la construction, tandis que les façades privatives devront faire l'objet d'une simplicité de traitement et de forme.

La demande de construction comportera des photographies de l'environnement du terrain d'assiette du projet.

B) Cadre général de prescriptions pour les toitures :

Les installations telles que panneaux solaires... sur toiture seront autant que possible réalisées sur des plans de toiture non directement visibles depuis le domaine public pris à l'aplomb de la construction et inscrits sans saillies dans le plan de la toiture (nonobstant des caractéristiques techniques propres à l'installation qui ne permettrait pas l'application de cette disposition).

Les outeaux seront limités aux seules combles non aménagées et espaces techniques ou sanitaires, ceci à l'exclusion des pièces de vie dites « principales ».

Le matériau de couverture des annexes sera traité d'une teinte uniforme vis à vis du bâtiment principal et rester en harmonie avec celui des toitures des constructions avoisinantes.

C) Matériaux nouveaux, publicité et enseignes, entrées et aires de services :

Tout dispositif publicitaire ainsi que les enseignes devront se conformer au règlement sur la publicité.

Lorsqu'elle existe, la charte d'aménagement, d'urbanisme ou d'environnement annexée au PADD fixera les prescriptions techniques pour l'aspect des enseignes commerciales artisanales et de services, auxquelles devra se conformer le pétitionnaire.

Les aires de services et de stockage seront de préférence masquées par la construction principale. A défaut elles devront faire l'objet de plantation écran ou mouvement de terre approprié de telle façon que la perception depuis la voie publique soient en premier plan liée à la densité végétale.

S'assurer de la qualité paysagère de la construction projetée :

En appui des dispositions réglementaires prises au titre de l'article I3 du règlement du Plan Local d'Urbanisme (toutes zones et tous secteurs), le pétitionnaire est invité à produire au titre de sa notice de présentation du projet, et surtout au titre de son volet paysager les éléments d'information portant sur les cadres de recommandations suivants :

Le volet paysager de la demande de construction (ou le plan masse d'opération) comportera le plan de paysagement des bandes paysagères prévues dans le corps de règlement du PLU.

Les constructions, les voies d'accès et toutes les utilisations du sol admises doivent être implantées de manière à préserver au maximum les plantations de hauts jets existantes (l'abattage sera justifié au permis dans le cas contraire).

Pour toute demande de permis de construire, lorsque nécessaire, le volet paysager présentera les dispositions de plantation en limite avec le domaine public routier. Il en va de même dans le cadre de la demande de reconstruction après sinistre.

Les constructions à vocation d'activité doivent être construites dans le respect de la qualité de réalisation et de tenue dans le temps, et en rapport avec l'habitation dont elles dépendent.

Le cas particulier de la reconstruction ou de la réfection après sinistre :

En cas de reconstruction après sinistre, des dispositions différentes de celles retenues au titre du règlement du PLU ou du présent guide de prescriptions annexé au PADD pourront être retenues lorsque des nécessités techniques approuvées par l'administration compétente et justifiées au projet s'imposent au titre de la sécurité civile et sanitaire et au regard de l'emprise du terrain d'assiette de la construction.

TITRE 2

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES URBAINES**

PREMIERE PARTIE
LES ZONES URBAINES A VOCATION D'HABITAT

2.1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A VOCATION D'HABITAT (déclinaison en secteurs Ua – Up et Uh)

Les espaces concernés sont affectés préférentiellement à l'habitat aggloméré. Ils accueillent également des activités diverses en relation avec l'habitat en espace aggloméré (commerces-services en centre bourg, activités artisanales...).

Cette zone est équipée de tous les réseaux de viabilité (ou prévus au titre du Schéma Communal d'Assainissement). Elle est déclinée en plusieurs secteurs qui ont chacun une vocation spécifique. Sont ainsi couverts :

- ⇒ le centre bourg et sa périphérie urbaine,
 - ⇒ ainsi que les villages ou hameaux desservis (ou prévus au titre du Schéma d'Assainissement Communal) par le réseau collectif d'eaux usées.
- ⇒ Le secteur Ua correspond aux espaces bâtis groupés du centre bourg de la commune, intégrant les caractéristiques du logement ancien (hauteur, alignement, mitoyenneté...) et la diversité des activités économiques, artisanales, commerciales et de services.
- ⇒ Le secteur Up correspond aux extensions urbaines récentes, essentiellement pavillonnaires. Ce secteur peut couvrir également certaines installations agricoles ou artisanales situées en lisière du centre bourg. La vocation résidentielle du secteur Up est affirmée.
- ⇒ Le secteur Uh correspond aux villages et hameaux bâtis dont l'équipement public (et notamment la présence du réseau collectif d'eaux usées) autorise un niveau de service comparable au centre bourg. La vocation résidentielle pavillonnaire de ce secteur est affirmée, tout en préservant les activités agricoles et artisanales en place (notamment en présence de sièges d'exploitation agricole dans le village).

✕ SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Préambule : *En application de l'article R 111-3 du code de l'urbanisme, et du décret du 5 février 1986, les permis de construire ou de démolir, les installations et travaux divers prévus au code de l'urbanisme peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. La mise en œuvre de cette réglementation est du ressort exclusif de la Direction Régionale des Affaires Culturelles – service régional de l'archéologie de la Région Centre.*

Nonobstant la vocation des sols, le pétitionnaire d'une demande de construction doit au préalable s'assurer de la faisabilité technique de son projet et de la cohérence de son projet avec le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (pièce B du dossier de PLU).

Rappel : Les prescriptions réglementaires prises au titre du Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRI) du Cher (approuvé le 3 octobre 2000) prévalent à celles édictées ci-après.

ARTICLE U 1 - TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

Rappel : Les prescriptions réglementaires prises au titre du PPRI du Cher prévalent à celles édictées ci-après.

U1. 1 : sont interdits en tout secteur Ua – Up et Uh :

- 1- Les dépôts de ferrailles, déchets et matériaux présentant un risque de pollution de toute nature, s'ils ne sont pas exploités dans le cadre d'une installation ou activité déclarée et agréée du point de vue des réglementations en vigueur (code de l'environnement – code de la santé publique – règlement sanitaire départemental...);
- 2- Les exploitations de carrières ;
- 3- Les plans d'eau, étangs;
- 4- Tout stationnement permanent de caravane et mobil home isolé (de 1 à 5 selon le code de l'urbanisme) sur une même unité foncière.

U1. 2 : sont interdits en secteur Ua : Les camping / caravanning et les aires d'accueil et d'hébergement temporaire Les terrains de camping / caravanning.

Rappel Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés

ARTICLE U 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL ADMIS SOUS CONDITIONS PARTICULIERES :

Rappel : Les prescriptions réglementaires prises au titre du PPRI du Cher prévalent à celles édictées ci-après.

En tout secteur Ua, Up et Uh : Sont admis tous les types d'occupation et d'utilisation du sol non répertoriés à l'article U 1, et aux conditions fixées ci-après :

- ⇒ Les exhaussements et les affouillements du sol sont autorisés lorsqu'ils sont nécessaires préalablement à :
 - la recherche d'un nivellement général de la construction et respectueux de la forme du terrain naturel ;
 - la réalisation d'ouvrages techniques liés à la sécurité civile tels que régulation et stockage des eaux pluviales ;
 - l'installation d'un ouvrage technique lié à une activité ludique (piscine) légalement autorisée dans la zone et tout secteur (en particulier au titre du code de l'environnement ou du règlement sanitaire départemental) ;et sous réserve de ne pas compromettre l'écoulement naturel des eaux de ruissellement, ou de réduire le champ d'expansion des eaux de crue (rivière, ruisseau...).
- ⇒ Les installations économiques, industrielles et de services dont les surfaces imperméabilisées sont égales **ou inférieures** à 2 000 m².
- ⇒ Les installations économiques industrielles, artisanales et de services dont l'emprise au sol des constructions, ateliers et installations annexes est égale **ou inférieure** à 1 500 m² et qui n'entrent pas dans le cadre particulier exposé au 4^{me} alinéa ci-dessous).
- ⇒ Les constructions nouvelles soumises au régime des installations classées doivent être liées à la notion de service de proximité résidentielle, ou nécessaires à la valorisation de la production locale (ex chai viticole...), du tourisme et du patrimoine. L'extension et la réfection des installations classées existantes doivent être réalisées dans le respect de l'environnement.
- ⇒ Toutes les constructions, réfections, extensions devront rester compatibles, dans leur conception et leur fonctionnement, avec les infrastructures publiques existantes sans remettre en cause le fonctionnement de celles-ci ou leurs capacités, ni porter atteinte à la sécurité publique, à l'environnement, ainsi qu'aux personnes et à leurs biens.
- ⇒ Les installations techniques privées de grand élancement de type antenne, éolienne... doivent être compatibles avec le voisinage résidentiel, et respecteront un isolement d'au moins 100 m de tout équipement ouvert au public.

- ⇒ Les constructions de toute nature, installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et à l'exploitation du trafic **notamment** ferroviaire.

De plus :

- ⇒ Les constructions devront respecter les réglementations particulières qui s'appliquent aux zones à risque concernées par un Plan de Prévention des Risques (annexé lorsqu'il existe au Plan Local d'Urbanisme).
- ⇒ Les constructions ou réfections / reconstructions après sinistre d'habitation ou d'installation pré-existante en bordure des voies classées à grande circulation ne pourront se faire que dans le respect des dispositions des articles U6 et U 15 ci-après. Seules des raisons techniques actées par l'administration compétente eu égard au motif invoqué pourront permettre une dérogation à cette règle générale (il en va notamment de contrainte d'assainissement, de viabilisation, de sécurité des accès, d'amélioration du confort du logement après sinistre...).

▣ SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Préambule – information importante : *En zone à vocation d'habitat (Ua – Up et Uh), le pétitionnaire de permis de construire est tenu de consulter le Projet d'Aménagement et de Développement Durable et les informations générales du présent règlement (p.2 à 7).*

Rappel :

Les prescriptions réglementaires prises au titre du Plan de Prévention des Risques d'inondation du Cher (approuvé le 3 octobre 2000) prévalent à celles édictées ci-après.

ARTICLE U 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Tout secteur Ua – Up et Uh:

Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès sur une voie publique ou privée, répondant à l'importance ou à la destination des constructions projetées et permettant la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, protection civile, ordures ménagères...

Les voies nouvelles auront une largeur de chaussée au moins égale à 4m.

ARTICLE U 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX ET DISPOSITIFS D'ASSAINISSEMENT

Tout secteur Ua – Up et Uh :

U4. 1 : Desserte en eau potable, électricité:

Tout projet de construction ou d'installation nécessitant l'alimentation en eau potable doit faire l'objet d'un raccordement au réseau public d'eau potable. Une disconnection totale de l'eau de procès industriel et de l'eau du réseau public doit être installée, en application de l'article 16-3 du règlement sanitaire départemental.

Tout projet de construction doit comporter des dispositions techniques préparatoires au raccordement ultérieur en souterrain aux réseaux publics d'électricité.

U4. 2 : Dispositifs d'assainissement des eaux usées :

U 4.2.1 : Eaux usées d'origine domestique

Le raccordement au réseau d'assainissement collectif est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation et pour tout local de travail nécessitant une évacuation de ces effluents (cf plan de zonage d'assainissement communal annexé au dossier).

Les rejets d'eaux usées d'activités autorisées dans la zone doivent faire l'objet d'une autorisation expresse de la Commune ou du service gestionnaire habilité, établissant une convention fixant les conditions de rejet.

Le rejet des eaux usées dans les ouvrages d'eaux pluviales est strictement interdit en présence d'un réseau séparatif.

U 4.2.2 : Eaux résiduaires industrielles

L'évacuation, l'épuration, le rejet et l'assainissement doivent être assurés dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur. *D'autre part, s'appliquent les prescriptions particulières suivantes :*

- a) Les eaux résiduaires industrielles et les autres eaux usées de toute nature à épurer ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales. Ces dernières ne peuvent par ailleurs être mélangées aux eaux résiduaires industrielles qui peuvent être rejetées au milieu naturel sans traitement.
- b) Ce type de raccordement doit faire l'objet d'une autorisation expresse de la Commune ou du service gestionnaire habilité, avec l'établissement d'une convention fixant les conditions de rejet.

U4. 3 : Rejet des eaux pluviales

Le raccordement au réseau d'eaux pluviales de toute construction nouvelle est obligatoire là où il existe, et selon les prescriptions fixées lorsqu'il s'agit d'une opération groupée.

D'un point de vue général, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément aux prescriptions applicables au projet (cf. autorisation Loi sur l'eau), et nonobstant les obligations légales applicables à la construction ou l'installation autorisée.

Rappel : Le renvoi des eaux pluviales dans le réseau des eaux usées est interdit en présence d'un réseau séparatif.

ARTICLE U 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Tout secteur Ua- Up et Uh : Sans objet

ARTICLE U 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En secteurs Ua- et Uh : Les constructions doivent être implantées :

- ⇒ Soit à l'alignement des voies publiques existantes ou l'alignement des voies à élargir ou à créer (matérialisées par un emplacement réservé au plan de zonage) lorsque les constructions voisines sont dans le même alignement.
- ⇒ Soit en retrait de la limite du domaine public d'au moins 5 m lorsque l'option à l'alignement n'est pas retenue ;

En secteur Up : Les constructions doivent être implantées à 5 m au moins en retrait du domaine public.

Nonobstant les dispositions précédentes, des adaptations peuvent être admises dans le cas :

- ⇒ de restauration, d'extension de bâtiment, ou de réfection ou reconstruction d'un bâtiment après sinistre, d'origine non conforme à la règle ;
- ⇒ ainsi que pour les programmes collectifs (lotissement ou ZAC) pour lesquels un schéma d'organisation de la zone prévoit des dispositions graphiques au titre de l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

ARTICLE U 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES :

Tout secteur Ua - Up et Uh :

1- Les constructions égales ou supérieures à 20 m² de SHON doivent être implantées :

- ⇒ en limite séparative lorsqu'il existe au moins une construction inscrite sur cette même limite séparative sur le terrain contigu du terrain d'assiette de la construction projetée;
- ⇒ en respectant une distance au moins égale à 3,50 m par rapport à toute limite séparative pour tous les autres cas de figure.

En outre, un retrait d'au moins 10 m du fond du terrain d'assiette de la construction sera respecté lorsque la limite du terrain avoisine un espace d'activités, agricole ou naturel (cf zone Ui, zone A et zone N et secteurs assimilés du PLU).

2- Les constructions inférieures à 20 m² de SHON doivent être implantées à l'alignement ou à 3,50m au moins d'une limite séparative.

Nonobstant les dispositions précédentes, des adaptations peuvent être admises :

- ⇒ dans le cas de restauration, d'extension de bâtiment, et de réfection ou reconstruction de bâtiments d'origine non conforme à la règle, après sinistre ;
- ⇒ ou pour des opérations collectives (lotissement, ZAC...) pour lesquelles un schéma d'organisation de zone prévoit des dispositions graphiques distinctes.

ARTICLE U 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Tout secteur Ua - Up et Uh :

La distance entre les bâtiments implantés sur une même propriété doit répondre aux prescriptions des services de défense contre l'incendie et de protection civile.

ARTICLE U 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Rappel : Les prescriptions réglementaires prises au titre du PPRI du Cher prévalent à celles édictées ci-après.

Tout secteur Ua - non réglementé

Tout secteur Up et Uh : L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 80% de la surface du terrain d'affectation.

ARTICLE U 10 - HAUTEUR MAXIMALE 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 ces constructions, côté façade principale.

En secteur Ua : cette hauteur ne peut dépasser :

- r + 2 + comble pour les constructions collectives à usage d'habitation,
- r + 1 + comble pour les constructions individuelles à usage d'habitation,
- 6 m pour les constructions nouvelles à usage d'activités autorisées dans le secteur,
- 3,50 m pour les annexes – garage privatif – vérandas....

En secteur Uh : cette hauteur ne peut dépasser :

- r + 1 + comble pour les constructions à usage d'habitation,
- 9 m pour les constructions nouvelles à usage d'activités autorisées dans le secteur,
- 3,50 m pour les annexes – garage privatif – vérandas....

En secteur Up : cette hauteur ne peut dépasser :

- r + comble pour les constructions à usage d'habitation,
- 9 m pour les constructions nouvelles à usage d'activités autorisées dans le secteur,
- 3,50 m pour les annexes – garage privatif – vérandas....

Tout secteur Ua – Up et Uh :

- ⇒ Les équipements de services d'intérêt public ne sont pas soumis aux limitations de hauteur.
- ⇒ Nonobstant les dispositions précédentes, des adaptations peuvent être admises en tout secteur Ua – Up et Uh, si le dépassement est justifié dans le cas de restauration - réfection ou reconstruction (notamment après sinistre) de bâtiment existant.

ARTICLE U 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

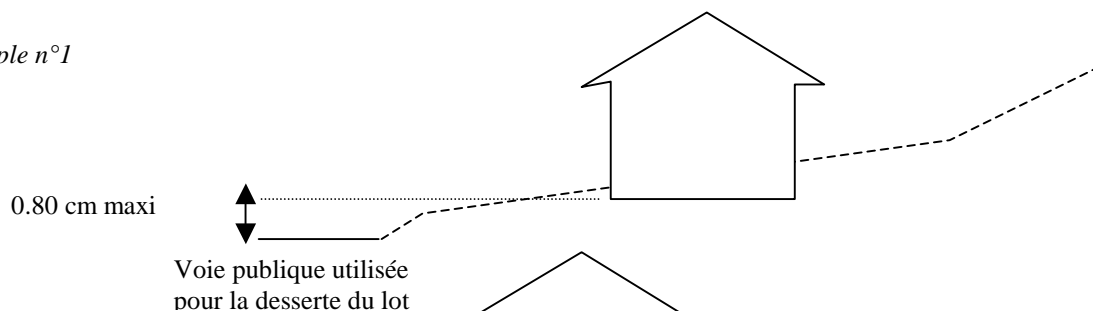
Rappel : Les prescriptions réglementaires prises au titre du PPRI du Cher prévalent à celles édictées ci-après.

U 11. 1 : Aspect général - niveau d'implantation :

Tout secteur Ua, Up et Uh :

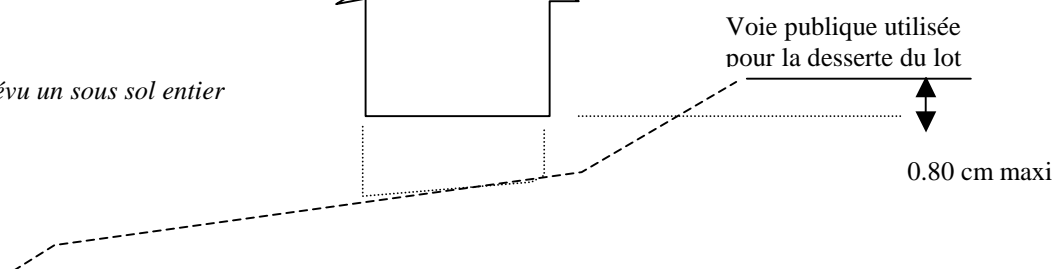
Pour les constructions nouvelles : le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée par rapport au terrain naturel en façade principale de la construction ne doit pas excéder 0,80 m par rapport à la voie publique de desserte du terrain d'assiette de la construction (ceci nonobstant les prescriptions réglementaires prises au titre de l'application éventuelle d'un Plan de Prévention des Risques annexé au présent règlement) :

Exemple n°1



Exemple n° 2

Lorsqu'il est prévu un sous sol entier



Pour la reconstruction, la réfection ou l'extension de bâtiments existants, aucune butte de terre ne pourra être admise en dehors des « niveaux » existants au préalable (ceci nonobstant les prescriptions réglementaires prises au titre de l'application éventuelle d'un Plan de Prévention des Risques annexés au présent règlement).

Les sous-sols « pleins » (portant sur l'ensemble de la surface de plancher de la construction) sont interdits sauf :

- ⇒ lorsque la déclinaison du terrain l'impose au vu de la recherche du nivellement général
- ⇒ et lorsqu'il n'y a pas de remise en cause des conditions initiales de circulation des eaux de surface : ruissellement (dérivation de cours d'eau par ex.), réduction des champs d'expansion des crues (en lit majeur d'un cours d'eau ou d'une rivière)...

U 11. 2 : Cadre de prescriptions architecturales pour la construction :

U 11. 2- 1 : Prescriptions générales

Tout secteur Ua, Up et Uh:

Tout projet de construction ou installation doit comporter une notice de justification sur la cohérence de la composition architecturale avec son environnement – ceci au titre du volet paysager du permis de construire ou dans le cadre du plan masse du permis de construire.

U 11. 2- 2 : *Traitement des façades, enduits extérieurs, menuiseries et annexes*

Tout secteur Ua - Up et Uh :

- ⇒ Le matériau préconisé pour les menuiseries de portes et fenêtres est le bois, avec une découpe en plusieurs carreaux reprenant la découpe traditionnelle pour les fenêtres.
- ⇒ La couleur blanc pur est interdite pour les enduits extérieurs et les menuiseries.
- ⇒ Les matériaux fabriqués en vue de recevoir un enduit, tels que briques creuses, parpaings, agglomérés, carreaux de plâtres, ... ne doivent pas rester apparents sur les parements extérieurs des constructions.
- ⇒ La pose de volets roulants est interdite sur les façades des constructions anciennes qui n'en sont pas pourvues à l'origine, en dehors des périmètres de protection des monuments historiques.

En secteur Ua :

- ⇒ Lors de travaux de restauration, les moulurations, corniches ou bandeaux de pierre devront être soit conservés, soit retravaillés dans un esprit de préservation du style initial (photographies à produire à la demande de permis sur l'état préexistant).
- ⇒ Pour les constructions à vocation d'habitation, les volets battants et pliants seront obligatoires pour un projet concerné par un périmètre de protection des monuments historiques. Les volets roulants seront réservés aux seules menuiseries non directement visibles depuis la voie publique de desserte principale de la construction.

U 11 . 3 : Cadre de prescriptions pour les toitures :

Tout secteur Ua - Up et Uh :

- ⇒ Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent comporter 2 pans, avec une pente comprise entre 40 et 50 degrés. Elles peuvent présenter plusieurs pans à l'angle de deux rues.
- ⇒ Les annexes habitables pourront présenter une pente comprise entre 30 et 50 degrés.
- ⇒ Les lucarnes ne doivent pas dépasser 2 pans. Sont interdites les ouvertures « monopentes » en appui sur le faîtage de la toiture.
- ⇒ Les outeaux ne doivent pas être le seul mode de traitement des ouvertures constituées pour le pan de la toiture en façade principale de la construction.
- ⇒ Les châssis de toit doivent être encastrés dans le plan de la toiture et non visibles de la voie de desserte principale de la construction.
- ⇒ Les annexes de constructions à usage professionnel peuvent être couvertes par une toiture à un seul versant, si elles sont adossées à une autre construction, bien que non jointives du bâtiment principal.

Nota : L'ensemble de ces dispositions peuvent ne pas s'appliquer dans le cas de réfections et reconstruction de construction ou d'installation existante, notamment après sinistre.

Les matériaux de toiture seront les suivants :

*** en secteur Ua :**

- ⇒ *pour les constructions à usage d'habitation, ainsi que les extensions et annexes habitables autres que véranda ou assimilée d'une SHOB supérieure à 20m²:*
 - tuiles plates à recouvrement de 60 unités au m²
 - ou ardoise naturelle.
 - Ou tuile mécanique losangée, en réfection de toiture déjà constituée de ce type.
- ⇒ *pour les constructions à usage d'activités, telles que les ateliers, hangars... :*
 - Sont exclues les plaques métalliques non protégées par un procédé industriel, et teintées de couleur tuile ou ardoise, et les autres matériaux non teintés dans la masse.

*** en secteur Up et Uh :**

- ⇒ pour les constructions à usage d'habitation et les annexes habitables autres que vérandas d'une SHOB supérieure à 20m²:
- L'ardoise ou la tuile (naturelle ou reconstituée) dont la couleur se rapproche le plus possible de celle des constructions avoisinantes (photographies à produire à la demande de permis), de 60 unités au m² – pouvant descendre à 22 unités au m² selon la situation du projet.
 - Peut être admis pour les annexes tout matériau présentant les mêmes aspects, formes et couleurs que l'ardoise ou la tuile traditionnelle, à l'exclusion toutefois de la tôle ondulée.
- ⇒ pour les constructions à usage d'activités, telles que les ateliers, hangars..., et leurs extensions. :
- Sont autorisées les matériaux protégés par un procédé industriel.
 - teintées de couleur tuile ou ardoise pour les constructions d'une hauteur supérieure à 6m.
 - dans les autres cas, teintés selon la palette de couleur du nuancier départemental lorsqu'il existe, recherchant toutefois les teintes les plus cohérentes avec l'environnement naturel ou bâti (photographie à produire à la demande de permis).

U 11. 4 : Clôtures et portails en façade principale bordant une voie publique :

Tout secteur Ua - Up et Uh :

D'un point de vue général, les clôtures et portails doivent être conçus et traités avec simplicité et ne pas créer une gêne pour la circulation.

Les clôtures seront traitées de façon simple, en l'absence de matériaux hétéroclites.

En secteur Ua et Uh :

Sont interdits les panneaux préfabriqués et lisses béton, et les panneaux de bois fermés ou ajourés. Ainsi que tous les éléments et matériaux hétéroclites.

En secteur Up :

- ⇒ les clôtures seront constituées :
- Soit d'un mur bahut de 0.80 m de hauteur maximum, surmonté d'une grille ou de tout autre dispositif à claire-voie et doublé ou non d'une haie arbustive, l'ensemble ne pouvant dépasser 2,00 m.
 - Soit d'un grillage ne dépassant pas 2.00 m de hauteur et doublé ou non d'une plantation arbustive.

U 11. 5 : Publicité et enseignes, entrées et aires de services :

En tout secteur Ua, Up et Uh :

Tout dispositif publicitaire ainsi que les enseignes devront se conformer au règlement sur la publicité..

Les aires de services et de stockage seront de préférence masquées par la construction principale. A défaut elles devront faire l'objet de plantation écran ou mouvement de terre approprié de telle façon que la perception depuis la voie publique soient en premier plan liée à la densité végétale

ARTICLE U 12 - STATIONNEMENT

Tout secteur Ua, Up et Uh, le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins engendrés par l'usage des constructions. Il sera assuré par des équipements adaptés et implantés soit sur l'assiette foncière de la construction, soit sur un terrain avoisinant.

En secteur Ua la localisation de ces équipements pourra être éloignée de la construction si l'opération conduit à l'amélioration du cadre architectural et fonctionnel, selon convention publique d'usage le cas échéant.

ARTICLE U 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

U 13 . 1 : Cas général : Tout secteur Ua, Up et Uh :

- ⇒ Les abris de jardins doivent être implantés en recul d'au moins 5 m de la limite du domaine public ;
- ⇒ Pour les installations et constructions d'activités, les aires de stationnement ouvertes au public doivent être plantées à raison d'un arbre de haut jet au moins par 100 m² de surface affectée à ce stationnement.
- ⇒ Tout projet d'installation à usage commercial ou artisanal doit être conçu dans un souci de bonne intégration paysagère. Il sera planté en moyenne au moins un arbre pour 100m² de terrain, cette valeur constituant une base minimale de densité arborée.

U 13 . 2 : Les bandes paysagères privative en bordure des voies publiques : Tout secteur Ua, Up et Uh :

Lorsque les constructions ne sont pas à l'alignement des voies publiques, pour toute demande de permis de construire, le volet paysager ou le plan masse du permis présentera une bande paysagère aménagée sur une largeur minimale :

- ⇒ de 05 mètres à partir de la limite du domaine public (pouvant contenir les espaces de stationnement privé) pour les constructions d'habitation ;
- ⇒ de 10 m à partir du domaine public (pouvant contenir les espaces de stationnement public) pour les constructions et installation à usage d'activité.

Cette bande paysagère sera végétalisée, et elle pourra comporter les emprises de stationnement et d'accès au terrain d'assiette de la construction

Les plantations d'essences monospécifiques à feuillage persistant sont interdites en composantes uniques d'une haie ou bande arborée. Seront recherchés les traitements panachés à feuillage caduc dominant.

▣ SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Tout secteur Ua, Up et Uh : Non réglementé

SECONDE PARTIE
LA ZONE A VOCATION ET D'EQUIPEMENTS ET SERVICES
OUVERT AU PUBLIC
ET LA ZONE A VOCATION D'ACTIVITE ECONOMIQUE

2.2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE D'EQUIPEMENTS OUVERT AU PUBLIC ET DE SERVICES D'INTERET PUBLIC (UE)

Les espaces concernés sont affectés préférentiellement à l'activité de services ouverte au public et aux équipements d'intérêt public.

Cette zone est équipée de tous les réseaux de viabilité (ou prévus au Schéma Communal d'Assainissement).

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Préambule : En application de l'article R 111-3 du code de l'urbanisme, et du décret du 5 février 1986, les permis de construire ou de démolir, les installations et travaux divers prévus au code de l'urbanisme peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. La mise en œuvre de cette réglementation est du ressort exclusif de la Direction Régionale des Affaires Culturelles – service régional de l'archéologie de la Région Centre.

Nonobstant la vocation des sols, le pétitionnaire d'une demande de construction doit au préalable s'assurer de la faisabilité technique de son projet et de la cohérence de son projet avec le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (pièce B du dossier de PLU).

Rappel : Les prescriptions réglementaires prises au titre du Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRI) du Cher (approuvé le 3 octobre 2000) prévalent à celles édictées ci-après.

ARTICLE UE 1 - TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

Rappel : Les prescriptions réglementaires prises au titre du PPRI du Cher prévalent à celles édictées ci-après.

Sont interdits :

- 1 Les dépôts de ferrailles, déchets et matériaux présentant un risque de pollution de toute nature, s'ils ne sont pas exploités dans le cadre d'une installation ou activité déclarée et agréée du point de vue des réglementations en vigueur (code de l'environnement – code de la santé publique – règlement sanitaire départemental...);
- 2 Les exploitations de carrières ;
- 3 Tout stationnement permanent de caravane et mobil home isolé (de 1 à 5 selon le code de l'urbanisme) sur une même unité foncière ;
- 4 Les installations classées non compatibles avec la notion de service aux personnes, d'intérêt public et ouvertes au public, en particulier les installations industrielles et artisanales classées ou non ... ;
- 5 Les constructions à usage d'habitation sauf celles visées à l'article UE 2 ci-dessous ;
- 6 Les activités économiques industrielles, artisanales et de services sans rapport avec la vocation de fréquentation publique et d'intérêt public.
- 7 Les camping / caravaning et les aires d'accueil et d'hébergement temporaire

Rappel Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés

ARTICLE UE 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL ADMIS SOUS CONDITION PARTICULIERE:

Rappel : Les prescriptions réglementaires prises au titre du PPRI du Cher prévalent à celles édictées ci-après.

Sont admis tous les types d'occupation et d'utilisation du sol non répertoriés à l'article UE 1 ci-dessus, certains étant soumis aux conditions fixées ci-après :

- ⇒ Les exhaussements et les affouillements du sol sont nécessaires préalablement :
 - à la recherche d'un nivellement général de la construction et respectueux de la forme du terrain naturel ;
 - à la réalisation d'ouvrages techniques liés à la sécurité civile tels que régulation et stockage des eaux pluviales ;
 - et ceci sous réserve de ne pas compromettre l'écoulement naturel des eaux de ruissellement ou de réduire les champs d'expansion des eaux de crue (ruisseau, rivière...).
- ⇒ Toutes les constructions, réfections, extensions devront rester compatibles, dans leur conception et leur fonctionnement, avec les infrastructures publiques existantes sans remettre en cause le fonctionnement de celles-ci ou leurs capacités, ni porter atteinte à la sécurité publique, à l'environnement, ainsi qu'aux personnes et leurs biens.
- ⇒ Les logements de direction et de gardiennage doivent être accolés ou intégrés au bâtiment d'activité principal ;
- ⇒ Les installations de jeux et de sports sont autorisées lorsqu'elles sont annexées aux constructions autorisées sur la zone ou servent aux usagers de la zone;
- ⇒ Les aires de stationnement ouvertes au public pour les besoins de la zone.
- ⇒ Les logements inscrits dans les programmes d'équipement public pour le service autorisé dans la zone (gendarmerie, maison de retraite...).
- ⇒ Les constructions de toute nature, installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et à l'exploitation du trafic **notamment** ferroviaire.

✕ SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Préambule – information importante : *En zone d'Equipements d'intérêt publics (UE), le pétitionnaire de permis de construire est tenu de consulter le Projet d'Aménagement et de Développement Durable et les informations générales du présent règlement (p.2 à 7).*

ARTICLE UE 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès sur une voie publique ou privée, répondant à l'importance ou à la destination des constructions projetées et permettant la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, protection civile, ordures ménagères...

Les voies nouvelles auront une largeur de chaussée au moins égale à 4 m.

Il est rappelé qu'aucun accès nouveau ne sera autorisé directement depuis les routes classées à grande circulation

ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX ET DISPOSITIFS D'ASSAINISSEMENT

UE 4. 1 : Desserte en eau potable , desserte en électricité:

Tout projet de construction ou d'installation nécessitant l'alimentation en eau potable doit faire l'objet d'un raccordement aux réseaux publics d'eau potable et d'électricité.

Une disconnection totale de l'eau de process industriel et de l'eau du réseau public doit être installée, en application de l'article 16-3 du règlement sanitaire départemental.

Tout projet de construction doit comporter des dispositions techniques permettant le raccordement en souterrain aux réseaux publics d'électricité.

UE 4. 2 : Dispositifs d'assainissement des eaux usées :

UE 4.2.1 : Eaux usées d'origine domestique

Le raccordement au réseau d'assainissement collectif est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation et pour tout local de travail nécessitant une évacuation de ces effluents (cf plan de zonage d'assainissement communal annexé au dossier) ;

Les rejets d'eaux usées d'activités autorisées dans la zone doivent faire l'objet d'une autorisation expresse de la Commune ou du service gestionnaire habilité, établissant une convention fixant les conditions de rejet.

Le rejet des eaux usées dans les ouvrages d'eaux pluviales est strictement interdit en présence d'un réseau de type séparatif.

UE 4.2.2 : Eaux résiduaires industrielles

L'évacuation, l'épuration, le rejet et l'assainissement doivent être assurés dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur. *D'autre part, s'appliquent les prescriptions particulières suivantes :*

- ⇒ Les eaux résiduaires industrielles et les autres eaux usées de toute nature à épurer ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales, ni aux eaux résiduaires industrielles qui peuvent être rejetées au milieu naturel sans traitement.
- ⇒ Ce type de raccordement doit faire l'objet d'une autorisation expresse de la Commune ou du service gestionnaire habilité, avec l'établissement d'une convention fixant les conditions de rejet.

UE 4. 3 : Rejet des eaux pluviales

Le raccordement à ce réseau des écoulements d'eaux pluviales de toute construction nouvelle est obligatoire, et selon les prescriptions fixées au titre d'une opération groupée.

D'un point de vue général, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément aux prescriptions applicables à la zone (cf. autorisation Loi sur l'eau), et nonobstant les obligations légales applicables à la construction ou l'installation autorisée.

ARTICLE UE 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées avec :

- ⇒ un recul de 10 m au moins de l'alignement des voies publiques communales et départementales existantes ou prévues à la réalisation (matérialisées par un Emplacement Réservé au plan de zonage);
- ⇒ un recul de 25m au moins de l'axe de la chaussée de la RD 32, lorsque s'applique une servitude de plantation à réaliser au plan de zonage – matérialisant le principe de traitement en projet paysager au titre de l'article L 123-1-4 du Code de l'urbanisme.
- ⇒ en retrait de 50 m à l'axe de la chaussée des routes classées à grande circulation dans tous les autres cas de figure.

Ces retraits ne s'appliquent pas à l'implantation d'équipements, d'infrastructures ouvertes au public, d'ouvrages ou annexes techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (tels que transformateur par ex.), à condition qu'une telle implantation n'entraîne aucune gêne, ni danger pour la circulation. Des dispositions différentes peuvent être admises, en cas de reconstruction, d'aménagement ou d'extension des bâtiments existants, avec un minimum de 5 m de recul à l'alignement des voies publiques.

Les aires de stockages annexées aux activités autorisées (à ciel ouvert ou non) ainsi que les dépôts de matériaux et de véhicules ne pourront être disposés en façade de la voie publique desservant le terrain d'assiette de la construction.

ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES :

Les constructions principales doivent être implantées :

- ⇒ en limite séparative lorsque les constructions riveraines ne sont pas des habitations et que les bâtiments projetés sont prévus aux normes de confinement incendies;
- ⇒ ou en respectant une distance au moins égale à 4,00 m par rapport à cette limite.

Et en respectant une distance au moins égale à 10,00m par rapport aux espaces limitrophes non inscrits en secteur Ue.

Nonobstant les dispositions précédentes, des adaptations peuvent être admises dans le cas de restauration, d'extension ou de reconstruction de bâtiments existants, ou pour des opérations collectives (lotissement, ZAC...) pour lesquelles un schéma d'organisation de zone prévoit des dispositions graphiques distinctes.

Des dispositions différentes peuvent être admises, en cas de reconstruction, d'aménagement ou d'extension des bâtiments existants.

ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance entre les bâtiments implantés sur une même propriété doit répondre aux prescriptions des services de défense contre l'incendie et de protection civile.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Rappel : Les prescriptions réglementaires prises au titre du PPRI du Cher prévalent à celles édictées ci-après.

Les surfaces « imperméabilisées » (intégrant les constructions et installations annexées de type parking...) ne doivent pas dépasser 80% de la surface du terrain d'assiette de la construction.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Rappel : Les prescriptions réglementaires prises au titre du PPRI du Cher prévalent à celles édictées ci-après.

UE 11. 1 : Aspect général - niveau d'implantation : Non réglementé

UE 11. 2: Prescriptions architecturales pour les façades : enduits extérieurs :

Les matériaux fabriqués en vue de recevoir un enduit, tels que briques creuses, agglomérés, carreaux de plâtres ne doivent pas rester apparents.

La couleur blanche pure est interdite pour les enduits extérieurs.

UE 11. 3 : Clôtures et portails en bordure des voies et emprises publiques :

D'un point de vue général, les clôtures et portails doivent être conçus et traités avec simplicité et ne pas créer une gêne pour la circulation.

Les clôtures sont facultatives en bordure des voies publiques. Elles seront avantageusement remplacées par des haies vives ou par un aménagement paysager.

Lorsqu'elles existent, les clôtures exploiteront les matériaux suivants :

1. En limite de la voie publique :

- a) La clôture sur voie publique sera doublée d'une haie vive d'essence régionale ou d'un massif de végétation avec arbres de haute tige sur une profondeur moyenne de 5,00 m.
- b) Elle sera constituée d'un grillage dont la hauteur sera limitée à 2 mètres. Une hauteur supérieure pourra être autorisée par dérogation pour respecter des normes de sécurité lorsque celles-ci sont expressément demandées auprès des organismes de tutelle, et notifié au rapport de présentation de l'opération ou en annexe à la demande de permis de construire ou d'autorisation de lotir.
- c) Les accès pourront être accompagnés visuellement par un tronçon de mur façon pierre de taille dont la longueur maximum sera de 5m et sa hauteur de 2 mètres. Il pourra servir de support à l'identification de l'établissement. Les équipements techniques tels que coffret de raccordement électrique pourront y être intégrés.

2. En limite séparative :

La clôture sera constituée d'un grillage d'une hauteur maximum de 2 mètres.

Des hauteurs de clôture supérieures à 2 m devront être justifiées auprès des administrations ou organisme de tutelle compétents au regard des motivations invoquées (d'ordre sanitaire ou de sécurité publique principalement).

UE 11. 4 : Publicité et enseignes, entrées et aires de services :

Tout dispositif publicitaire ainsi que les enseignes devront se conformer au règlement sur la publicité et au cahier des charges spécifiques à l'opération lorsque ce type de document existe.

Dans le cadre d'application des dispositions de l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme aux abords des routes classées à grande circulation - et matérialisées par une servitude de « plantation à réaliser » aux plans de zonage, les dispositifs publicitaires respecteront les prescriptions suivantes :

⇒ Un seul panneau publicitaire inscrit :

- Soit sur une façade du bâtiment ;
- Ou sur un élément maçonné et enduit ton pierre , d'une hauteur maximale de 2, 00m et d'une longueur maximale de 5, 00m – sans gêne pour la visibilité depuis le domaine routier public sur la circulation générée par l'opération ;

Suite page suivante

- Ou encore en « sucette » d'une hauteur maximale de 5.00 m, inscrite en entrée de site aménagé, sans gêne pour la visibilité depuis le domaine routier public sur la circulation générée par l'opération.

Les aires de services, de stationnement et de stockage seront de préférence masquées par la construction principale. A défaut elles devront faire l'objet de plantation écran de telle façon que la perception depuis la voie publique soit en premier plan liée à la densité végétale.

ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par l'usage des constructions doit pouvoir être assuré par des équipements adaptés et implantés soit sur l'assiette foncière de la construction, soit sur un terrain avoisinant.

ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

UE 13 . 1 : Cadre général

Les espaces verts et paysagers devront au minimum couvrir 15% de la superficie du terrain d'assiette de la construction principale. Les essences régionales doivent être privilégiées.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haut jet au moins par 100 m² de surface affectée à ce stationnement.

Les installations techniques non accolées au bâtiment principal devront être masquées depuis les voies publiques, pour les parties qui seraient exposées directement au regard de l'usager de la voie.

UE 13 . 2 : Les bandes paysagères privatives en bordure des voies publiques :

Lorsque les constructions ne sont pas à l'alignement des voies publiques, une bande paysagère sera aménagée sur une largeur minimale de 5 mètres à partir de la limite d'emprise en bordure des voies publiques.

Les mouvements de terre doivent être le plus naturel possible. Les merlons paysagers sont admis pour une hauteur n'excédant pas 1m50 portée à 2.00 m lorsqu'ils sont utiles à la protection du cadre de vie pour le bâti résidentiel riverain.

Ces bandes paysagères seront engazonnées ou maintenue en herbe rase. Elles pourront être plantées de façon aléatoire et clairsemées d'arbres de moyenne ou haute venues ou d'arbustes en mélange où la proportion de persistants n'excèdera pas 50%. Les arbustes seront disposés en massifs. Les arbres peuvent être isolés ou plantés par groupes de 3, notamment aux abords des aires de stationnement.

En bordure des espaces bâtis résidentiels limitrophes d'une zone d'activités, des merlons paysagers seront privilégiés en « écran de confort visuel », dont la hauteur ne pourra toutefois excéder 2 m.

Des dispositions différentes peuvent être retenues lorsque des nécessités techniques approuvées par l'administration ou un organisme de tutelle compétents, et justifiées au projet, s'imposent au titre de la sécurité civile et sanitaire, et dans le cas notamment de reconstruction après sinistre.

☒ SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

2.3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE D'ACTIVITES (UI)

Les espaces concernés sont affectés préférentiellement à l'activité économique artisanale, industrielle, commerciale et de services.

Cette zone est équipée de tous les réseaux de viabilité (ou prévus au Schéma Communal d'Assainissement).

☒ SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL
--

Préambule : En zone d'activités (Ui) et zone d'Equipements d'intérêt publics (Ue), le pétitionnaire de permis de construire est tenu de consulter le Projet d'Aménagement et de Développement Durable et les informations générales du présent règlement (p.2 à 7).

Rappel : Les prescriptions réglementaires prises au titre du Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRI) du Cher (approuvé le 3 octobre 2000) prévalent à celles édictées ci-après.

ARTICLE UI 1 - TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

Rappel : Les prescriptions réglementaires prises au titre du PPRI du Cher prévalent à celles édictées ci-après.

U1. 1 : sont interdits:

- 1 Les dépôts de ferrailles, déchets et matériaux présentant un risque de pollution de toute nature, s'ils ne sont pas exploités dans le cadre d'une installation ou activité déclarée et agréée du point de vue des réglementations en vigueur (code de l'environnement – code de la santé publique – règlement sanitaire départemental...);
- 2 Les exploitations de carrières ;
- 3 Tout stationnement permanent de caravane et mobil home isolé (de 1 à 5 selon le code de l'urbanisme) sur une même unité foncière.
- 4 Les constructions à usage d'habitation sauf celles visées à l'article U 2. ci-dessous;
- 5 Les terrains de camping ou de caravaning,
- 6 Les plans d'eau et étangs.

ARTICLE UI 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL ADMIS SOUS CONDITION PARTICULIERE:

Rappel : Les prescriptions réglementaires prises au titre du PPRI du Cher prévalent à celles édictées ci-après.

Sont admis tous les types d'occupation et d'utilisation du sol non répertoriés à l'article U 1 ci-dessus, certains étant soumis aux conditions fixées ci-après :

- ⇒ Les exhaussements et les affouillements du sol sont autorisés lorsqu'ils sont nécessaires à :
- à la recherche d'un nivellement général de la construction et respectueux de la forme du terrain naturel ;
 - à la réalisation d'ouvrages techniques liés à la sécurité civile tels que régulation et stockage des eaux pluviales ;
 - et ceci sous réserve de ne pas compromettre l'écoulement naturel des eaux de ruissellement ou de réduire les champs d'expansion des eaux de crue (ruisseau, rivière...).

- ⇒ Les permis de lotir doivent intégrer un plan de composition de secteur, reprenant le principe d'accès, de desserte de l'opération, ainsi que les emprises paysagères ou publiques.
- ⇒ Toutes les constructions, réfections, extensions devront rester compatibles, dans leur conception et leur fonctionnement, avec les infrastructures publiques existantes sans remettre en cause le fonctionnement de celles-ci ou leurs capacités, ni porter atteinte à la sécurité publique, à l'environnement, ainsi qu'aux personnes et leurs biens.
- ⇒ Les logements de direction et de gardiennage doivent être accolés ou intégrés au bâtiment principal d'activité (dérogation possible pour les installations ouvertes au public déjà existantes à la date d'approbation du PLU, qui nécessiteraient une unité nouvelle de ce type);
- ⇒ Les installations de jeux et de sports sont autorisées lorsqu'elles sont annexées aux constructions autorisées sur la zone ou servent aux usagers de la zone;
- ⇒ Les aires de stationnement ouvertes au public pour les besoins de la zone;
- ⇒ Les constructions ou réfection / reconstruction après sinistre de constructions ou d'installations pré-existantes en bordure des voies classées à grande circulation ne pourront se faire que dans le respect des dispositions des articles UI6 et UI 15 ci-après.

✘ SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Préambule – information importante : *En zone d'activités (Ui) le pétitionnaire de permis de construire est tenu de consulter le Projet d'Aménagement et de Développement Durable et les informations générales du présent règlement (p.2 à 7).*

ARTICLE UI 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès sur une voie publique ou privée, répondant à l'importance ou à la destination des constructions projetées et permettant la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, protection civile, ordures ménagères...

Les voies nouvelles auront une largeur de chaussée au moins égale à 4 m.

Il est rappelé qu'aucun accès nouveau ne sera autorisé directement depuis les routes classées à grande circulation

ARTICLE UI 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX ET DISPOSITIFS D'ASSAINISSEMENT

UI4. 1 : Desserte en eau potable , desserte en électricité:

Tout projet de construction ou d'installation nécessitant l'alimentation en eau potable doit faire l'objet d'un raccordement aux réseaux publics d'eau potable et d'électricité.

Une disconnection totale de l'eau de process industriel et de l'eau du réseau public doit être installée, en application de l'article 16-3 du règlement sanitaire départemental.

Tout projet de construction doit comporter des dispositions techniques préparatoires au raccordement ultérieur en souterrain aux réseaux publics d'électricité.

UI4. 2 : Dispositifs d'assainissement des eaux usées :

UI 4.2.1 : Eaux usées d'origine domestique

Le raccordement au réseau d'assainissement collectif est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation et pour tout local de travail nécessitant une évacuation de ces effluents (cf plan de zonage d'assainissement communal annexé au PLU).

Les rejets d'eaux usées d'activités autorisées dans la zone doit faire l'objet d'une autorisation expresse de la Commune ou du service gestionnaire habilité, établissant une convention fixant les conditions de rejet.

Le rejet des eaux usées dans les ouvrages d'eaux pluviales est strictement interdit en présence d'un réseau de type séparatif.

Tout projet sera soumis au règlement d'assainissement en vigueur.

UI 4.2.2 : Eaux résiduaires industrielles

L'évacuation, l'épuration, le rejet et l'assainissement doivent être assurés dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur. *D'autre part, s'appliquent les prescriptions particulières suivantes :*

- ⇒ Les eaux résiduaires industrielles et les autres eaux usées de toute nature à épurer ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales, ni aux eaux résiduaires industrielles qui peuvent être rejetées au milieu naturel sans traitement.
- ⇒ Ce type de raccordement doit faire l'objet d'une autorisation expresse de la Commune ou du service gestionnaire habilité, avec l'établissement d'une convention fixant les conditions de rejet.

UI 4.3 : Rejet des eaux pluviales

Le raccordement à ce réseau des écoulements d'eaux pluviales de toute construction nouvelle est obligatoire.

D'un point de vue général, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément aux prescriptions applicables à la zone (cf. autorisation Loi sur l'eau), et nonobstant les obligations légales applicables à la construction ou l'installation autorisée. **Il conviendrait par exemple d'envisager un traitement séparé des eaux de toiture et des eaux de chaussée et parkings, et la mise en place de procédés tendant à limiter les débits dans les collecteurs publics.**

ARTICLE UI 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE UI 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées avec :

- ⇒ **un recul de 6 m** au moins de l'alignement des voies publiques communales et départementales existantes ou prévues à la réalisation (matérialisées par un Emplacement Réservé au plan de zonage).
- ⇒ en retrait d'au moins 25 m à l'axe de la chaussée des routes classées à grande circulation lorsque s'applique une servitude de plantation à réaliser au plan de zonage – matérialisant le principe de traitement en projet paysager d'application de l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme.

⇒ en retrait de 50 m à l'axe de la chaussée des routes classées à grande circulation dans tous les autres cas de figure.

Ces retraits ne s'appliquent pas à l'implantation d'équipements, d'infrastructures ouvertes au public, d'ouvrages ou annexes techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (tels que transformateur par ex.), à condition qu'une telle implantation n'entraîne aucune gêne, ni danger pour la circulation.

Des dispositions différentes peuvent être admises, en cas de reconstruction, d'aménagement ou d'extension des bâtiments existants, avec un minimum de 5 m de recul à l'alignement des voies publiques.

Les aires de stockages annexées aux activités autorisées (à ciel ouvert ou non) ainsi que les dépôts de matériaux et de véhicules ([sauf véhicules ou autre produit destiné à la vente](#)) ne pourront être disposés en façade de la voie publique desservant le terrain d'assiette de la construction.

ARTICLE UI 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES :

Les constructions principales doivent être implantées :

- ⇒ en limite séparative lorsque les constructions riveraines ne sont pas des habitations et que les bâtiments projetés sont prévus aux normes de confinement incendies;
- ⇒ ou en respectant une distance au moins égale à 4,00 m par rapport à cette limite.

Et en respectant une distance au moins égale à 10,00m par rapport aux espaces limitrophes non inscrits en secteur Ui ou Ue ([sauf dans le cas où un aménagement spécifique serait déjà réalisé](#)).

Nonobstant les dispositions précédentes, des adaptations peuvent être admises dans le cas de restauration, d'extension ou de reconstruction de bâtiments existants, ou pour des opérations collectives (lotissement, ZAC...) pour lesquelles un schéma d'organisation de zone prévoit des dispositions graphiques distinctes.

Des dispositions différentes peuvent être admises, en cas de reconstruction, d'aménagement ou d'extension des bâtiments existants.

ARTICLE UI 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance entre les bâtiments implantés sur une même propriété doit répondre aux prescriptions des services de défense contre l'incendie et de protection civile. Elle ne peut être inférieure à 3,50 m lorsque les bâtiments ne sont pas accolés.

ARTICLE UI 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Rappel : Les prescriptions réglementaires prises au titre du PPRI du Cher prévalent à celles édictées ci-après.

Les surfaces « imperméabilisées » (intégrant les constructions et installations annexées de type parking...) ne doivent pas dépasser 80% de la surface du terrain d'assiette de la construction.

ARTICLE UI 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est fixée à 15 m à l'égout du toit, excepté pour les logements de direction, gardiennage accolés au bâtiment d'activité principal, qui auront une hauteur maximale **de 5 m à l'égout du toit**. Tout dépassement de hauteur devra faire l'objet d'un accord express de l'administration compétente (Service Départemental d'Architecture ou Architecte Conseil des services de l'Équipement).

ARTICLE UI 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Rappel : Les prescriptions réglementaires prises au titre du PPRI du Cher prévalent à celles édictées ci-après.

UI 11. 1 : Aspect général - niveau d'implantation :

Non réglementé

UI 11. 2: Prescriptions architecturales pour construction et toitures :

L'ensemble de la zone étant visible de tous côtés, la notion de façade principale et de façade arrière n'a pas d'intérêt et sera remplacée par la notion de façade vitrine (accès clientèle) et de façade privative (accès service, maintenance et dépôt...).

Dans ce contexte, les façades vitrines sont conçues de façon à préserver une unité visuelle de la construction, tandis que les façades privatives devront faire l'objet d'une simplicité de traitement et de forme.

Les toitures terrasses ou de faible pente devront être cachées par des acrotères qui seront filants sur l'ensemble des façades.

- ⇒ Les installations telles que panneaux solaires... sur toiture doivent être réalisées sur des plans de toiture non directement visibles depuis le domaine public pris à l'aplomb de la construction et inscrits sans saillies dans le plan de la toiture (nonobstant des caractéristiques techniques propres à l'installation qui ne permettraient pas l'application de cette disposition).

Nota : L'ensemble de ces dispositions peuvent ne pas s'appliquer dans le cas de réfection et reconstruction de construction ou d'installation existante après sinistre.

enduits extérieurs :

Les matériaux fabriqués en vue de recevoir un enduit, tels que briques creuses, agglomérés, carreaux de plâtres ne doivent pas rester apparents. Les teintes des enduits extérieurs et des menuiseries devront se rapprocher des teintes traditionnelles pratiquées dans la région.

La couleur blanche pure est interdite pour les enduits extérieurs.

UI 11. 3 : Clôtures et portails en bordure des voies et emprises publiques :

D'un point de vue général, les clôtures et portails doivent être conçus et traités avec simplicité et ne pas créer une gêne pour la circulation.

Les clôtures sont facultatives en bordure des voies publiques. Elles seront avantageusement remplacées par des haies vives ou par un aménagement paysager.

Lorsqu'elles existent, les clôtures exploiteront les matériaux suivants :

3. En limite de la voie publique :

- d) La clôture sur voie publique sera doublée d'une haie vive d'essence régionale ou d'un massif de végétation avec arbres de haute tige sur une profondeur moyenne de 5,00 m.
- e) Elle sera constituée d'un grillage dont la hauteur sera limitée à 2 mètres. Une hauteur supérieure pourra être autorisée par dérogation pour respecter des normes de sécurité lorsque celles-ci sont expressément demandées auprès des organismes de tutelle, et notifié au rapport de présentation de l'opération ou en annexe à la demande de permis de construire ou d'autorisation de lotir.
- f) Les accès pourront être accompagnés visuellement par un tronçon de mur façon pierre de taille dont la longueur maximum sera de 5m et sa hauteur de 2 mètres. Il pourra servir de support à l'identification de l'établissement. Les équipements techniques tels que coffret de raccordement électrique pourront y être intégrés.

4. En limite séparative :

La clôture sera constituée d'un grillage d'une hauteur maximum de 2 mètres.

Des hauteurs de clôture supérieure à 2 m devront être justifiées auprès des administrations ou organisme de tutelle compétents au regard des motivations invoquées (d'ordre sanitaire ou de sécurité publique principalement).

UI 11 . 4 : Publicité et enseignes, entrées et aires de services :

Tout dispositif publicitaire ainsi que les enseignes devront se conformer au règlement sur la publicité et au cahier des charges spécifiques à l'opération lorsque ce type de document existe.

Dans le cadre d'application de l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme, aux abords des routes classées à grande circulation - et matérialisées par une servitude de « plantation à réaliser » aux plans de zonage, les dispositifs publicitaires respecteront les prescriptions suivantes :

⇒ Un seul panneau publicitaire inscrit :

- Soit sur une façade du bâtiment ;
- Ou sur un élément maçonné et enduit ton pierre , d'une hauteur maximale de 2, 00m et d'une longueur maximale de 5, 00m – sans gêne pour la visibilité depuis le domaine routier public sur la circulation générée par l'opération ;
- Ou encore en « sucette » d'une hauteur maximale de 5,00 m, inscrite en entrée de site aménagé, sans gêne pour la visibilité depuis le domaine routier public sur la circulation générée par l'opération.

Les aires de services, [de stationnement du personnel](#) et de stockage seront de préférence masquées par la construction principale. A défaut elles devront faire l'objet de plantation écran de telle façon que la perception depuis la voie publique soient en premier plan liée à la densité végétale.

ARTICLE UI 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par l'usage des constructions doit pouvoir être assuré par des équipements adaptés et implantés soit sur l'assiette foncière de la construction, soit sur un terrain avoisinant.

ARTICLE UI 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

UI 13 . 1 : Cadre général

Les espaces verts et paysagers devront au minimum couvrir 15% de la superficie du terrain d'assiette de la construction principale. Les essences régionales doivent être privilégiées.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haut jet au moins par 100 m² de surface affectée à ce stationnement.

Les installations techniques non accolées au bâtiment principal devront être masquées depuis les voies publiques, pour les parties qui seraient exposées directement au regard de l'utilisateur de la voie.

UI 13 . 2 : Les bandes paysagères privées en bordure des voies publiques :

Lorsque les constructions ne sont pas à l'alignement des voies publiques, une bande paysagère sera aménagée sur une largeur minimale de 5 mètres à partir de la limite d'emprise en bordure des voies publiques.

Les mouvements de terre doivent être le plus naturel possible. Les merlons paysagers sont admis pour une hauteur n'excédant pas 1m50 portée à 2.00 m lorsqu'ils sont utiles à la protection du cadre de vie pour le bâti résidentiel riverain.

Ces bandes paysagères seront engazonnées ou maintenue en herbe rase. Elles pourront être plantées de façon aléatoire et clairsemées d'arbres de moyenne ou haute venues ou d'arbustes en mélange où la proportion de persistants n'excèdera pas 50%. Les arbustes seront disposés en massifs. Les arbres peuvent être isolés ou plantés par groupes de 3, notamment aux abords des aires de stationnement.

En bordure des espaces bâtis résidentiels limitrophes d'une zone d'activités, des merlons paysagers seront privilégiés en « écran de confort visuel », dont la hauteur ne pourra toutefois excéder 2 m.

Des dispositions différentes peuvent être retenues lorsque des nécessités techniques approuvées par l'administration ou un organisme de tutelle compétents, et justifiées au projet, s'imposent au titre de la sécurité civile et sanitaire, et dans le cas notamment de reconstruction après sinistre.

UI 13 . 3 : Traitement des emprises bordant les voies à grande circulation :

Pour toute demande de permis de construire, le volet paysager présentera les dispositions de plantation en limite avec le domaine public routier. Il en va de même dans le cadre de la demande de reconstruction après sinistre.

Dispositions particulières aux abords des routes classées à grande circulation à titre de dérogation encadrée par l'application du L 111-1.4 du code de l'urbanisme, et matérialisée au plan de zonage par une servitude de plantation à réaliser:

- Une bande paysagère de 15 m de largeur est à prévoir en limite du domaine public, dans laquelle seul le traitement végétal est autorisé tel que précisé ci-après.

Traitement végétal de la bande paysagère de 15 m de largeur :

- ⇒ Soit la réalisation d'une haie bocagère arbustive en appui de la limite du domaine public ;
 - les plantations seront réalisées, à raison d'un arbre de moyen à haut jet par 10 ml.
- ⇒ Soit par engazonnement ou maintien en surface en herbe rase :
 - Les plantations arbustives ou arborées seront réalisées de façon isolée ou par groupe de 2/3 sujets en arrière plan.
- Le parti paysager privilégiera un panachage d'essences régionales. Le plan masse du permis de construire comportera le programme de plantation pour les bandes paysagères incluses dans l'emprise privative.
- Les plantations de type monospécifiques à feuillage persistant sont interdites en composantes uniques d'une haie ou bande arborée.

En cas de reconstruction après sinistre, des dispositions différentes pourront être retenues lorsque des nécessités techniques approuvées par l'administration compétente et justifiées au projet s'imposent au titre de la sécurité civile et sanitaire et au regard de l'emprise du terrain d'assiette de la construction.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE 3 -

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE D'URBANISATION FUTURE (AU...)

La zone AU couvre les espaces non équipés par les réseaux de viabilisation, que la commune souhaite réserver au développement de l'urbanisation à court, moyen ou long termes.

La zone AU stricte n'est aménageable qu'après modification du PLU. En zone AU stricte, il convient d'éviter les occupations et utilisation du sol qui la rendraient impropre ultérieurement à l'urbanisation. C'est pourquoi le règlement prévoit l'application des dispositions de la zone dite « naturelle » tant que l'espace concerné n'est pas sujet à un schéma d'organisation annexé au PADD.

La zone AU se décline en secteur AUh permettant l'ouverture à l'urbanisation sous la forme d'opérations d'aménagement à vocation principale d'habitat (lotissements, ou groupe d'habitations par exemple).

Les opérations d'aménagement doivent s'intégrer dans une organisation d'ensemble de la zone qui doit prévoir la réalisation des équipements nécessaires et l'adaptation du parcellaire

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL
--

Préambule : Nonobstant la vocation des sols , le pétitionnaire d'une demande de construction doit au préalable s'assurer de la faisabilité technique de son projet et de la cohérence de son projet avec le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (pièce B du dossier de PLU).

Rappel :

Les prescriptions réglementaires prises au titre du Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRI) du Cher (approuvé le 3 octobre 2000) prévalent à celles édictées ci-après.

ARTICLE AU 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdits en tous les secteurs de la zone AU toute construction ou installation non prévue dans le cadre des dispositions de l'article AU 2 ci –après :

ARTICLE AU 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL AUTORISES SOUS CONDITION PARTICULIERE :

En zone AU stricte et tout secteur AUh sont autorisés:

- ⇒ Les ouvrages techniques s'ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- ⇒ Les extensions, réfection, transformations de constructions ou d'installations existantes et leur reconstruction après sinistre, si elles ne compromettent pas les possibilités techniques ou réglementaires d'utilisation du site à des fins urbaines.
- ⇒ Les équipements d'intérêt public, les aires de jeux, de sports et de loisirs ouvertes au public.
- ⇒ Les affouillements et exhaussements de sols préalables à la recherche du nivellement général de la construction et la réalisation d'équipements sanitaires ou d'assainissement tels que station d'épuration, bassins de régulation des eaux pluviales ou de ouvrage de lutte contre l'incendie...et lorsqu'ils ne compromettent pas l'écoulement naturel des eaux de ruissellement ou ne réduisent pas le champ d'expansion des eaux de crue (rivière, ruisseau...)

Sont autorisés en zone AU stricte, les modes d'occupation ou d'utilisation des sols possibles au titre de la zone N sous la condition expresse de préexistence d'un bâtiment d'habitation ou d'activités.

Toute opération d'aménagement d'ensemble est rendue possible après modification du PLU.

Sont autorisées en secteur AU h :

- Les opérations d'aménagement à vocation principale d'habitat (lotissements ou ZAC), à condition que :

- ⇒ L'opération projetée comprenne un minimum de 3 lots.
- ⇒ L'opération projetée s'intègre à un schéma général d'organisation de secteur et comprenne un programme minimum fonctionnel qui ne puisse compromettre l'aménagement ultérieur de l'ensemble de la zone. Les permis de lotir doivent intégrer un plan de composition de secteur, reprenant le principe d'accès, de desserte de l'opération, ainsi que les emprises paysagères ou publiques.
- ⇒ L'opération s'accompagne des équipements publics nécessaires.

- Ces trois conditions sont cumulatives, sans toutefois se surimposer aux dispositions des articles R 332.25 et L 332-9 du Code de l'Urbanisme.

- En outre, ces dispositions ne s'appliquent pas pour les réfections, extensions et reconstruction de bâtiment existant (après sinistre par ex.) sous réserve de ne pas compromettre le fonctionnement de la zone et sa conception d'ensemble ni porter atteinte à la sécurité publique.

▣ **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

▣ **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

En zone à vocation d'urbanisation future, le pétitionnaire du permis de construire est tenu de consulter le Projet d'Aménagement et de Développement Durable et les informations générales du présent règlement (p.2 à 7).

Pour les ARTICLES AU 3 à AU 14 du règlement de zone, se référer :

Pour la zone AU stricte : aux règles N3 à N 15 applicable à la zone N.

Pour les secteur AU h : aux règles U 3 à U 15 applicables au secteur Up.

***TITRE 4 -* **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE
AGRICOLE****

4 - DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

La zone A est une zone pour laquelle il y a lieu d'y maintenir ou d'y développer une activité économique agricole.

Peuvent y être autorisées les occupations ou utilisations du sol mentionnées à l'article A 2 ci-dessous, directement liées au maintien et au développement économique des exploitations agricoles.

▣ SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL
--

Préambule : En application de l'article R 111-3 du code de l'urbanisme, et du décret du 5 février 1986, les permis de construire ou de démolir, les installations et travaux divers prévus au code de l'urbanisme peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. La mise en œuvre de cette réglementation est du ressort exclusif de la Direction Régionale des Affaires Culturelles – service régional de l'archéologie de la Région Centre.

Nonobstant la vocation des sols, le pétitionnaire d'une demande de construction doit au préalable s'assurer de la faisabilité technique de son projet et de la cohérence de son projet avec le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (pièce B du dossier de PLU).

ARTICLE A 1 - TYPES DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdites en zone A:

- ⇒ toutes les installations et constructions non directement liées à une activité agricole ;
- ⇒ Et les installations ou constructions non expressément indiquées à l'article A2 ci-dessous.

Rappel Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés

ARTICLE A 2 - TYPES DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL ADMIS SOUS CONDITION PARTICULIERE :

Sont admises en zone A les constructions et installations non expressément interdites à l'article A 1 ci-avant., ainsi que les constructions et installations soumises aux conditions fixées ci-après :

- 1-Les constructions nouvelles (habitation, bâtiments agricoles ou forestiers, serres et magasins d'approvisionnement ou de stockage des produits agricoles...), dans la mesure où ces ouvrages sont directement liés à l'activité agricole, dans une limite de 100m maximum des bâtiments d'exploitation. Une distance supérieure pourra être admise en cas de contraintes techniques, sanitaires, ou de prévention incendie ainsi qu'en cas d'impossibilité pratique. Les constructions d'habitation ne seront par ailleurs autorisées qu'en présence d'un réseau d'alimentation en eau potable existant avant la demande de construction et compatible avec cette dernière, notamment au regard de la sécurité incendie.
- 2-Les ouvrages, installations techniques, équipements et travaux d'infrastructures, nécessaires au fonctionnement des services publics ou aux réseaux de distribution divers

- 3-Les campings à la ferme et les constructions et installations liées au tourisme vert (gîtes, installations équestres...) et l'animation en milieu rural, situés à moins de 100 m des bâtiments principaux d'exploitation en tant qu'activité secondaire d'une exploitation agricole ou assimilée. Une distance supérieure pourra être admise en cas de contraintes techniques, sanitaires ou de prévention incendie.
- 4-Les affouillements et exhaussements de sol lorsqu'ils sont nécessaires préalablement à la réalisation d'équipements **d'intérêt général ou d'utilité publique (ouvrages à vocation sanitaires, de régulation des eaux pluviales, aménagement de voies et réseaux)** et sous réserve de ne pas compromettre le bon écoulement naturel des eaux de ruissellement ou encore de ne pas réduire le champ d'expansion des eaux de crue (rivière, ruisseau...).
- 5- Les affouillements et exhaussements de sol pour la création et l'aménagement d'étangs ou de pièces d'eau s'ils sont destinés à l'irrigation ou à la lutte contre l'incendie et à condition que leurs caractéristiques techniques permettent de respecter le régime des bassins versants et d'éviter tout déséquilibre du milieu naturel.
- 6-La réhabilitation, réfection, et les reconstructions des bâtiments en cas de sinistre.
- 7- Le changement de destination des bâtiments agricoles, lorsqu'ils sont désignés par un symbole au plan de zonage , dans le cadre de la préservation du patrimoine bâti rural, sous réserve de ne pas compromettre les pratiques agricoles .
- 8- Le déplacement et la reconstruction de bâtiments d'activités agricoles pré-existantes dans la zone, en cas de sinistre ou pour raisons de sécurité civile actée par l'administration compétente, tout en permettant la continuité ou le reprise de l'activité, sous réserve :
 - ⇒ du respect du code de l'environnement;
 - ⇒ d'accessibilité et de desserte par les réseaux existants du nouveau terrain d'assiette ;
 - ⇒ et lorsque cette opération n'est pas recevable en milieu urbanisé, en zone d'activités ou en zone naturelle protégée - au regard des conditions expresse d'organisation de la production en terme de sécurité civile ou sanitaire.
- 9- Les constructions de toute nature, installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et à l'exploitation du trafic **notamment ferroviaire**.

▣ SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Préambule – information importante : *En zone Agricole dite zone A, le pétitionnaire de permis de construire est tenu de consulter le Projet d'Aménagement et de Développement Durable et les informations générales du présent règlement (p.2 à 7).*

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès sur une voie publique ou privée répondant à l'importance ou à la destination des constructions projetées et permettant la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Tout projet doit rester compatible dans sa conception et son fonctionnement avec les infrastructures publiques existantes sans remettre en cause leur capacité, leur structure, ni porter atteinte à la sécurité publique.

Il est rappelé qu'aucun accès nouveau ne sera autorisé directement depuis les routes classées à grande circulation.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX ET DISPOSITIONS D'ASSAINISSEMENT

A 4. 1 : Desserte en eau et électricité

Toute construction nouvelle à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée aux réseaux publics d'eau potable et d'électricité ou disposer de ses propres installations conformes aux réglementations en vigueur.

Il est rappelé que la desserte par le réseau d'eau potable peut – en cas d'insuffisance du réseau existant – conduire au refus du permis de construire, notamment au regard des conditions de lutte contre l'incendie exprimées par le SDISS. Le pétitionnaire pourra de son côté se rapprocher des services du SDISS avant tout dépôt de permis de construire ou de demande d'autorisation en vue de définir les conditions de faisabilité d'ouvrages de stockage des eaux pluviales utiles à la lutte contre l'incendie.

A 4. 2 : Dispositions d'assainissement

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, toute construction, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation sanitaire en vigueur, dont les caractéristiques seront déterminées par une étude spécifique à la parcelle, réalisée par un bureau d'études spécialisé (cf plan de zonage d'assainissement annexé au dossier).

ARTICLE A 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Aucune construction nouvelle ne peut être implantée à moins de :

- 100m de l'axe des routes départementales classées dans les « voies à grande circulation » et pour les constructions autorisées autres que celles liées à l'exploitation agricole;
- 15 m de l'axe des autres routes départementales,
- **05** m de la limite d'emprise publique pour les voies communales et des chemins ruraux,

Ces retraits ne s'appliquent pas à l'implantation d'équipements, d'infrastructures ouvertes au public, d'ouvrages ou annexes techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (tels que transformateur par ex.), à condition qu'une telle implantation n'entraîne aucune gêne, ni danger pour la circulation.

Nonobstant les dispositions précédentes, des adaptations peuvent être admises dans le cas de restauration, d'extension ou de reconstruction de bâtiments existants après sinistre, tenant compte toutefois d'un recul minimum de 15 m en bordure des routes à grande circulation.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent être écartées des limites séparatives en observant une distance minimale fixée à :

- 3.50 m pour les bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes ,
- 10 m pour les bâtiments à vocation d'activité lorsque la construction se situe en limite de zone bâtie (Ua, Up, Uh).
- 05 m dans tous les autres cas de figure.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de distance minimale entre les constructions.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des bâtiments à usage d'habitation ne peut excéder r + comble.

Elle n'est pas réglementée pour les bâtiments à usage d'activités.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

A 11. 1 : Aspect général - niveau d'implantation :

Pour les constructions nouvelles : le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée par rapport au terrain naturel en façade principale de la construction ne doit pas excéder 0,80 m (ceci nonobstant les prescriptions réglementaires prises au titre des zones inondables) ;

Pour la reconstruction, la réfection ou l'extension de bâtiment existant, aucune butte de terre ne pourra être admise en dehors des « niveaux » existants au préalable (ceci nonobstant les prescriptions réglementaires prises au titre des zones inondables).

Les citernes à gaz ou à mazout, ainsi que les installations similaires devront être traitées de façon à se fondre à l'environnement et être dissimulées à la vue publique.

A 11. 2: Prescriptions architecturales pour construction et toitures :

Constructions à vocation d'activité :

Les constructions préfabriquées (bac acier...) pourront être interdites , si , par leur forme ou implantation elles ne peuvent être intégrée aisément dans l'environnement des voies publiques par un traitement paysager adapté :

- ⇒ Le volet paysager fera foi du principe d'intégration dans le paysage de la construction., tenant compte d'une densité végétale de moyenne à haute tige en bande arborée ou massif arboré dans un rayon de moins de 50 m autour de la construction projetée.

A 11. 3 : Clôtures et portails

Toute construction de clôture est subordonnée à une déclaration administrative préalable. Cette déclaration devra comporter les mesures prises en vue de sauvegarder l'esthétique, la salubrité et la sécurité publique.

- Les clôtures auront une hauteur maximale de 2,00 m.
- Sont interdits les types de clôture suivants :

- ⇒ les plaques de ciment moulé ;
- ⇒ les formes et structures compliquées (formes arrondies, bateaux) ;
- ⇒ les lisses en béton et en matière plastique.

Pour tous les autres cas, l'avis de l'administration compétente devra être porté à la demande, au regard de la justification du fait de l'activité autorisée dans la zone.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par l'usage des constructions doit être assuré par des équipements adaptés à ces besoins et implantés sur le terrain même de cette construction.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Le volet paysager comportera à minima le principe de traitement des limites de propriété côté domaine public.

Le parti paysager privilégiera un panachage d'essences régionales, à feuillage caduc dominant.

Les plantations de type monospécifique à feuillage persistant sont interdites en composantes uniques d'une haie ou bande arborée aux abords des voies publiques.

En cas de reconstruction après sinistre, des dispositions différentes pourront être retenues lorsque des nécessités techniques approuvées par l'administration ou l'organisme de tutelle compétents, et justifiées au projet, s'imposent au titre de la sécurité civile et sanitaire et au regard de l'emprise du terrain d'assiette de la construction

▣ SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

TITRE 5 -

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

5- 1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

Il s'agit d'une zone qu'il y a lieu de protéger en raison de la qualité des sites et des paysages, ou des risques naturels prévisibles.

Peuvent y être autorisées les occupations ou les utilisations des sols mentionnées à l'article N 2 ci-dessous, qui permettent, par une bonne gestion du patrimoine naturel, de maintenir l'équilibre et la conservation de la flore et de la faune, ou qui ne nuisent pas à la protection des espaces naturels.

La zone N comporte :

- un secteur NL, couvrant les espaces bâtis isolés en milieu rural , où les constructions liées aux activités en relation avec le tourisme et les loisirs permettant la découverte du patrimoine naturel pourront y être autorisées,
- un secteur Nh correspondant aux habitations groupées et hameaux en milieu rural
- un secteur Nhe correspondant aux espaces d'équipements et services d'intérêt public de proximité en milieu rural.
- Un secteur Nr correspondant aux secteurs à risques (tels que inondation ou instabilité de terrain)

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL
--

Préambule : En application de l'article R 111-3 du code de l'urbanisme, et du décret du 5 février 1986, les permis de construire ou de démolir , les installations et travaux divers prévus au code de l'urbanisme peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales , si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. La mise en œuvre de cette réglementation est du ressort exclusif de la Direction Régionale des Affaires Culturelles – service régional de l'archéologie de la Région Centre.

Nonobstant la vocation des sols, le pétitionnaire d'une demande de construction doit au préalable s'assurer de la faisabilité technique de son projet et de la cohérence de son projet avec le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (pièce B du dossier de PLU).

ARTICLE N 1 - TYPES DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Rappel : Les prescriptions réglementaires prises au titre du PPRI du Cher prévalent à celles édictées ci-après.

Sont interdites toutes les installations et constructions qui ne sont pas couvertes par les conditions de constructibilité exprimées à l'article N 2 ci-après.

En zone N et tout secteur NL, Nh, Nhe et Nr : Est interdite l'occupation permanente par des installations d'habitation mobiles (camping car, roulottes, caravanes, mobilhome...) rendues fixes , de terrains non équipés pour leur accueil et qui ne sont pas rattachés à une propriété bâtie. *Cette interdiction ne couvre pas les équipements propres au propriétaire du terrain concerné, dans la limite de 1 à 5 installations mobiles par unité d'habitation principale de rattachement.*

Rappel Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés

ARTICLE N 2 - TYPES DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL ADMIS SOUS CONDITION PARTICULIERE :

Rappel : Les prescriptions réglementaires prises au titre du PPRI du Cher prévalent à celles édictées ci-après.

En zone N et tout secteur NL, Nh, Nhe et Nr :

Sont admises en zone N et tout secteur, les constructions et installations non expressément interdites à l'article N 1 ci-avant., ainsi que les constructions et installations soumises aux conditions fixées ci-dessous :

- La construction, la réfection et l'extension de bâtiments et sites d'exploitation directement liés à la gestion des exploitations agricoles (et assimilées), piscicoles, forestières ou cynégétiques.
- La reconstruction et la réfection des constructions existantes après sinistre.
- la reprise de bâtiment existant et les constructions associées au développement d'activités en rapport avec la protection des animaux et l'exploitation de la ressource naturelle et forestière.
- les équipements publics, infrastructures et réseaux, dans la mesure où, pour des raisons techniques, leur implantation n'a pu être envisagée dans d'autres zones.
- les aires de stationnement ouvertes au public et les constructions constituant des équipements nécessaires au fonctionnement ou la sécurité des types d'occupation du sol autorisés.
- la création et l'aménagement d'étangs ou de pièces d'eau paysagers s'ils sont destinés à la lutte contre l'incendie ou à une activité économique (irrigation, pisciculture), hors zone inondable et/ou zones humides et à condition que leurs caractéristiques techniques permettent de respecter le régime des bassins versants et d'éviter tout déséquilibre du milieu naturel.

En secteur NL:

Ou interdiction des étangs ?

- Les constructions et installations liées aux activités de tourisme et de loisirs ainsi qu'à vocation socio-éducative, socio-culturelle, y compris plans d'eau, lorsqu'elles sont complémentaires d'un bâtiment existant et qu'elles sont en relation avec la promotion du patrimoine naturel et touristique.
- L'extension des constructions ou des installations existantes, dans la limite de 500 m² de surface totale de planchers hors œuvre nette, et en particulier dans le but de conserver le patrimoine bâti rural .
- Les constructions d'annexes de logement accolées ou non (garage – abris ...) sur la même unité foncière que le logement, à condition qu'ils soient dissimulés par un écran de verdure.
- Les camping – caravaning à la ferme, gîtes, restauration à la ferme..., et les infrastructures d'accompagnement tels que plans d'eau ...sous réserve de permettre la conservation d'un bâtiment existant.
- Les installations de camping et de caravaning, les équipements sportifs et de loisirs, ainsi que les constructions à usage d'habitation nécessaires à leur gestion et à leur gardiennage.
- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires préalablement à la recherche du nivellement général de la construction, et aux équipements tels que piscine, bassin de lagunage..., de lutte contre l'incendie, d'alimentation en eau pour les animaux, d'irrigation ou de régulation des eaux pluviales, d'accueil des animaux aquatiques (bassins aquatiques, bassins de vie...), sous réserve de ne pas perturber les conditions initiales d'écoulement des eaux de ruissellement.
- Le déplacement et la reconstruction de bâtiments d'activités pré-existant dans la zone, en cas de sinistre ou pour la reprise de l'activité, sous réserve :
 - ⇒ du respect de l'environnement;
 - ⇒ d'accessibilité et de desserte par les réseaux existants du nouveau terrain d'assiette ;
 - ⇒ et lorsque cette opération n'est pas recevable en milieu urbanisé, en zone d'activités ou d'équipement d'intérêt public, ou encore en zone agricole au regard des conditions expresses d'organisation de la production en terme de sécurité civile ou sanitaire.

En secteur Nh :

- La réfection et la reconstruction des constructions et installations existantes – sous réserve des dispositions de l'article N 6 et N 15 lorsque l'opération se situe en bordure d'une route classée à grande circulation.
- L'extension mesurée des constructions et installations existantes, dans la limite de 500 m2 de surface totale de planchers hors œuvre nette.
- La construction à usage d'habitation dans la limite d'au moins 1 500 m2 d'assiette de terrain, afin de permettre dans de bonnes conditions l'équipement d'assainissement, et sous réserve de faisabilité de cette solution d'assainissement, selon une étude de sol annexée à la demande de permis de construire.
- Les constructions d'annexes de logement accolées ou non (garage – abris ...) sur la même unité foncière que le logement, à condition qu'ils soient dissimulés par un écran de verdure.
- La construction à usage d'activité compatible avec l'environnement de hameau en milieu rural, à caractère artisanale, de service ou commercial, dans la limite de 3 000 m2 de surface de plancher hors œuvre nette bâtiment et ateliers confondus.
- Les constructions, équipements, aires de jeux... de sports et de loisirs ouvertes au public,
- Les équipements publics et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Le stationnement permanent de caravanes, camping cars, mobil home... sur une même unité foncière lorsqu'il est lié à la jouissance de cette unité foncière (par voie de propriété ou de location), et dans la limite de 1 à 5 unités (par référence au code de l'urbanisme).
- Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires préalablement à la recherche du nivellement général de la construction, et à la réalisation d'équipements sanitaires ou d'assainissement soumis à autorisation, ainsi que pour les équipements privés de type piscine, sous réserve de ne pas perturber les conditions initiales d'écoulement des eaux de ruissellement.

En secteur Nhe :

- Les constructions, équipements, aires de jeux... de sports et de loisirs ouvertes au public et de services d'intérêt public de proximité en milieu rural (médical, social, éducatif, transports ...).
- Les équipements publics et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Les aires de stationnement public et terrain de camping, ainsi que les aires d'accueil des gens du voyage ;
- Les affouillements et exhaussements de sols préalables à la recherche du nivellement général de la construction et à la réalisation d'équipements sanitaires ou d'assainissement soumis à autorisation, ainsi que pour les équipements privés de type piscine.

En secteur Nr :

Les constructions, installations et toute opération rentrant dans le champ des prescriptions produites au titre d'un Plan de Prévention des Risques pris par arrêté préfectoral, qui est ou serait annexé au Plan Local d'Urbanisme (*cf Plan de Prévention des Risques zone inondable de la Vallée du Cher par arrêté préfectoral du 03 Octobre 2000, annexées au présent règlement*).

Les équipements nécessaires à l'entretien et l'accessibilité du site et des ouvrages en relation avec le risque naturel : bassin d'orage, lutte contre le ruissellement ou les crues, ouvrages de retenue de terrains soumis à risque d'instabilité...

Les équipements légers d'intérêt public pour la randonnée, les loisirs familiaux

Les installations publiques d'infrastructure et d'assainissement.

☒ **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

Préambule – information importante : *En zone naturelle (zone N , secteur NI, Nh, Nhe, Nr) le pétitionnaire de permis de construire est tenu de consulter le Projet d'Aménagement et de Développement Durable et les informations générales du présent règlement (p.2 à 7).*

ARTICLE N3 - ACCES ET VOIRIES

En zone N et tout secteur NI, Nh, Nhe et Nr : Les accès sur les voies publiques ou privées doivent répondre à l'importance ou à la destination des constructions projetées et permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il est rappelé qu'aucun accès nouveau ne sera autorisé directement depuis les routes classées à grande circulation.

ARTICLE N4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX ET DISPOSITIONS D'ASSAINISSEMENT

N 4.1 : Desserte en eau potable et en électricité

En zone N et tout secteur NI, Nh, Nhe et Nr : Toute construction nouvelle autorisée doit être raccordée aux réseaux publics d'eau potable et d'électricité ou disposer de ses propres installations conformes aux réglementations en vigueur.

Il est rappelé que la desserte par le réseau d'eau potable peut – en cas d'insuffisance du réseau existant – conduire au refus du permis de construire, notamment au regard des conditions de lutte contre l'incendie exprimées par le SDISS. Le pétitionnaire pourra de son côté se rapprocher des services du SDISS avant tout dépôt de permis de construire ou de demande d'autorisation en vue de définir les conditions de faisabilité d'ouvrages de stockage des eaux pluviales utiles à la lutte contre l'incendie.

N 4.2 : Dispositions d'assainissement

En zone N et tout secteur NI, Nh, Nhe et Nr : selon le principe retenu au Plan de zonage d'Assainissement communal, toute construction, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation sanitaire en vigueur, dont les caractéristiques seront déterminées par une étude spécifique à la parcelle, réalisée par un bureau d'études spécialisé (cf plan de zonage d'assainissement annexé au dossier).

ARTICLE N5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En zone N et tout secteur NI, Nh, Nhe et Nr : Non réglementé

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En zone N et tout secteur Nl, Nh, Nhe et Nr :

Aucune construction nouvelle ne peut être implantée à moins de :

- 75 m de l'axe des routes départementales classées dans les « voies à grande circulation » ;
- 15 m de l'axe des autres routes départementales,
- 05 m de la limite d'emprise publique pour les voies communales et des chemins ruraux,

En secteurs Nh et Nl :

35 m à l'axe de la chaussée des routes classées à grande circulation lorsque s'applique une servitude de plantation à réaliser au plan de zonage – matérialisant le principe de traitement en projet paysager en dérogation encadrée par l'application du L 111-1.4 du code de l'urbanisme,

NOTA : Ces retraits ne s'appliquent pas à l'implantation d'équipements, d'infrastructures ouvertes au public, d'ouvrages ou annexes techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (tels que transformateur par ex.), à condition qu'une telle implantation n'entraîne aucune gêne, ni danger pour la circulation.

Nonobstant les dispositions précédentes, des adaptations peuvent être admises dans le cas de restauration, d'extension ou de reconstruction de bâtiments existants après sinistre.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En zone N et tout secteur Nl, Nh, Nhe et Nr : les constructions nouvelles doivent être écartées des limites séparatives en observant une distance minimale fixée à 3 .50 mètres pour les habitations et 10 mètres pour les autres bâtiments.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

En zone N et tout secteur Nl, Nh, Nhe et Nr : Il n'est pas fixé de distance minimale entre les constructions.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Rappel : Les prescriptions réglementaires prises au titre du PPRI du Cher prévalent à celles édictées ci-après.

En zone N et tout secteur Nl, Nh, Nhe et Nr :

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50% de la surface du terrain.

Secteur Nhe : Non réglementé

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En zone N et tout secteur Nl, Nh, Nhe et Nr : La hauteur des bâtiments à usage d'habitation ne doit pas excéder r + comble.

La hauteur des bâtiments d'activité admis dans la zone ne doit pas excéder 9 mètres à l'égout du toit.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Rappel : Les prescriptions réglementaires prises au titre du PPRI du Cher prévalent à celles édictées ci-après.

N 11.1 : Aspect général - Niveau d'implantation

En zone N et tout secteur NI, Nh, Nhe et Nr : Pour les constructions nouvelles , le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée par rapport au terrain naturel en façade principale de la construction ne doit pas excéder 0,80 m (ceci nonobstant les prescriptions réglementaires prises au titre des zones inondables) .

Aucune butte de terre ne pourra être admise en dehors des « niveaux » existants avant la reconstruction, la réfection, ou l'extension d'un bâtiment existant (ceci nonobstant les prescriptions réglementaires prises au titre des zones inondables).

Les citernes à gaz ou à mazout, ainsi que les installations similaires devront être traitées de façon à se fondre à l'environnement et être dissimulées à la vue publique.

N 11. 2: Prescriptions architecturales pour construction et toitures :

En zone N et tout secteur NI, Nh, Nhe et Nr : Constructions à vocation d'activité :

Les constructions préfabriquées (bac acier...) pourront être interdites , si , par leur forme ou implantation elles ne peuvent être intégrées aisément dans l'environnement des voies publiques par un traitement paysager adapté .

⇒ Le volet paysager fera foi du principe d'intégration dans le paysage de la construction., tenant compte d'une densité végétale de moyenne à haute tige en bande arborée ou massif arboré dans un rayon de moins de 50 m autour de la construction projetée.

N 11. 3 : Clôtures et portails

En zone N et tout secteur NI, Nh, Nhe et Nr : Toute construction de clôture est subordonnée à une déclaration administrative préalable. Cette déclaration devra comporter les mesures prises en vue de sauvegarder l'esthétique, la salubrité et la sécurité publique.

- Les clôtures auront une hauteur maximale de 2,00 m.

- Sont interdits les types de clôture suivants :

- ⇒ les plaques de ciment moulé ;
- ⇒ les formes et structures compliquées (formes arrondies, bateaux) ;
- ⇒ les lisses en béton et en matière plastique.

Toute clôture bordant la voie publique et constituée de matériau minéral devra être masquée à minima par une haie coté voie publique.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

En zone N et tout secteur NI, Nh, Nhe et Nr : Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par l'usage des constructions doit être assuré par des équipements adaptés à ces besoins et implantés sur le terrain même de cette construction.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

En zone N et tout secteur Nl, Nh, Nhe, Nr : Les abords de toute construction nouvelle doivent être traités et aménagés de façon à ce que cette dernière s'intègre au mieux dans le cadre naturel environnant. Le volet paysager comportera à minima le principe de traitement des limites de propriété côté domaine public routier. S'y ajoutera le cas échéant le principe de traitement libre des espaces d'assiette du projet inscrits dans le rayon de protection des monuments ou sites remarquables indiqués au plan des servitudes d'urbanisme.

Les plantations de type peupliers, Thuya, Cupressus sont interdites en composantes uniques d'une haie ou bande arborée aux abords des voies publiques.

En cas de reconstruction après sinistre, des dispositions différentes pourront être retenues lorsque des nécessités techniques approuvées par l'administration ou l'organisme de tutelle compétents, et justifiées au projet, s'imposent au titre de la sécurité civile et sanitaire et au regard de l'emprise du terrain d'assiette de la construction

En secteur Nr , toute plantation devra respecter les réglementations particulières qui s'appliquent aux zones submersibles dans les terrains situés en zone submersible de grand débit.

N 13 . 2 : Traitement des emprises bordant les voies à grande circulation :

En secteurs Nh ou Nl bordant les voies classées à grande circulation :

Dispositions particulières aux abords des routes classées à grande circulation au titre de l'application de la loi Barnier matérialisée au plan de zonage par une servitude de plantation à réaliser:

- Une bande paysagère de 15 m de largeur est à prévoir en limite du domaine public, dans laquelle seul le traitement végétal est autorisé tel que précisé ci-après.

Traitement végétal de la bande paysagère de 15 m de largeur :

- ⇒ *Soit la réalisation d'une haie bocagère arbustive en appui de la limite du domaine public ;*
 - *les plantations seront réalisées, à raison d'un arbre de moyen à haut jet par 10 ml.*
- ⇒ *Soit par engazonnement ou maintien en surface en herbe rase :*
 - *Les plantations arbustives ou arborées seront réalisées de façon isolée ou par groupe de 2/3 sujets en arrière plan.*
- Le parti paysager privilégiera un panachage d'essences à feuillage caduc.
- Le plan masse du permis de construire comportera le programme de plantation pour les bandes paysagères incluses dans l'emprise privative.
- Les plantations de type monospécifique à feuillage persistant sont interdites en composantes uniques d'une haie ou bande arborée.

En cas de reconstruction après sinistre, des dispositions différentes pourront être retenues lorsque des nécessités techniques approuvées par l'administration compétente et justifiées au projet s'imposent au titre de la sécurité civile et sanitaire et au regard de l'emprise du terrain d'assiette de la construction.

▣ SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Non réglementé

**ANNEXE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES SUBMERSIBLES
(PPRI : Plan de Prévention des Risques d’Inondation)**

Réglementation prise dans le cadre du « Plan de Prévention des Risques d’Inondation »

Par arrêté inter préfectoral n° 00-3383 du 30-10-2000

Emportant disposition la plus contraignante au PLU.

Ces dispositions concernent les zones inondables du CHER

- ⇒ zone d’aléa 1 en zone inondable de classe A (cf. liseré rouge sur plan joint)
- ⇒ zone d’aléa 1 en zone inondable de classe B (cf liseré bleu sur le plan joint)

Le document original opposable aux tiers est annexé au dossier du P.L.U.