



Plan local d'urbanisme Commune de Graçay AVRIL 2016

Pièce 3 – Règlement

Procédure prescrite le : 01.03.2010

arrêtée le : 30.11.2015

mise à l'enquête publique le : _____

approuvée le : _____

Bureau d'études techniques J2DAO



Tél 0248520696
Télécopie /

7, Rue Louis bouffault
18310 GRACAY

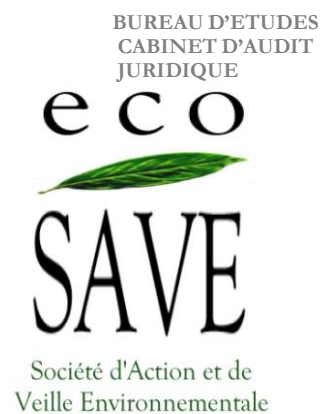
www.j2dao.com
contact@j2dao.com

Table des matières

Règlement	1
DISPOSITIONS GENERALES	2
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U	7
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU	19
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUI	25
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	28
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	36

Règlement

Ce document a été rédigé par ATEL en partenariat avec ECO SAVE et modifié suite à la réunion du 29 Août 2013.



Le document initial a été modifié les 20/05/2015, 07/07/2015, 17/08/2015 et 03/05/2013 par le bureau d'études J2DAO.

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 : Champ d'application territorial du Plan Local d'Urbanisme

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune.

Article 2 : Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

Les dispositions du présent règlement se substituent aux règles générales d'utilisation du sol du Code de l'urbanisme. Elles s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre de la législation générale et des législations spécifiques de ce même code.

Article 3 : Documents graphiques

Ils font apparaître :

3.1. La division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en :

- Zones dites « urbaines », dénommées U au plan, dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions ;
- Zones dites « à urbaniser », dénommées AU au plan, équipées ou non, dans lesquelles des constructions peuvent être admises dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, et au fur et à mesure de la réalisation des équipements nécessaires ;
- Zones dites « agricoles », dénommées A au plan, équipées ou non, à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique ;
- Zones dites « naturelles et forestières », dénommées N au plan, équipées ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et des risques naturels.

3.2. Les bâtiments agricoles admis à changer de destination en zone agricole (R. 151-32 et suivant).

S'il existe un intérêt architectural ou patrimonial et que l'exploitation agricole n'est pas compromise.

3.3. Les emplacements réservés

Ils sont définis conformément aux dispositions en vigueur du Code de l'urbanisme, pour la réalisation des voies et ouvrages publics, des installations d'intérêt général et des espaces verts.

La commune a localement mis en place un emplacement réservé.

3.4. Les espaces boisés classés à conserver ou à créer

Ils sont définis conformément aux dispositions en vigueur du Code de l'urbanisme. Le classement des espaces boisés, bois, forêts, parcs, arbres, haies ou plantations, existants ou à créer, interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis à déclaration préalable dans les conditions prévues au Code de l'urbanisme.

La commune n'a pas mis en place des Espaces Boisés Classés.

Article 4 : Les secteurs faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation

Le PLU doit comporter des orientations d'aménagement et de programmation, pouvant « définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur, l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent comporter un échancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. ». La commune a localement mis en place deux OAP.

Article 5 : Adaptations mineures du règlement

Les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. 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 les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles, ou qui sont sans effet à leur égard.

Article 6 : Construction

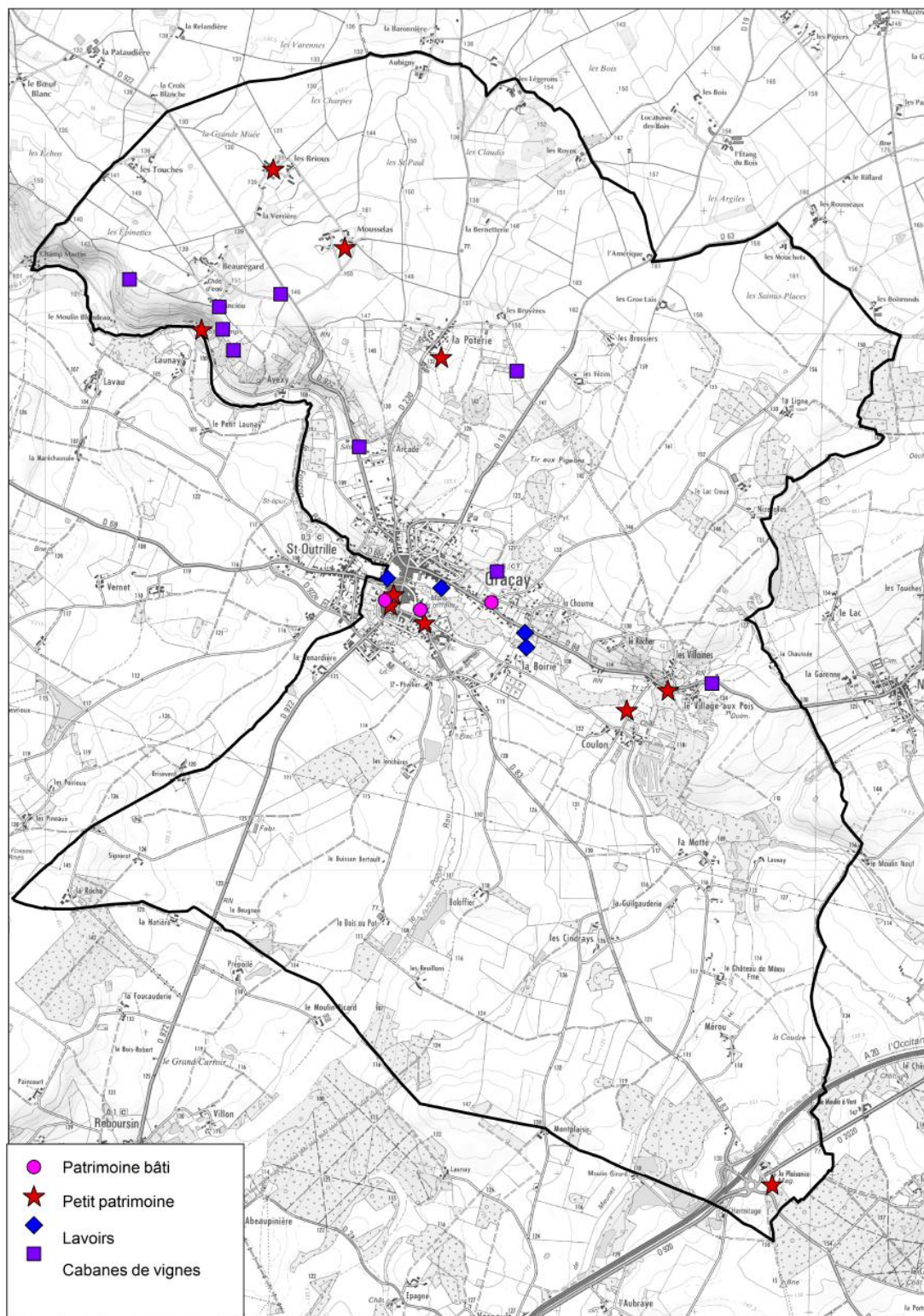
Toute construction est soumise à autorisation.

Article 7 : Petit patrimoine construit à préserver

La commune a identifié (cf. carte ci-dessous) un petit patrimoine architectural composé de :

- Fours à pain,
- fontaines,
- moulins,
- lavoirs,
- puits,
- cabanes de vignes,
- la gare du Tacot,
- les remparts.

Chaque modification sur ces éléments est soumise à autorisation. Leur démolition est interdite.



Article 8 : Permis de démolir

Les démolitions sont soumises à permis de démolir sur l'ensemble de la commune.

Article 9 : Clôtures

Les travaux de clôture sont soumis à autorisation préalable, conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme qui s'y rapportent.

Article 10 : Sites archéologiques

Tout projet ne peut compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques, suivant les dispositions du Code de l'urbanisme (article R. 111-4).

Article 11 : Équipements collectifs

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont admis dans l'ensemble des zones du PLU.

Article 12- Aspect extérieur

L'article R 111-4 du Code de l'Urbanisme indique que « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. »

L'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme précise que « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Les règles édictées dans les paragraphes suivants pourront faire l'objet d'adaptations pour les constructions mettant en œuvre des procédés technologiques performants en matière environnementale (habitat « durable », à énergie passive, maison bois, Haute Qualité Environnementale (HQE), Bâtiment Basse Consommation (BBC), architecture bioclimatique...), innovants ou respectant la réglementation RT 2012.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

CARACTERE DE LA ZONE (non opposable)

Il s'agit d'une zone urbaine à caractère central et historique, d'habitations et de services.

Ce caractère est traduit par la forte densité des constructions, et leur implantation, généralement en ordre continu le long des voies. Cette zone s'étend sur le centre ancien historique du bourg et sa périphérie.

Déclinaison en secteurs :

La zone U comprend 5 secteurs :

Le secteur Ua correspond aux secteurs urbains, construits ou non, du centre-bourg ancien de Gracay. Ce secteur aggloméré est prioritairement affecté à l'habitat mais peut également accueillir des activités diverses, compatibles avec cette fonction d'habitat et dont elles forment le complément normal. Ce secteur est équipé de tous les réseaux de viabilité.

Objectif : protéger les caractéristiques urbaines propres à ce centre et favoriser la densité ainsi que la mixité urbaine et sociale.

Le secteur Ub correspond aux secteurs urbains, construits ou non, à caractère majoritairement récent, et notamment aux extensions pavillonnaires. Ce secteur aggloméré est prioritairement affecté à l'habitat mais peut également accueillir des activités diverses, compatibles avec cette fonction d'habitat et dont elles forment le complément normal. Ce secteur est équipé de tous les réseaux de viabilité à l'exception du réseau d'assainissement collectif. En l'absence de ce dernier, tout terrain doit être apte à accueillir une installation d'assainissement individuel, conforme à la réglementation en vigueur.

Objectif : favoriser l'articulation du tissu urbain récent avec le tissu ancien et encourager la mixité urbaine et sociale.

Le secteur Uj correspond aux secteurs urbains exploités comme jardin.

Objectif : préserver des zones vertes dans le tissu urbain.

Le secteur UI correspond aux zones d'activités industrielles, artisanales ou commerciales. Ce secteur est équipé de tous les réseaux de viabilité à l'exception ponctuelle du réseau d'assainissement collectif. En l'absence de ce dernier, tout terrain doit être apte à accueillir une installation d'assainissement individuel, conforme à la réglementation en vigueur.

Objectif : Identifier les zones d'activités et permettre leur développement dans le tissu urbain.

Le secteur UL correspond à une zone réservée aux activités liées au tourisme et aux loisirs.

Objectif : Isoler les zones liées au tourisme et aux loisirs

ARTICLE U-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

En zones Ua, Ub :

- Les créations et extensions d'installations classées soumises à autorisation ou à déclaration.
- Les ouvertures de carrières.
- L'ouverture de terrain de camping ou de caravaning.
- Les dépôts de ferraille et de matériaux de démolition et déchets divers.
- Les bâtiments à usage agricole.
- Les dépôts de véhicules.
- Les affouillements ou exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.
- Les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R.111-37 (Habitations légères de loisirs), R.111-41 (Résidences Mobiles de loisirs), R.111-47 (Caravanes) et R.111-32 (Camping) du Code de l'Urbanisme.
- Les parcs d'attraction permanents et autres installations de loisirs gênantes pour le voisinage.

En zone Uj :

Tous les modes d'occupation du sol sont interdits, sauf ceux visés à l'article U-2.

En zone UI :

- Les ouvertures de carrières.
- L'ouverture de terrain de camping ou de caravaning.
- Les bâtiments à usage agricole.
- Les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R.111-37 (Habitations légères de loisirs), R.111-41 (Résidences Mobiles de loisirs), R.111-47 (Caravanes) et R.111-32 (Camping) du Code de l'Urbanisme.
- Les parcs d'attraction permanents et autres installations de loisirs gênantes pour le voisinage.

En zone UL :

- Les créations d'installations classées.
- Les ouvertures de carrières.
- Le stationnement de véhicules isolés visé à l'article L 111-25 du Code de l'Urbanisme.
- Les dépôts de ferraille et de matériaux de démolition et déchets divers.
- La construction de nouveaux bâtiments à usage agricole.

ARTICLE U-2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Toute occupation ou utilisation du sol qui n'est pas interdite à l'article 1 et n'est pas soumise aux conditions particulières précisées ci-après, est autorisée sans condition.

Dans l'ensemble des secteurs Ua et Ub, sont autorisés :

- Les constructions et installations à usage artisanal, commercial ou de services, sous réserve qu'elles n'entraînent pas de nuisances, de pollutions ou de risques pour leur voisinage,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.
- Les "exhaussements et affouillements" liés à des projets d'intérêt général (aménagement de zones, de voirie, de réseaux), à des aménagements d'espaces ou d'ouvrages publics ou à des bassins de régulation (ou rétention) d'eaux pluviales.
- Les "exhaussements et affouillements" liés aux constructions autorisées dans la zone.

Dans le secteur Uj sont autorisés :

- les abris de jardins sous réserves que la surface soit de moins de 15m².

Dans le secteur UI sont autorisés :

- Les constructions et installations à usage artisanal, industriel, commercial ou de services, sous réserve qu'elles n'entraînent pas de nuisances, de pollutions ou de risques pour leur voisinage,
- Les constructions à usage d'habitation à condition d'être destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements implantés dans la zone.
- Les installations classées, à l'exception des carrières ; à condition que la localisation envisagée permette de maintenir les zones d'habitations à l'écart des nuisances.

Dans le secteur UL sont autorisés :

- Tout équipement touristique, sportif ou de loisirs et les logements associés destinés soit à l'hébergement temporaire, soit à la surveillance des installations sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le quartier une augmentation des dangers et nuisances et que l'aspect des bâtiments soit compatible avec le milieu environnant.
- Les adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.
- Sous réserve des règles énoncées par les servitudes d'utilité publique, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectifs réalisés de manière à réduire au minimum les nuisances et les risques pour le voisinage et à optimiser au maximum leur insertion dans le contexte bâti existant ou les espaces naturels environnants.

ARTICLE U-3 ACCES ET VOIRIE

1) Accès

Lorsque le terrain est riverain à plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès seront adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2) Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voiries doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et aux besoins de la défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers de ces voies ou pour les personnes utilisant cet accès.

Elles doivent aussi préserver la sécurité des usagers de la voie publique et celle des personnes utilisant l'accès, le risque étant apprécié en fonction de la visibilité, de l'encombrement des véhicules, de la nature et de la fréquence du trafic.

ARTICLE U-4 DESSERTE PAR LES RESEAUX**1) Eau**

Les constructions doivent être obligatoirement raccordées au réseau de distribution publique d'eau potable.

2) Assainissement**a) Eaux usées****Dans le secteur Ua :****❖ Pour les zones d'assainissement collectif****- Eaux usées domestiques :**

Toute construction ou installation à usage d'habitation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

- Eaux usées non domestiques :

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

Dans les secteurs Ub, UI et UL :**❖ Pour les zones d'assainissement collectif****- Eaux usées domestiques :**

Toute construction ou installation à usage d'habitation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

- Eaux usées non domestiques :

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

❖ Pour les zones d'assainissement non collectif**- Eaux usées domestiques :**

Toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines, sur des dispositifs de traitement et d'évacuation compatibles avec ceux mentionnés dans le règlement du SPANC et adaptés à la topographie, à l'importance des rejets, à la nature et à la superficie du terrain.

- Eaux usées non domestiques :

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le milieu naturel sans traitement préalable conforme à la réglementation en vigueur est interdite.
Tout rejet d'effluent traité au fossé est soumis à l'autorisation dans le respect de la voirie publique.

b) Eaux pluviales

Le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre en tant que de besoin :

- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales,
- les mesures propres à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement dans le respect du SDAGE Loire Bretagne en vigueur.

Lorsque la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées, dont l'apport risque de nuire gravement au milieu naturel ou à l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement.

Tout rejet au fossé d'une route est soumis à autorisation dans le respect des règlements de voirie publique.

3) Réseau électrique et téléphonique

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Les réseaux seront souterrains dans le bourg et sa périphérie.

4) Défense incendie

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

L'utilisation du réseau public d'eau potable pour la défense incendie est admise ; toutefois, lorsqu'en raison de la nature du projet, les besoins définis par les services de secours excèdent les capacités de desserte du réseau public d'eau potable, le projet doit mettre en œuvre les moyens complémentaires nécessaires.

ARTICLE U-5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées.

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

Dans le secteur Ua :

Les constructions principales et ses annexes doivent être implantées à l'alignement ou sur la limite de voie privée qui en tient lieu.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- pour prendre en compte l'alignement de fait des constructions voisines,
- pour des opérations (ouvrages ou installations publiques) lorsque des raisons techniques l'imposent,
- dans le cas où le respect de ces règles conduirait à des solutions architecturales incompatibles avec le caractère de l'espace bâti environnant,
- pour des constructions nouvelles sur des parcelles où une construction déjà implantée en bordure de voie empêche le respect de la règle générale,
- pour des extensions de bâtiments existants.

Dans le secteur Ub :

Les constructions nouvelles peuvent être implantées en limite ou en retrait avec un minimum de 3 mètres.

Dans le secteur Uj :

Les constructions doivent être implantées en limite ou en retrait avec un minimum de 3m.

Dans le secteur UI :

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement, ou de la limite de voie privée qui en tient lieu à l'exception des postes de gardiennage de faible importance qui pourront être implantées en limite.

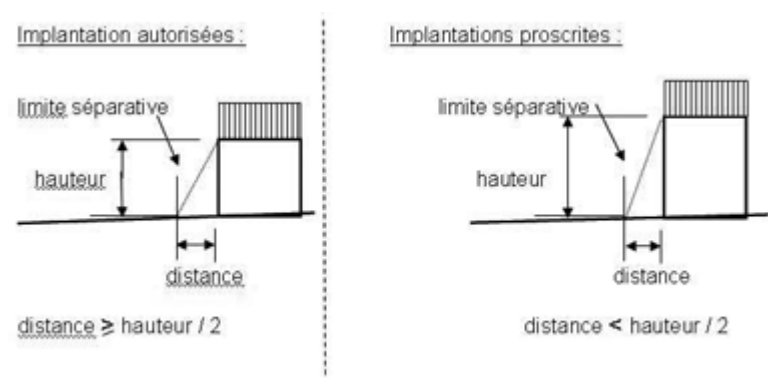
Dans le secteur UL :

La façade principale des nouvelles constructions devra être implantée à une distance minimum de 5 mètres par rapport à l'axe de la voie. Des implantations différentes peuvent être autorisées pour des opérations (ouvrages ou installations publiques) lorsque des raisons techniques l'imposent.

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

Les constructions peuvent jouxter une limite séparative du terrain.

Lorsque les constructions sont implantées en retrait de la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 3 mètres.



ARTICLE U-8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Non réglementée.

ARTICLE U-9 EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE U-10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans les secteurs Ua, Ub, Uj et UL :

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et le faîtage.

La hauteur maximale comptée du terrain naturel au faîtage de la construction est de 6 m.

Dans les secteurs UI :

Non réglementée

ARTICLE U-11 ASPECT EXTERIEUR

Dans les secteurs Ua et Ub :

Constructions à usage d'habitation et annexes :

L'implantation, l'architecture, les dimensions et l'aspect extérieur des bâtiments ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Des adaptations pourront y être apportées si elles sont de nature à améliorer la qualité architecturale du projet et son intégration dans l'environnement.

Un aspect différent peut être admis pour des constructions répondant aux exigences en matière de qualité environnementale et de développement durable ou à la mise en œuvre de techniques nouvelles.

Le niveau de la dalle du rez-de-chaussée ne doit pas excéder une hauteur de 0,50m au-dessus du niveau du sol naturel.

Sur les terrains en pente, cette hauteur est calculée à l'aplomb du point le plus haut de l'emprise au sol du bâtiment à édifier.

a) Murs extérieurs

Les façades

Est interdit l'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux (tels que briques creuses, parpaings...) fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit. L'emploi des ciments est à proscrire.

La nature et les couleurs des enduits, des matériaux de revêtement de façade et des peintures (y compris celles des menuiseries extérieures, des ferronneries...) doivent être en harmonie avec d'une part, l'écriture architecturale de la construction et d'autre part, avec celles des constructions avoisinantes.

Dans le secteur Ua :

L'implantation, l'architecture, les dimensions et l'aspect extérieur (façades, ouvertures, modénatures, occultations...) des bâtiments ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, ou aux paysages naturels ou urbains.

Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine dès lors que sont mis en valeur les éléments intéressants de la construction initiale.

Les façades présentant un appareillage de pierre régulier pourront être rejointoyées.

Les joints d'appareil devront être traités à la chaux naturelle, dans une teinte proche de la pierre, en évitant toute surépaisseur du joint initial. On évitera d'épaufrer les angles des pierres de taille lors du piquage du joint ancien.

Les climatiseurs en façade sur rue devront être dissimulés en totalité dans le bâtiment afin de préserver l'esthétique de la construction. La grille de protection devra être de même couleur que le mur.

Les boîtiers d'alimentation ou de raccordement, câbles ou tuyauteries devront être dissimulés.

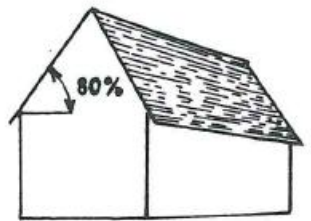
Les ventouses de chaudière en sortie sur des façades donnant sur l'espace public devront être dissimulées dans la construction.

Les couleurs des façades existantes pourront être conservées.

b) Toitures

Dans le secteur Ua :

Les toitures des constructions principales doivent être à deux versants ou plus et réalisées en ardoises ou tuiles vieilles ou tuiles de pays ou en matériaux de même aspect, avec une inclinaison minimale de 80%.



D'une manière générale, les dispositions anciennes de qualité devront être reconduites, conservées et restaurées (épis de faitage, abouts de chevrons moulurés...).

Tous les matériaux utilisés pour la réalisation des ouvrages de toiture devront être traditionnels (bois, ardoise, tuile, mortier de chaux, plomb, cuivre, zinc...).

Les bois apparents seront peints ou teintés.

Pour les toits en tuile plate, les arêtiers et faitages pourront être réalisés, soit au mortier seul, soit par la mise en œuvre de tuiles canal scellé. Celles-ci présenteront une faible largeur.

Les ouvrages en toiture (solin, noue, arêtier...) seront traités de façon à dissimuler les pièces d'étanchéité.

Les lucarnes anciennes doivent être maintenues et restaurées dans le respect de la disposition d'origine.

Dans le secteur Ub :

Les toitures des constructions pourront être plates, à deux versants ou plus.

c) Bâtiments annexes et pergolas

Les annexes doivent présenter une unité d'aspect avec les constructions avoisinantes.

Les vérandas (en extension de bâtiments existants) ne sont pas soumises à ces prescriptions particulières.

Dans le secteur Ua :

Les structures des treilles et pergolas seront réalisées en ferronnerie. Leur finition sera soit fer patiné, soit d'une teinte sombre. Des piliers pourront être réalisés en pierre. Elles supporteront des végétaux grimpants caducs à caractère rural : vignes, glycines, clématites, rosiers, bignonnes,...

d) Clôtures

Les clôtures et portails doivent être de formes simples. Les clôtures pleines doivent s'intégrer à l'architecture environnante.

➤ Commerces

Les matériaux seront adaptés à la forme de la devanture. Les teintes seront en harmonie avec celle de l'édifice.

Dans le secteur Ua :

Tout projet d'aménagement ou de modification de devanture commerciale intéresse la totalité de la façade. Il sera recommandé d'élaborer un projet prenant en compte la composition générale de l'ensemble de la façade et précisant l'insertion de la devanture projetée ainsi que d'un projet de détail indiquant clairement les matériaux utilisés, leur mise en œuvre, ainsi que les couleurs prévues et la disposition des enseignes correspondantes.

➤ Bâtiments à usage d'activité ou d'équipement collectif d'infrastructure

La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction. Les surfaces extérieures pleines s'inséreront dans l'environnement.

Dans le secteur UI :**➤ Bâtiments à usage d'activité**

La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne exécution de la construction, la tenue globale de la zone et l'harmonie du paysage. Les surfaces extérieures pleines s'inséreront dans l'environnement.

Il est souhaitable de réaliser une bonne proportion entre la hauteur et la longueur des façades.

Il est préférable de disposer le bâtiment imposant en second plan et de mettre en façade l'élément bâti le plus faible. Les locaux à usage de bureaux seront intégrés au bâtiment d'activités et devront s'harmoniser avec celui-ci.

Les matériaux destinés à être enduits ne seront pas employés nus.

Dans le secteur UL :

Les constructions ou installations doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes et l'harmonie des paysages environnants.

ARTICLE U-12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le constructeur doit aménager sur son terrain, en dehors des voies publiques, les surfaces de stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les constructions nouvelles, ou agrandissements, ou changements de destination de locaux existants.

ARTICLE U-13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans les secteurs Ua et Ub :

Dans les lotissements et opérations d'habitat groupé dont le nombre de lots ou logements est au moins égal à 10, 10% au moins de la superficie totale du terrain doivent être traités en espaces collectifs d'agrément.

Dans le secteur UI :

Les surfaces libres de toute occupation, et notamment les cinq premiers mètres de la marge de reculement, doivent recevoir un revêtement végétal ou des plantations d'arbres ou d'arbustes.

Les installations nuisantes et les dépôts doivent être masqués par un écran de verdure.

Dans le secteur UL :

Les surfaces hors constructions et stationnement seront végétalisées.

ARTICLE U-14 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementées.

ARTICLE U-15 INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementés.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE (non opposable)

Cette zone comprend les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation à court terme.

Sur ces secteurs, en ce qui concerne le risque sismique, la commune se situe en zone 2 (aléa faible) défini par le décret n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 relatif à la délimitation des zones de sismicité du territoire français.

Cette zone comprend deux secteurs :

- Au Nord du lotissement George Sand ;
- Entre la rue Trompe Souris et la route d'Issoudun.

La gendarmerie prévue dans le secteur au Nord du lotissement George Sand est susceptible d'être un bâtiment de catégorie d'importance IV (bâtiments indispensables au maintien de l'ordre public) défini par l'arrêté ministériel du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique. Le Bâti neuf devrait alors respecter les règles EUROCODE8.

ARTICLE 1AU- 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- Les créations et extensions d'installations classées soumises à autorisation ou à déclaration.
- Les ouvertures de carrières.
- L'ouverture de terrain de camping ou de caravanning.
- Les dépôts de ferraille et de matériaux de démolition et déchets divers.
- Les bâtiments à usage agricole.
- Les dépôts de véhicules.
- Les affouillements ou exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.
- Les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R.111-37 (Habitations légères de loisirs), R.111-41 (Résidences Mobiles de loisirs), R.111-47 (Caravanes) et R.111-32 (Camping) du Code de l'Urbanisme.
- Les parcs d'attraction permanents et autres installations de loisirs gênantes pour le voisinage.

ARTICLE 1AU- 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions comprenant des habitations et annexes sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement et du respect du caractère de la zone à dominante d'habitat,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'une bonne intégration dans le site,
- Les "exhaussements et affouillements" liés à des projets d'intérêt général (aménagement de zones, de voirie, de réseaux), à des aménagements d'espaces ou d'ouvrages publics ou à des bassins de régulation (ou rétention) d'eaux pluviales,
- Les "exhaussements et affouillements" liés aux constructions autorisées dans la zone.

ARTICLE 1AU- 3 ACCES ET VOIRIE

1) Accès

Les accès seront adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. (cf OAP)

2) Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voiries doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et aux besoins de la défense contre l'incendie, protection civile, et la collecte des ordures ménagères.

Elles doivent aussi préserver la sécurité des usagers de la voie publique et celle des personnes utilisant l'accès, le risque étant apprécié en fonction de la visibilité, de l'encombrement des véhicules, de la nature et de la fréquence du trafic.

L'aménagement des voies d'accès et de desserte peut être autorisé par tranches, en fonction du nombre et de la situation des logements à desservir, l'emprise devant être, néanmoins, réservée sur sa largeur totale.

ARTICLE 1AU- 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

L'alimentation en eau par puits, forage ou source à usage unifamilial est admise. Elle devra répondre aux exigences de la réglementation en vigueur aux titres des articles L.2224-9 du CGCT et articles L.1321-7 du code de la santé publique.

2) Assainissement

a) Eaux usées

❖ Pour les zones d'assainissement collectif

- Eaux usées domestiques :

Toute construction ou installation à usage d'habitation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

- Eaux usées non domestiques :

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

❖ Pour les zones d'assainissement non collectif

- Eaux usées domestiques :

Toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines, sur des dispositifs de traitement et d'évacuation compatibles avec ceux mentionnés dans le zonage d'assainissement et d'eaux pluviales annexé et adaptés à la topographie, à l'importance des rejets, à la nature et à la superficie du terrain.

- Eaux usées non domestiques :

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le milieu naturel sans traitement préalable conforme à la réglementation en vigueur est interdite.

Tout rejet d'effluent traité au fossé est soumis à l'autorisation dans le respect de la voirie publique.

b) Eaux pluviales

Le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre en tant que de besoin :

- les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales,
- les mesures propres à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Lorsque la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux polluées, dont l'apport risque de nuire gravement au milieu naturel ou à l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement.

Tout rejet au fossé d'une route est soumis à autorisation dans le respect des règlements de voirie publique.

3) Réseau électrique et téléphonique

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

4) Défense incendie

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

L'utilisation du réseau public d'eau potable pour la défense incendie est admise ; toutefois, lorsqu'en raison de la nature du projet, les besoins définis par les services de secours excèdent les capacités de desserte du réseau public d'eau potable, le projet doit mettre en œuvre les moyens complémentaires nécessaires.

ARTICLE 1AU- 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées

ARTICLE 1AU- 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres au moins de l'alignement des voies nouvelles créées.

ARTICLE 1AU- 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent jouxter une limite séparative du terrain ou respecter une distance minimale de trois mètres par rapport à une limite séparative.

ARTICLE 1AU- 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sous réserve de prescriptions spéciales des services de sécurité, la distance entre deux bâtiments voisins ne doit en aucun cas être inférieure à 3 m.

ARTICLE 1AU- 9 EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE 1AU- 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et le faitage.

La hauteur maximale comptée du terrain naturel au faitage de la construction est de 9 m.

ARTICLE 1AU- 11 ASPECT EXTERIEUR**➤ Constructions à usage d'habitation et annexes**

L'implantation, l'architecture, les dimensions et l'aspect extérieur (façades, ouvertures, modénatures, occultations....) des bâtiments ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Le niveau de la dalle du rez-de-chaussée ne doit pas excéder une hauteur de 0,50m au-dessus du niveau du sol naturel.

Sur les terrains en pente, cette hauteur est calculée à l'aplomb du point le plus haut de l'emprise au sol du bâtiment à édifier.

a) Murs extérieurs**Les façades**

Les joints d'appareil devront être traités à la chaux naturelle, dans une teinte proche de la pierre, en évitant toute surépaisseur du joint initial. On évitera d'épaufrer les angles des pierres de taille lors du piquage du joint ancien.

Est interdit l'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux (tels que briques creuses, parpaings...) fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit. L'emploi des ciments est à proscrire.

b) Toitures

Les toitures des constructions principales pourront être plates, à deux versants ou plus.

c) Bâtiments annexes

Les annexes doivent présenter une unité d'aspect avec les constructions avoisinantes. Les vérandas (en extension de bâtiments existants) ne sont pas soumises à ces prescriptions particulières.

d) Clôtures

Les clôtures et portails doivent être de formes simples. Les clôtures pleines doivent s'intégrer à l'architecture environnante.

➤ Bâtiments d'équipement collectif d'infrastructure

La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction. Les surfaces extérieures pleines s'inséreront dans l'environnement.

ARTICLE 1AU- 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le constructeur doit aménager sur son terrain, en dehors des voies publiques, la surface de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des habitants (à minima une place de stationnement par logement).

ARTICLE 1AU- 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans la mesure du possible les arbres existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement, doivent être plantées, à raison d'un arbre de haute tige, dont l'essence sera précisée, par le pétitionnaire, pour 200 m² de terrain.

Dans les lotissements 10% au moins de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts d'accompagnement lorsque cette superficie excède 10 000 m².

Dans les lotissements dont la superficie est inférieure à 10 000 m², 10% au moins de cette superficie seront traités en espaces verts d'accompagnement lorsque la surface moyenne des lots est inférieure à 600 m².

Traitement paysager des espaces libres :

Une attention particulière sera apportée à la conservation des boisements et des essences paysagères présentes sur le terrain.

ARTICLE 1AU-14 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementées.

ARTICLE 1AU-15 INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementés.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUI

CARACTERE DE LA ZONE (non opposable)

Cette zone comprend un secteur à caractère naturel de la commune destiné à être ouvert à l'urbanisation à long terme.

Elle concerne la future zone réservée aux activités économiques de Plaisance.

Avertissement: il sera tenu compte des difficultés d'approvisionnement en eau potable et d'assainissement, et de la nature du terrain affecté par les mesures de prévention des risques de retrait-gonflement des argiles (aléa fort), dans le cadre de l'aménagement futur du projet d'urbanisation situé sur cette zone.

Il est rappelé l'intérêt dans cette zone de réaliser une étude de sol avant la construction de bâtiments.

Le Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE) (cf. Rapport de présentation) sera pris en compte pour les voies d'autonomisation énergétique de cette zone d'activités.

ARTICLE 2AUI- 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- Les ouvertures de carrières ;
- les constructions à usage d'habitation sauf celles visées à l'article 2AUI-2. ci-dessous ;
- l'ouverture de terrain de camping ou de caravaning ;
- les bâtiments à usage agricole ;
- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R.111-37 (Habitations légères de loisirs), R.111-41 (Résidences Mobiles de loisirs), R.111-47 (Caravanes) et R.111-32 (Camping) du Code de l'Urbanisme ;
- les parcs d'attraction permanents et autres installations de loisirs gênantes pour le voisinage.

ARTICLE 2AUI-2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions et installations à usage artisanal, industriel, commercial ou de services, sous réserve qu'elles n'entraînent pas de nuisances, de pollutions ou de risques pour leur voisinage ;
- les constructions à usage d'habitation à condition d'être destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements implantés dans la zone.

ARTICLE 2AUI- 3 ACCES ET VOIRIE

1) Accès

Lorsque le terrain est riverain à plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès seront adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2) Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voiries doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et aux besoins de la défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers de ces voies ou pour les personnes utilisant cet accès.

Elles doivent aussi préserver la sécurité des usagers de la voie publique et celle des personnes utilisant l'accès, le risque étant apprécié en fonction de la visibilité, de l'encombrement des véhicules, de la nature et de la fréquence du trafic.

ARTICLE 2AUI- 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementée.

ARTICLE 2AUI- 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées.

ARTICLE 2AUI- 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres au moins de l'alignement des voies nouvelles créées.

ARTICLE 2AUI- 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent jouxter une limite séparative du terrain ou respecter une distance égale à trois mètres.

ARTICLE 2AUI- 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée.

ARTICLE 2AUI- 9 EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE 2AUI- 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

ARTICLE 2AUI- 11 ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé.

ARTICLE 2AUI- 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé.

ARTICLE 2AUI- 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementés.

ARTICLE 2AUI-14 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementées.

ARTICLE 2AUI-15 INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementés.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE (non opposable)

Cette zone comprend des terrains peu équipés supportant une activité agricole qu'il convient de protéger pour garantir l'avenir des exploitations agricoles, en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique.

Elle comprend deux sous-secteurs :

- **Aca** qui correspond à une zone où le stationnement des caravanes est autorisé sous réserve qu'il n'entraîne pas de nuisance.
- **AI** qui correspond à une zone agricole industrielle où les installations à usage industriel, artisanal, commercial ou de services sont autorisées sous réserve qu'elles n'entraînent pas de nuisance ou pollution. Cette zone concerne notamment :

5 STECAL :

- Plaisance/Restaurant les routiers,
- Plaisance/la Ferme,
- Les locaux Poubeau,
- Les silos situés route de Romorantin,
- Usine Verte RD922.

ARTICLE A- 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- Toutes les installations et constructions non directement liées à une activité agricole

Dans le sous secteur AI sont interdites toutes les installations et constructions non directement liées à une activité agricole industrielle.

ARTICLE A- 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes directement liées aux besoins de l'exploitation agricole exigeant une présence permanente, rapprochée et justifiée. La construction doit être à l'intérieur d'une zone de 30 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal, sauf contraintes techniques justificatives ou dans la continuité d'un groupement bâti proche (village ou hameau, véritable noyau bâti) pour favoriser l'intégration du bâtiment à venir et qui ne compromet pas le développement des activités protégées dans la zone ;
- les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité,

- éolien, télécommunications ...) sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement ;
- les installations de production d'électricité sous réserve qu'elles utilisent les énergies renouvelables (éolienne, énergie photovoltaïque, méthanisation) et leurs ouvrages annexes ;
 - la suppression des éléments de paysage identifiés selon l'article L. 151-10 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
 - les changements de destination pour des activités non liées à l'agriculture, sous réserve de ne pas nuire à l'activité agricole ;
 - les activités de diversification de l'activité agricole, dans le prolongement de l'exploitation, et qui en restent l'accessoire (activités d'hébergement, de restauration, d'accueil pédagogique, de camping à la ferme...); Ces activités de diversification doivent s'insérer dans le bâti existant, il ne s'agit pas de créer de nouvelles constructions pour pouvoir les mettre en place ;
 - l'extension mesurée d'une habitation existante : la surface de plancher créée sera limitée à 30% maximum de la surface de plancher de la construction existante à la date d'approbation du document sous deux conditions :
 - o La surface initiale de la construction principale est supérieure à 60m²,
 - o La surface de plancher après travaux (existant + extension) ne doit pas excéder 250 m²;
 - les annexes : la surface de plancher ne peut excéder 25 m²;

Dans le sous-secteur **Aca** est autorisé le stationnement des caravanes isolées sous réserve qu'il n'entraîne pas de nuisances.

Dans le sous-secteur **AI** : Les constructions et installations à usage artisanal, industriel, commercial ou de services, sous réserve qu'elles n'entraînent pas de nuisances, de pollutions ou de risques pour leur voisinage.

ARTICLE A- 3 ACCES ET VOIRIE

1) Accès

Lorsque le terrain est riverain à deux ou plusieurs voies publiques, les constructions ne peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie ou la gêne serait la moindre.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2) Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voiries doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et aux besoins de la défense contre l'incendie, protection civile, et collecte des ordures ménagères.

Elles doivent aussi préserver la sécurité des usagers de la voie publique et celle des personnes utilisant l'accès, le risque étant apprécié en fonction de la visibilité, de l'encombrement des véhicules, de la nature et de la fréquence du trafic.

ARTICLE A- 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

En l'absence de réseau de distribution publique, les constructions sont autorisées avec une alimentation privée d'eau potable provenant d'un captage, d'un forage ou d'un puits, ayant fait l'objet d'une procédure réglementaire, dans la mesure où toutes les précautions peuvent être prises pour mettre l'eau à l'abri de toute contamination en tenant compte en particulier de l'assainissement non collectif sur la parcelle.

Les constructions agricoles non en rapport avec l'alimentation humaine et les usages sanitaires sont autorisées avec une alimentation privée.

Les forages, captages et puits particuliers doivent être réalisés avant toute demande de permis de construire, le débit et la qualité de l'eau obtenue devront correspondre à l'usage et à l'importance des activités prévues.

2) Assainissement

a) Eaux usées

❖ Pour les zones d'assainissement collectif

- Eaux usées domestiques :

Toute construction ou installation à usage d'habitation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

- Eaux usées non domestiques :

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

Si l'alimentation en eau ne se fait pas par le réseau public, un système de comptage devra être installé au niveau du rejet.

❖ Pour les zones d'assainissement non collectif

- Eaux usées domestiques :

Toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines, sur des dispositifs de traitement et d'évacuation compatibles avec ceux mentionnés dans le règlement du SPANC et adaptés à la topographie, à l'importance des rejets, à la nature et à la superficie du terrain.

- Eaux usées non domestiques :

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le milieu naturel sans traitement préalable conforme à la réglementation en vigueur est interdite.

b) Eaux pluviales

Le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre en tant que de besoin :

- les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales,
- les mesures propres à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Lorsque la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées, dont l'apport risque de nuire gravement au milieu naturel ou à l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement.

Tout rejet au fossé d'une route est soumis à autorisation dans le respect des règlements de voirie publique.

3) Réseau électrique et téléphonique

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

4) Défense incendie

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

L'utilisation du réseau public d'eau potable pour la défense incendie est admise ; toutefois, lorsqu'en raison de la nature du projet, les besoins définis par les services de secours excèdent les capacités de desserte du réseau public d'eau potable, le projet doit mettre en œuvre les moyens complémentaires nécessaires.

ARTICLE A- 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées.

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

Les constructions et installations nouvelles doivent s'implanter :

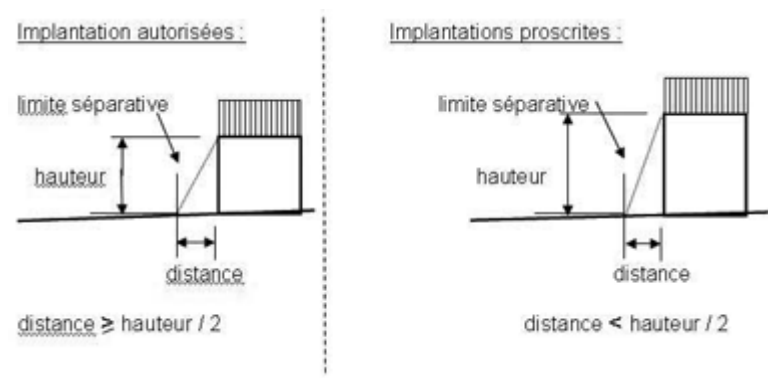
- à plus de 100 mètres de l'axe de l'autoroute A20.
- à 5 m minimum de l'alignement de la voie. Des implantations différentes peuvent être autorisées sur justification.

Les projets d'extension doivent respecter l'alignement de fait existant : les extensions de bâtiments existants implantés en deçà de 5 m sont autorisés sur justification.

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

Les constructions peuvent être implantées :

- En limite séparative, à condition que la hauteur maximale du bâtiment à construire ne soit pas supérieure à 6 mètres à l'égout du toit sur cette limite ;
- en retrait de la limite séparative. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 3 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent et leurs ouvrages annexes.



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

Sous réserve des prescriptions spéciales des services de sécurité, la distance entre deux bâtiments d'habitation voisins ne doit en aucun cas être inférieure à 3 m.

Pour les piscines, l'implantation se fera à l'intérieur d'une zone de 30 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal.

Pour les abris d'animaux, l'implantation se fera à l'intérieur d'une zone de 30 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal.

ARTICLE A- 9 EMPRISE AU SOL

Pour les extensions, elles ne devront pas avoir pour effet de porter l'emprise au sol de l'ensemble des constructions à plus de 20% de la surface de l'unité foncière.

Les annexes devront au maximum avoir une emprise au sol de 30m².

Les abris animaux, ne devront pas avoir pour effet de porter l'emprise au sol de l'ensemble des constructions à plus de 20% de la surface de l'unité foncière.

ARTICLE A- 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et le faitage.

Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur maximale comptée du terrain naturel au faitage de la construction est de 6 m.

Pour les extensions, prévues par l'article L151-12 du Code de l'urbanisme, la hauteur du faitage de l'extension doit être inférieure ou égale au faitage de la construction principale. Dans le cas des toitures terrasses, la hauteur devra être à 4 mètres de l'acrotère (= 1 niveau).

Pour les annexes, elles devront se limiter à un unique niveau avec une hauteur de 5 mètres au faitage. Dans le cas d'une toiture terrasse, elle devra être à 4 mètres de l'acrotère.

Pour les abris à animaux, la hauteur devra être inférieure ou égale à 3m50 par rapport au faitage ou l'acrotère.

ARTICLE A- 11 ASPECT EXTERIEUR

➤ Constructions à usage d'habitation et annexes

L'implantation, l'architecture, les dimensions et l'aspect extérieur des bâtiments ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Le niveau de la dalle du rez-de-chaussée ne doit pas excéder une hauteur de 0,50m au-dessus du niveau du sol naturel.

Sur les terrains en pente, cette hauteur est calculée à l'aplomb du point le plus haut de l'emprise au sol du bâtiment à édifier.

a) Murs extérieurs

Les façades

Est interdit l'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux (tels que briques creuses, parpaings...) fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit. L'emploi des ciments est à proscrire.

Les dispositifs d'occultation

Les teintes des occultations et des fenêtres seront identiques ou coordonnées.

Les éléments en bois

Les éléments en bois qui resteront apparents seront teintés ou peints de façon à s'adapter dans leurs teintes aux paysages avoisinants.

b) Toitures

Les toitures des constructions principales pourront être plates, à deux versants ou plus.

c) Bâtiments annexes

Les annexes doivent présenter une unité d'aspect avec les constructions avoisinantes. Les vérandas (en extension de bâtiments existants) ne sont pas soumises à ces prescriptions particulières.

d) Clôtures

Les clôtures et portails doivent être de formes simples. Les clôtures pleines doivent s'intégrer à l'architecture environnante.

➤ Constructions à usage agricole

Dans un souci d'intégration et pour éviter les contrastes avec les paysages environnants, les constructions agricoles devront présenter une enveloppe de bâtiment aussi homogène que possible et donc :

- Présenter une simplicité de volume et une unité de ton, afin de réduire son impact volumétrique dans le paysage ;
- utiliser des matériaux aux teintes plutôt sombres pour ne pas se détacher ou apparaître comme un objet isolé contrastant dans son environnement ;
- opter pour des couleurs identiques ou de même tonalités que celles des façades pour les accessoires (gouttières, chéneaux, bandes de rives,...) ainsi que pour les portes éléments dont ils font partie intégrante et ne méritant pas de « traitement esthétique » particulier ;
- ne pas laisser nu les matériaux destinés à être enduits.

Dans le sous-secteur AI :

➤ Bâtiments à usage d'activité industrielle, artisanale, commerciale ou de services

La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne exécution de la construction, la tenue globale de la zone et l'harmonie du paysage. Les surfaces extérieures pleines s'inséreront dans l'environnement.

Il est souhaitable de réaliser une bonne proportion entre la hauteur et la longueur des façades.

Il est préférable de disposer le bâtiment imposant en second plan et de mettre en façade l'élément bâti le plus faible. Les locaux à usage de bureaux seront intégrés au bâtiment d'activités et devront s'harmoniser avec celui-ci.

Les matériaux destinés à être enduits ne seront pas employés nus.

ARTICLE A- 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le constructeur doit aménager sur son terrain, en dehors des voies publiques, les surfaces de stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les constructions.

ARTICLE A- 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Une intégration paysagère des bâtiments agricoles sera recherchée grâce à un aménagement paysager utilisant des essences locales.

Les dépôts à l'air libre doivent être masqués par un rideau de végétation, d'essences locales formant écran, tant sur la voie publique que sur les limites séparatives.

Les arbres existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

Deux arbres au moins de haute tige doivent être plantés pour 100 m² de plancher. Les abords des aires de stationnement doivent être plantés. Celles dont la surface est comprise entre 1 000 et 2 000 m² doivent être entourées d'un écran boisé. Celles dont la surface est égale ou supérieure à 2 000 m² doivent en outre être divisées par des rangées d'arbres et des haies.

Dans le sous-secteur **AI** :

Les surfaces libres de toute occupation, et notamment les cinq premiers mètres de la marge de reculement, doivent recevoir un revêtement végétal ou des plantations d'arbres ou d'arbustes.

ARTICLE A-14 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementées.

ARTICLE A-15 INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementés.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE N (non opposable)

Cette zone recouvre la vallée du Fouzon et de ses affluents ainsi que les milieux boisés.

Elle comprend deux sous-secteurs :

- NI qui correspond à une zone de loisirs en milieu naturel
- Nco qui correspond à une zone de protection du Fouzon et du Pozon

ARTICLE N- 1 OCCUPATION ET D'UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits en **zone N** :

- Les constructions nouvelles de toute nature ;
- le stationnement de caravane isolée en dehors des terrains et aires d'accueil spécialement aménagés à cet usage ;
- les installations et travaux divers ci-après :
 - Les parcs d'attraction permanents et autres installations de loisirs gênantes pour le voisinage ;
 - les dépôts de véhicules désaffectés, les dépôts de ferrailles, déchets et matériaux assimilés ;
 - les affouillements et les exhaussements du sol, en dehors de ceux nécessaires à la création ou au fonctionnement d'ouvrages techniques, à la réalisation de travaux d'infrastructure publique, de bassin de recueil des eaux pluviales ;
 - le changement de destination de bâtiment existant en vue d'une affectation autre qu'un usage d'habitation ou activités liées au tourisme vert.

Sont également interdits en zone N :

- Toutes constructions le long du cours d'eau « FOUZON et affluents », zones humides et plans d'eaux répertoriés au sein de la Trame Verte et Bleue (TVB : cf. PADD) sur une limite de 5 mètres ;
- les imperméabilisations du sol ou des rives, (sauf en cas de valorisation et de préservation des sites), les remblais (sauf en cas d'aménagement et de mise en valeur).

Dans le **sous-secteur Nco**, toute construction est interdite.

ARTICLE N- 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis dans l'ensemble de la zone, sous réserve d'une intégration paysagère :

- Les installations de production d'électricité sous réserve qu'elles utilisent les énergies renouvelables (éolienne, énergie photovoltaïque, méthanisation) et leurs ouvrages annexes ;
- l'extension mesurée d'une habitation existante : la surface de plancher créée sera limitée à 30% maximum de la surface de plancher de la construction existante à la date d'approbation du document sous deux conditions :
 - o La surface initiale de la construction principale est supérieure à 60m²,
 - o La surface de plancher après travaux (existant + extension) ne doit pas excéder 250 m².
- Les annexes : la surface de plancher ne peut excéder 25 m² ;
- la reconstruction sur place, après sinistre, avec les caractéristiques du bâtiment initial.

La suppression des éléments de paysage identifiés au titre de l'article L 151-10 et suivants du Code de l'Urbanisme est soumise à autorisation.

Dans le **sous-secteur NI** sont autorisés les bâtiments nécessaires à l'exploitation de l'équipement sportif à l'exclusion des constructions nécessitant le raccordement aux réseaux d'eau potable et d'électricité.

ARTICLE N- 3 ACCES ET VOIRIE**1) Voirie**

Les constructions ou installations doivent être édifiées sur des terrains desservis par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à leur utilisation.

2) Accès

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

ARTICLE N- 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX**1) Eau potable**

Toute construction ou installation doit être alimentée par un réseau public de distribution d'eau potable, dont les caractéristiques autorisent de nouveaux branchements. Seules les installations à usage agricole et les bâtiments d'habitation qui leur sont liés peuvent être alimentées par captage, forage ou puits, conformément à la réglementation en vigueur au titre des articles L2224-9 du CGCT et articles L1321-7 du code de la santé publique.

2) Assainissement - Eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs d'épuration et d'élimination conformément aux prescriptions de la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

3) Assainissement - Eaux Pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain sont à la charge du pétitionnaire. Ils doivent permettre le libre écoulement des eaux et, si nécessaire, la maîtrise des débits évacués de la propriété.

4) Electricité et télécommunications

Toute construction ou installation doit être desservie par une ligne de distribution électrique, dont les caractéristiques sont adaptées à l'opération. Des raccordements ensevelis peuvent être imposés et être à la charge du pétitionnaire.

ARTICLE N- 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementées.

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

Les constructions nouvelles doivent s'implanter à 5 m minimum de l'alignement de la voie.

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

Les constructions de faible surface (< 20m²) et hauteur doivent être implantées en limite ou en retrait avec un minimum de 3m.

Pour les autres constructions, l'implantation se fera à 5 m minimum de l'alignement de la voie.

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

Pour les annexes, l'implantation se fera à l'intérieur d'une zone de 30 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal.

Pour les piscines, l'implantation se fera à l'intérieur d'une zone de 30 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal.

ARTICLE N- 9 EMPRISE AU SOL

Pour les extensions, elles ne devront pas avoir pour effet de porter l'emprise au sol de l'ensemble des constructions à plus de 20% de la surface de l'unité foncière.

Pour les annexes, l'emprise au sol ne devra pas excéder 30 m².

Pour les piscines, l'emprise au sol ne devra pas avoir pour effet de porter l'emprise au sol de l'ensemble des constructions à plus de 20% de la surface de l'unité foncière.

ARTICLE N- 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Pour les extensions, prévues par l'article L151-12 du Code de l'urbanisme, la hauteur du faitage de l'extension doit être inférieure ou égale au faitage de la construction principale. Dans le cas des toitures terrasses, la hauteur devra être à 4 mètres de l'acrotère (= 1 niveau).

Pour les annexes, elles devront se limiter à un unique niveau avec une hauteur de 5 mètres au faitage. Dans le cas d'une toiture terrasse, elle devra être à 4 mètres de l'acrotère.

ARTICLE N- 11 ASPECT EXTERIEUR

➤ Constructions à usage d'habitation et annexes

L'implantation, l'architecture, les dimensions et l'aspect extérieur des bâtiments ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Le niveau de la dalle du rez-de-chaussée ne doit pas excéder une hauteur de 0,50m au-dessus du niveau du sol naturel.

Sur les terrains en pente, cette hauteur est calculée à l'aplomb du point le plus haut de l'emprise au sol du bâtiment à édifier.

Murs extérieurs

Les façades :

Est interdit l'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux (tels que briques creuses, parpaings...) fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit.

L'emploi des ciments est à proscrire.

Les éléments en bois

Les éléments en bois qui resteront apparents seront teintés ou peints de façon à s'adapter dans leurs teintes aux paysages avoisinants.

ARTICLE N- 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé

ARTICLE N- 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les arbres existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

ARTICLE N-14 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementées.

ARTICLE N-15 INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementés.
