

Département du Cher
COMMUNE DE VOUZERON

PLAN LOCAL D'URBANISME

Arrêté le
Approuvé le

REGLEMENT

WIECEK Rachel Géomètre Expert Foncier 15, rue Molière 18100 VIERZON	Dossier 041590 Etabli en novembre 2006, mars 2007
Tél : 02 48 75 10 22 Fax : 02 48 71 10 61 Mèl : wiecek.rachel@wanadoo.fr	

SUMMAIRE

<u>TITRE I</u> - DISPOSITIONS GENERALES	page 3
<u>TITRE II</u> - DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES URBAINES 6	page
Chapitre 1 - Zone Ua	page 7
Chapitre 2 - Zone Ub	page 11
Chapitre 4 - Zone Ue	page 15
<u>TITRE III</u> - DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES A URBANISER	page 18
Chapitre 1 - Zone AU	page 19
<u>TITRE IV</u> - DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES AGRICOLE ET NATURELLES	page 20
Chapitre 1 - Zone A	page 21
Chapitre 2 - Zone N	page 25

TITRE I

Dispositions générales

ARTICLE 1 – Champ d'application territorial du plan local d'urbanisme

- Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire communal de Vouzeron.

ARTICLE 2 – Portée respective du P.L.U. et autres dispositions affectant l'occupation ou l'utilisation du sol

- Textes de référence :
 - ~ Loi n° 2000-1208 dite solidarité et renouvellement urbain "SRU" du 13 décembre 2000
 - ~ Loi n° 2003-590 dite urbanisme et habitat "UH" du 02 juillet 2003
- Les règles du P.L.U. se substituent aux règles générales d'urbanisme édictées dans le code de l'urbanisme des articles R 111-1 à R 111-26.
Toutefois, en application de l'article R 111-1, les articles suivants devront être respectés :
 - ~ R 111.2 : Atteinte à la salubrité et à la sécurité publique
 - ~ R 111.3.2 : Conservation ou mise en valeur d'un site archéologique
 - ~ R 111.4 : Accès et desserte des terrains, stationnement
 - ~ R 111.14.2 : Protection de la nature et de l'environnement
 - ~ R 111.15 : Respect des directives d'aménagement national, cohérence avec les schémas directeurs
 - ~ R 111.21 : Conservation des sites, paysages naturels ou urbains
- Ce règlement n'exclut pas l'application d'autres dispositions du code de l'urbanisme, notamment de celles permettant de refuser une autorisation d'occupation des sols sur des terrains compris dans une opération pour laquelle une déclaration d'utilité publique a été publiée (Article L 421.4)
- Indépendamment des règles du P.L.U., les servitudes d'utilité publique, listées en annexe du document conformément à l'article L 126.1 du code de l'urbanisme, sont opposables aux demandes d'autorisation d'occupation des sols.

ARTICLE 3 – Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le présent plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, à urbaniser et en zones agricoles et naturelles.

Les zones urbaines dites zones U, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre 2, couvrent l'espace déjà urbanisé et équipé de la commune (article R 123.5 du code de l'urbanisme).

Elles se divisent en :

- ~ Zone Ua, correspondant géographiquement au cœur de village, zone urbaine à dominante d'habitat, raccordée au réseau collectif d'assainissement,
- ~ Zone Ub, correspondant géographiquement à une zone proche du cœur de village d'habitat plus dispersé, notamment autour du centre Louis Gatignon, et aux hameaux principaux (les Tierceaux, la Loef du Houx, le Briou).
- ~ Zone Ue, zones d'activités correspondant géographiquement à la zone existant à l'angle des routes de Mehun et de Bourges.

Les zones à urbaniser dites zones AU, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre 3, couvrent l'espace, non équipé, destiné à l'urbanisation future de la commune (article R 123.6 du code de l'urbanisme).

On distingue deux types :

- Les zones à urbaniser à vocation d'habitat : il s'agit des zones situées près de la Loef du Houx, des Tierceaux, du bourg, de la route de Saint Laurent,
- La zone à urbaniser destinée à l'extension de la zone artisanale

La zone agricole dite zone A, à laquelle les dispositions du titre 4, couvrent un espace destiné aux activités agricoles (articles R 123.7 et R 123.8 du code de l'urbanisme).

Elle est située essentiellement au sud du bourg, au nord-est du centre Louis Gatignon et autour des hameaux de la Loef du Houx et du Briou.

Les zones naturelles dites zones N, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre 4, couvrent l'espace non urbanisé de la commune et non destiné à l'être (articles R 123.7 et R 123.8 du code de l'urbanisme).

Elle comporte, outre la zone N strict, une sous- zone :

- La zone Nh correspond à des petits secteurs incluant les habitations isolées de la commune. Dans ces secteurs, seront autorisées, le changement de destination des constructions existantes, les extensions mesurées des bâtiments existants et la construction de bâtiments annexes.
- La zone Nb correspond à la zone de la Couturanderie où seront autorisés les constructions liés aux loisirs ou au tourisme. (Une zone similaire existe déjà sur la commune de Saint laurent)

Les emplacements réservés aux voies, aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, ne peuvent être construits ou recevoir une autre destination que celle prévue (article R 123.32 du code de l'urbanisme). Le propriétaire peut demander à bénéficier des dispositions de l'article L 123.

ARTICLE 4 – Adaptations mineures

- *Conformément à l'article L 123.1 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le P.L.U. 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.*
- *L'autorité compétente pour délivrer les autorisations d'occupation ou d'utilisation du sol est chargée de statuer sur ces adaptations.*
- *Aucune adaptation ne peut être motivée par la forme ou la dimension d'une parcelle créée postérieurement à la date d'approbation du plan d'occupation des sols initial (...)*

ARTICLE 5 – Dispositions diverses

- **Protection du patrimoine archéologique**

Conformément aux dispositions du décret 86-192 du 05 février 1986 et de l'article R 111.3.2 du code de l'urbanisme, lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis à

l'autorisation de lotir, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux divers prévus par le code de l'urbanisme peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique cette autorisation ou ce permis sont délivrés après avis du préfet, qui consulte le conservateur régional de l'archéologie.

- **Implantation des constructions**

Conformément à l'article L 111.1.4 du code de l'urbanisme, en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions et installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres voies classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- ~ aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- ~ aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- ~ aux bâtiments d'exploitation agricole,
- ~ aux réseaux d'intérêt public
- ~ à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas dès lors que des règles concernant ces zones et contenues dans le P.L.U., sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

TITRE II

Dispositions applicables aux zones urbaines

CHAPITRE 1 - Zone Ua

La zone Ua est la zone équipée (voirie, réseaux) correspondant au bourg et raccordée au réseau collectif d'assainissement existant ou futur.

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

Rappels :

- *L'édification des clôtures est soumise à autorisation, conformément aux articles L 441.1 et suivants et R 441.1 et suivants du code de l'urbanisme.*
- *Les installations et travaux divers prévus aux articles L 442.1 et suivants et R 442.1 et suivants du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation préalable.*
- *Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L 430.1 et suivants et R 430.1 et suivants du code de l'urbanisme*

ARTICLE Ua. 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- toute occupation du sol, y compris celles soumises à la réglementation relevant des installations classées, générant des nuisances, notamment d'ordre olfactif, acoustique ou visuel, affectant la commodité du voisinage, ou susceptibles de constituer un danger pour les personnes et les biens
- les lotissements à usage d'activités
- les terrains de stationnement de caravanes
- les terrains de camping
- les dépôts de matériaux ou de véhicules

ARTICLE Ua. 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Sont autorisés sous condition :

- les constructions et installations à usage d'activités si elles sont compatibles avec les infrastructures devant les desservir et si les nuisances sont compatibles avec le voisinage.
- Les installations classées si les nuisances et les risques sont compatibles avec le voisinage.
- Les exhaussements du sol s'ils ne servent pas pour enfouir les déchets ou de décharge
- Les affouillements du sol s'ils sont nécessaires à l'assainissement, la sécurité incendie ou pour l'agrément s'ils ne sont pas soumis à la loi sur l'eau

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ua. 3 – Voirie et accès

- **Voirie :**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée carrossable, d'une largeur minimum de 3,50m.

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir une largeur de chaussée (partie carrossable) minimum de 4m.

Toutefois, des voies ne respectant pas ces caractéristiques peuvent être autorisées à condition que la largeur de leur chaussée ne soit pas inférieure à 3,50m et qu'elles soient adaptées aux usages qu'elles auront à supporter.

- **Accès :**

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

L'accès de toute construction doit présenter une largeur de 3,50m au moins.

ARTICLE Ua. 4 – Desserte par les réseaux

- **Eau :**

Les constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'eau potable.

- **Assainissement eaux usées :**

Les constructions et installations doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement. Dans le cas où celui-ci n'existerait pas encore, les eaux usées devront être dirigées vers un dispositif autonome d'assainissement et l'installation devra être conçue pour être branchée sur le réseau collectif lorsqu'il sera mis en place, suivant les normes en vigueur.

- **Assainissement eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur le terrain sont à la charge du pétitionnaire. Ils doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, ils doivent permettre le libre écoulement des eaux et la maîtrise des débits.

- **Electricité et télécommunications :**

Les constructions devront être raccordées aux réseaux. Des raccordements ensevelis pourront être imposés.

ARTICLE Ua. 5 – Caractéristiques des terrains

Si les constructions sont raccordées au réseau collectif d'assainissement eaux usées, aucune caractéristique n'est imposée.

Dans le cas contraire, les terrains devront avoir les caractéristiques nécessaires à l'installation d'un dispositif d'assainissement individuel (surface, pente et configuration du terrain, nature du sol ...)

ARTICLE Ua. 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies

* Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou à une distance minimale de 5m de cet alignement.

Toutefois, des implantations à une distance moindre peuvent être autorisées pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines ou elles contribuent à la qualité d'un projet de lotissement ou de constructions groupées.

[* La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.]

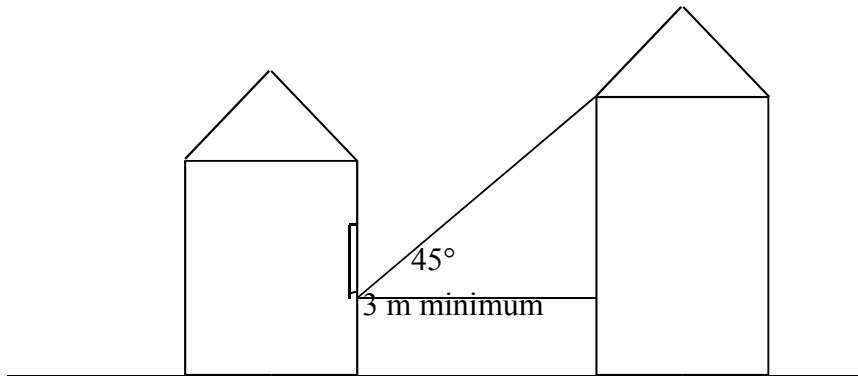
ARTICLE Ua. 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées :

- En limite séparative
- 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 le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de :
 - 3m pour les parties de construction ne comportant pas de baies de pièces principales
 - 6m pour les parties de construction comportant des baies de pièces principales

ARTICLE Ua. 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient pas masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au dessus du plan horizontal, avec un minimum de 3m; ceci étant valable, tant pour le bâtiment à construire que pour le bâtiment existant. Les bâtiments ne comportant pas de baies peuvent être implantés à des distances moindres.



ARTICLE Ua. 9 – Emprise au sol

NEANT

ARTICLE Ua. 10 – Hauteur des constructions

* La hauteur d'une construction à usage d'habitation ne doit pas excéder un niveau principal auquel on peut ajouter un niveau de combles habitables. Les sous-sols ne sont pas autorisés.

* Des hauteurs supérieures peuvent être autorisées pour les équipements d'infrastructures ou les bâtiments à usage d'activités lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE Ua. 11 – Aspect extérieur

* 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. Les couleurs d'enduits doivent respecter les couleurs traditionnelles.

* La pente des buttes de terre ne doit pas excéder 10%.

- * Le niveau de la dalle du RDC ne doit pas excéder 0,60m au-dessus du sol naturel.
- * Les toitures des constructions principales doivent être à deux versants minimum et réalisées en ardoises, tuiles ou en matériaux de même aspect, avec une inclinaison minimale de 36°.
- * Les constructions annexes doivent présenter une unité d'aspect (enduit et couverture) avec les constructions avoisinantes.
- * Les clôtures et portails doivent être de forme simple et s'intégrer à l'environnement. Sur la limite avec les voies publiques ou privées, la hauteur totale de la clôture, hors piliers, portail et murs d'entrée, ne devra pas dépasser 2m; la partie maçonnée, s'il en existe une, devra, quant à elle, avoir une hauteur maximale de 1,20m. Sur les limites séparatives, les clôtures ne devront pas dépasser une hauteur de 2m.
- * Les aménagements de constructions existantes devront respecter les règles ci-dessus.
- * Un projet de construction faisant appel aux nouveaux matériaux écologiques ou aux nouvelles techniques, notamment s'il intègre des principes de préservation de l'environnement, pourra être accepté après étude.

ARTICLE Ua. 12 – Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions devra être assuré en dehors des voies publiques.

Cette disposition peut ne pas être imposée en cas d'impossibilité technique ou esthétique.

ARTICLE Ua. 13 – Espaces libres, plantations, espaces boisés classés

NEANT

SECTION 3 – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ua. 14 – Possibilités maximales d'occupation du sol

Rappel : appliqué à la superficie d'un terrain, le coefficient d'occupation des sols (C.O.S.) fixe, sous réserve des autres règles du P.L.U. et des servitudes grevant l'utilisation du sol, une surface maximum de plancher hors œuvre nette susceptible d'être utilisée, qui est calculée selon les règles fixées à l'article R 112-2 du code de l'urbanisme.

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols (C.O.S)

CHAPITRE 2 - Zone Ub

La zone Ub correspond aux écarts principaux (les Tierceaux, la Loeuf du Houx, le Briou) et aux zones péri-urbaines, notamment autour du centre Louis Gatignon.

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

Rappels :

- *L'édification des clôtures est soumise à autorisation, conformément aux articles L 441.1 et suivants et R 441.1 et suivants du code de l'urbanisme.*
- *Les installations et travaux divers prévus aux articles L 442.1 et suivants et R 442.1 et suivants du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation préalable.*
- *Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L 430.1 et suivants et R 430.1 et suivants du code de l'urbanisme*

ARTICLE Ub. 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- toute occupation du sol, y compris celles soumises à la réglementation relevant des installations classées, générant des nuisances, notamment d'ordre olfactif, acoustique ou visuel, affectant la commodité du voisinage, ou susceptibles de constituer un danger pour les personnes et les biens
- les lotissements à usage d'activités
- les terrains de stationnement de caravanes
- les terrains de camping
- les dépôts de matériaux ou de véhicules
- les carrières

ARTICLE Ub. 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Sont admis :

- les constructions et installations à usage d'activités, y compris celles soumises à la réglementation des installations classées, si elles sont compatibles avec les infrastructures devant les desservir et si les nuisances sont compatibles avec le voisinage.
- Les permis groupés à condition, qu'après division, les constructions respectent les articles ci-après.
- Les exhaussements du sol s'ils ne servent pas pour enfouir les déchets ou de décharge
- Les affouillements du sol s'ils sont nécessaires à l'assainissement, la sécurité incendie ou pour l'agrément s'ils ne sont pas soumis à la loi sur l'eau

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE Ub. 3 – Voirie et accès**

- **Voirie :**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée carrossable, d'une largeur minimum de 3,50m.

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir une largeur de chaussée (partie carrossable) minimum de 4m.

Toutefois, des voies ne respectant pas ces caractéristiques peuvent être autorisées à condition que la largeur de leur chaussée ne soit pas inférieure à 3,50m et qu'elles soient adaptées aux usages qu'elles auront à supporter.

- **Accès :**

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

L'accès de toute construction doit présenter une largeur de 3,50m au moins.

ARTICLE Ub. 4 – Desserte par les réseaux

- **Eau :**

Les constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'eau potable.

- **Assainissement eaux usées :**

Toutes constructions et installations devront être raccordées au réseau public d'assainissement s'il existe.

S'il n'existe pas, les eaux usées devront être dirigées vers un dispositif individuel d'épuration et d'élimination;

les chutes d'eaux usées doivent être conçues de façon à être branchées directement sur le réseau collectif si celui-ci est prévu au schéma directeur d'assainissement.

De plus, les terrains doivent répondre aux conditions de superficie énoncées à l'article Ub. 5 ci-après.

L'évacuation des eaux usées dans les fossés, cours d'eau ou réseaux d'eaux pluviales, est strictement interdite.

- **Assainissement eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur le terrain sont à la charge du pétitionnaire. Ils doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, ils doivent permettre le libre écoulement des eaux et la maîtrise des débits.

- **Electricité et télécommunications :**

Les constructions devront être raccordées aux réseaux. Des raccordements ensevelis pourront être imposés.

ARTICLE Ub. 5 – Caractéristiques des terrains

- Lorsque que le réseau d'assainissement collectif existe, aucune caractéristique n'est imposée.
- En absence du réseau d'assainissement collectif, la surface du terrain doit être suffisante pour installer un assainissement individuel aux normes, qui tiendra compte, entre autres, de la nature du sol, de la pente du terrain,

ARTICLE Ub. 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies

* Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5m de l'alignement. Toutefois, des implantations à une distance moindre peuvent être autorisées pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines ou elles contribuent à la qualité d'un projet de lotissement ou de constructions groupées.

[* La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.]

ARTICLE Ub. 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées :

- En limite séparative pour les bâtiments annexes seulement
- 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 le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de :
 - 3m pour les parties de construction ne comportant pas de baies de pièces principales

- 6m pour les parties de construction comportant des baies de pièces principales

ARTICLE Ub. 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient pas masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au dessus du plan horizontal, avec un minimum de 3m; ceci étant valable, tant pour le bâtiment à construire que pour le bâtiment existant. (voir croquis Ua. 8)

Les bâtiments ne comportant pas de baies peuvent être implantés à des distances moindres.

ARTICLE Ub. 9 – Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 25% de la surface totale de l'unité foncière.

ARTICLE Ub. 10 – Hauteur des constructions

* La hauteur d'une construction à usage d'habitation ne doit pas excéder un niveau principal auquel on peut ajouter un niveau de combles habitables.

Les sous-sols ne sont pas autorisés.

* Des hauteurs supérieures peuvent être autorisées pour les équipements d'infrastructures ou les bâtiments à usage d'activités lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE Ub. 11 – Aspect extérieur

* 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.

Les couleurs d'enduits doivent respecter les couleurs traditionnelles.

* La pente des buttes de terre ne devra pas excéder 10%.

* Le niveau de la dalle du RDC ne doit pas excéder 0,60m au dessus du sol naturel.

* Les toitures des constructions principales doivent être à deux versants minimum et réalisées en ardoises, tuiles, matériaux traditionnels ou équivalent, avec une inclinaison minimale de 10% (36°).

* Les constructions annexes doivent présenter une unité d'aspect (enduit et couverture) avec les constructions avoisinantes.

* Les clôtures et portails doivent être de forme simple et s'intégrer à l'environnement. Sur la limite avec les voies publiques ou privées, la hauteur totale de la clôture, hors piliers, portail et murs d'entrée, ne devra pas dépasser 2m; la partie maçonnée, s'il en existe une, devra, quant à elle, avoir une hauteur maximale de 1,20m.

Sur les limites séparatives, les clôtures ne devront pas dépasser une hauteur de 2m.

* Les nouveaux aménagements de constructions existantes devront respecter les règles ci-dessus.

* Un projet de construction faisant appel aux nouveaux matériaux écologiques ou aux nouvelles techniques, notamment s'il intègre des principes de préservation de l'environnement, pourra être accepté après étude.

ARTICLE Ub. 12 – Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions devra être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE Ub. 13 – Espaces libres, plantations, espaces boisés classés

NEANT

SECTION 3 – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ub. 14 – Possibilités maximales d'occupation du sol

Rappel : appliqué à la superficie d'un terrain, le coefficient d'occupation des sols (C.O.S.) fixe, sous réserve des autres règles du P.L.U. et des servitudes grevant l'utilisation du sol, une surface maximum de plancher hors œuvre nette susceptible d'être utilisée, qui est calculée selon les règles fixées à l'article R 112-2 du code de l'urbanisme.

Le coefficient d'occupation (C.O.S) des sols est de 0,4.

CHAPITRE 4 - Zone Ue

La zone Ue délimite les zones à usage d'activités. Celles-ci se situent à l'angle des routes de Mehun et de Bourges.

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

Rappels :

- *L'édification des clôtures est soumise à autorisation, conformément aux articles L 441.1 et suivants et R 441.1 et suivants du code de l'urbanisme.*
- *Les installations et travaux divers prévus aux articles L 442.1 et suivants et R 442.1 et suivants du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation préalable.*

- *Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L 430.1 et suivants et R 430.1 et suivants du code de l'urbanisme*

ARTICLE Ue. 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- les carrières
- les occupations et installations non liées à l'activité de la zone

ARTICLE Ue. 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Sont admis :

- les constructions d'habitation à la condition qu'elles soient utiles à la surveillance du site.
- Les installations classées si les nuisances et les risques sont compatibles avec le voisinage.
- Les dépôts, notamment de véhicules et matériaux, à condition qu'un écran végétal soit créé sur l'ensemble des limites périmétriques du site.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ue. 3 – Voirie et accès

- **Voirie :**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elle aura à supporter ou aux constructions ou installations qu'elle devra desservir.

- **Accès :**

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

L'accès de toute construction doit présenter une largeur de 3,50m au moins.

ARTICLE Ue. 4 – Desserte par les réseaux

- **Eau :**

Les constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'eau potable.

- **Assainissement eaux usées :**

Les constructions et installations doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement. Dans le cas où celui-ci n'existe pas, les eaux usées devront être dirigées vers un dispositif autonome d'assainissement et l'installation devra être conçue pour être branchée sur le réseau collectif s'il doit être mis en place.

- **Assainissement eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur le terrain sont à la charge du pétitionnaire. Ils doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, ils doivent permettre le libre écoulement des eaux et la maîtrise des débits.

- **Electricité et télécommunications :**

Les constructions devront être raccordées aux réseaux. Des raccordements ensevelis pourront être imposés.

ARTICLE Ue. 5 – Caractéristiques des terrains

Si les constructions sont raccordées au réseau collectif d'assainissement eaux usées, aucune caractéristique n'est imposée.

Dans le cas contraire, les terrains devront avoir les caractéristiques nécessaires à l'installation d'un dispositif d'assainissement individuel (surface, pente et configuration du terrain, nature du sol ...)

ARTICLE Ue. 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies

* Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5m de cet alignement.

[* La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.]

ARTICLE Ue. 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions et installations de toute nature doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 5m.

ARTICLE Ue. 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient pas masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au dessus du plan horizontal, avec un minimum de 3m; ceci étant valable, tant pour le bâtiment à construire que pour le bâtiment existant.

Les bâtiments ne comportant pas de baies peuvent être implantés à des distances moindres.

ARTICLE Ue. 9 – Emprise au sol

NEANT

ARTICLE Ue. 10 – Hauteur des constructions

NEANT

ARTICLE Ue. 11 – Aspect extérieur

Sauf dans le cas où leurs caractéristiques techniques l'exigent, les bâtiments doivent présenter une unité de volume et d'aspect et s'intégrer au paysage.

ARTICLE Ue. 12 Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions devra être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE Ue. 13 – Espaces libres, plantations, espaces boisés classés

Les surfaces libres de toute occupation doivent recevoir un revêtement végétal ou des plantations d'arbres ou d'arbustes.

En cas de dépôt de véhicules, matériaux ..., des écrans végétaux devront être créés sur l'ensemble des limites périmétriques

SECTION 3 – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ue. 14 – Possibilités maximales d'occupation du sol

Rappel : appliqué à la superficie d'un terrain, le coefficient d'occupation des sols (C.O.S.) fixe, sous réserve des autres règles du P.L.U. et des servitudes grevant l'utilisation du sol, une surface maximum de plancher hors œuvre nette susceptible d'être utilisée, qui est calculée selon les règles fixées à l'article R 112-2 du code de l'urbanisme.

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols (C.O.S)

TITRE III

Dispositions applicables aux zones à urbaniser

CHAPITRE 1 - Zone AU

Il s'agit des zones à urbaniser. On distingue deux types :

- *Les zones à urbaniser à vocation d'habitat : il s'agit des zones situées près de la Loeuf du Houx, des Tierceaux, du bourg, de la route de Saint Laurent,*
- *La zone à urbaniser destinée à l'extension de la zone artisanale*

Les zones suivantes (AUa) seront ouvertes à l'urbanisation dès réalisation des travaux de voirie et réseaux. L'aménageur devra présenter un schéma d'aménagement global de la zone à aménager mais aussi prendre en compte le surplus de cette zone AU, notamment en ce qui concerne la voirie et les réseaux.

Elles devront respecter le règlement de la zone Ub :

- Route de Saint Laurent,
- La Loeuf du Houx,
- Le bourg

La zone destinée aux activités (AUe) sera ouverte à l'urbanisation dès réalisation des travaux de voirie et réseaux et devra respecter le règlement de la zone Ue.

La zone des Tierceaux (AUm) sera ouverte à l'urbanisation par une modification du P.L.U.

TITRE IV

Dispositions applicables aux zones agricoles et naturelles

CHAPITRE 1 - Zone A

La zone A est réservée à l'exploitation agricole.

Elle est située essentiellement au sud du bourg, au nord-est du centre Louis Gatignon et autour des hameaux de la Loef du Houx et du Briou.

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

Rappels :

- *L'édification des clôtures est soumise à autorisation, conformément aux articles L 441.1 et suivants et R 441.1 et suivants du code de l'urbanisme.*
- *Les installations et travaux divers prévus aux articles L 442.1 et suivants et R 442.1 et suivants du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation préalable.*
- *Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L 430.1 et suivants et R 430.1 et suivants du code de l'urbanisme*

ARTICLE A. 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

Toutes constructions nouvelles si elles ne sont pas liées à l'activité agricole.

ARTICLE A. 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

sont autorisés sous condition :

- Les abris de jardin familiaux, sous réserve que leur superficie n'excède pas 20 m². Ils sont limités à un seul par îlot de propriété.
- Les activités et installations classées liées à l'exploitation agricole, à l'exception des carrières, à condition que les habitations existantes soient tenues à l'écart des nuisances, et que ces nuisances n'excèdent pas les "seuils tolérables".
- Les constructions, ouvrages et installations liées à la réalisation des équipements publics ou d'intérêt collectif,
- Le changement de destination (et, dans ce cadre, la rénovation et l'agrandissement mesuré) des bâtiments agricoles existants dès lors que ce changement ne compromet pas l'exploitation agricole et qu'il concerne des bâtiments dont l'intérêt patrimonial est justifié : ces bâtiments seront repérés par un pastillage sur les plans de zonage)
- Les affouillements ou exhaussements du sol permettant la création de retenues d'eau utiles pour l'agriculture ou l'élevage, ou si elles ont un caractère public et d'intérêt collectif
- Les terrains de campings et caravaning s'ils constituent une activité économique complémentaire à l'exploitation agricole,
- Les carrières si elles sont communales.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE A. 3 – Voirie et accès****• Voirie :**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée. Ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles auront à supporter ou aux constructions ou installations qu'elles auront à desservir.

• Accès :

~ Tout terrain enclavé est inconstructible sauf s'il bénéficie d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'Article 682 du code civil.

~ Les accès des terrains non desservis directement par une voie privée ou publique répondant aux critères ci-dessus, doivent être adaptés à l'opération envisagée et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

ARTICLE A. 4 – Desserte par les réseaux**• Eau :**

Toutes constructions à usage d'habitation ou installations recevant du public devront être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable.

En l'absence de réseau public ou en cas d'insuffisance du réseau, l'alimentation peut, sauf pour les constructions à usage d'habitation ou les équipements recevant du public, être réalisée par captage, forage ou puits conformément à la réglementation en vigueur.

• Assainissement :

~ Eaux usées : Les eaux usées devront être dirigées vers un dispositif individuel d'épuration et d'élimination.

L'évacuation des eaux usées dans les fossés, cours d'eau ou réseaux d'eaux pluviales, est strictement interdite.

~ Eaux pluviales : Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) seront à la charge du pétitionnaire qui devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

• **Electricité et télécommunications :**

Des raccordements ensevelis pour l'électricité et les télécommunications peuvent être imposés.

ARTICLE A. 5 – Caractéristiques des terrains

Les terrains doivent avoir, dans le cas de construction à usage d'habitation, les caractéristiques nécessaires à la mise en place d'un dispositif individuel d'épuration et d'élimination des eaux usées.

ARTICLE A. 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies

- La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.
- Règle générale d'implantation par rapport aux voies :
Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10 m de l'alignement ou de la limite de la voie privée qui en tient lieu.
- Toutefois, des implantations à moins de 10 m, peuvent être autorisées afin de faciliter l'exploitation mais à condition que cette implantation ne nuise pas à la circulation publique et au voisinage.
- L'implantation à l'alignement ou sur la limite de la voie privée qui en tient lieu, peut également être autorisée pour des équipements publics de faible importance ou les constructions nécessaires aux services publics dont la superficie est au plus égale à 15 m² et dont la hauteur ne dépasse pas 3 m à l'égout des toits (exemple: transformateur EDF).

ARTICLE A. 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées

- En retrait de la limite séparative. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 6 m. Toutefois, l'implantation sur limite ou à une distance au moins égale à 3 m peut être autorisée dans le cas d'agrandissement de constructions existant à la date d'approbation du P.L.U.
- L'implantation sur limite séparative peut être autorisée pour les constructions liées aux équipements publics et à l'infrastructure publique.

ARTICLE A. 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ou d'activités ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, seraient vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal, avec un minimum de 3 m entre deux bâtiments; ceci étant valable, tant pour le bâtiment à construire que pour le bâtiment existant. (voir croquis Ua. 8)

Les bâtiments ne comportant pas de baies peuvent être implantés à des distances moindres.

ARTICLE A. 9 – Emprise au sol

NEANT

ARTICLE A. 10 – Hauteur des constructions

La hauteur d'une construction nouvelle à usage d'habitation, mesurée à partir du sol naturel, ne doit pas excéder un niveau principal, auquel peut être ajouté un niveau de combles habitables.

Pour les autres constructions, la hauteur n'est pas limitée. Elle ne doit, toutefois, pas porter atteinte au voisinage et notamment à l'éclairage et à l'ensoleillement des constructions à usage d'habitation voisines et les constructions doivent s'intégrer dans le paysage.

Rappel : il peut être fait application de l'Article R 111.21 du code de l'urbanisme

ARTICLE A. 11 – Aspect extérieur

- Sauf dans le cas où leurs caractéristiques techniques l'exigeraient, les bâtiments doivent présenter une unité de volume et d'aspect et s'intégrer au paysage.
- L'aspect des constructions à usage d'habitation autorisées dans la zone doit être conforme aux dispositions de l'article Ub. 11.

ARTICLE A. 12 – Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors de l'emprise des voies publiques ou des voies privées en tenant lieu.

ARTICLE A. 13 – Espaces libres, plantations, espaces boisés classés

NEANT

SECTION 3 – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE A. 14 – Possibilités maximales d'occupation du sol**

Rappel : appliqué à la superficie d'un terrain, le coefficient d'occupation des sols (C.O.S.) fixe, sous réserve des autres règles du P.L.U. et des servitudes grevant l'utilisation du sol, une

surface maximum de plancher hors œuvre nette susceptible d'être utilisée, qui est calculée selon les règles fixées à l'article R 112-2 du code de l'urbanisme.

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les constructions autorisées dans la zone.

CHAPITRE 2 - Zone N

La zone N est une zone naturelle de protection des sites et des paysages.

Elle comporte, outre la zone N strict, une sous- zone :

- *La zone Nh correspond à des petits secteurs incluant les habitations isolées de la commune. Dans ces secteurs, seront autorisées, le changement de destination des constructions existantes, les extensions mesurées des bâtiments existants et la construction de bâtiments annexes.*
- *La zone Nb correspond à la zone de la Couturanderie où seront autorisés les constructions liés aux loisirs ou au tourisme. (Une zone similaire existe déjà sur la commune de Saint laurent)*

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

Rappels :

- *L'édification des clôtures est soumise à autorisation, conformément aux articles L 441.1 et suivants et R 441.1 et suivants du code de l'urbanisme.*
- *Les installations et travaux divers prévus aux articles L 442.1 et suivants et R 442.1 et suivants du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation préalable.*

- *Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L 430.1 et suivants et R 430.1 et suivants du code de l'urbanisme*

ARTICLE N. 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes utilisations ou occupations du sol.

ARTICLE N. 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Sont autorisés sous condition dans les zones Nb, Nh :

- Les abris de jardin, liés aux jardins familiaux ou pas, sous réserve que leur superficie n'excède pas 20 m². Ils sont limités à un seul par îlot de propriété,
- Chaque bâtiment annexe ou occupation annexe du sol (piscine, tennis ...) à condition que leur surface au sol ne dépasse pas 100m²
- Les constructions, ouvrages et installations liées à la réalisation des équipements publics ou d'intérêt collectif, même en zone N
- L'agrandissement mesuré, la modification, le changement de destination de bâtiments existants pour des usages d'habitation, touristique ou d'artisanats.
Définition de l'agrandissement mesuré : Les agrandissements des habitations existantes à la date de publication du P.L.U. sont autorisés à condition que la surface hors œuvre nette ajoutée n'excède pas 50% de la surface hors œuvre nette existante.
- Les constructions nouvelles à usage d'habitation dans la limite de une par unité foncière

Sont autorisés en plus dans la zone Nb, les constructions ou occupations du sol liés à l'activité de la zone

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N. 3 – Voirie et accès

- **Voirie :**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée. Ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles auront à supporter ou aux constructions ou installations qu'elles auront à desservir.

- **Accès :**

~ Tout terrain enclavé est inconstructible sauf s'il bénéficie d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

~ Les accès des terrains non desservis directement par une voie privée ou publique répondant aux critères ci-dessus, doivent être adaptés à l'opération envisagée et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

ARTICLE N. 4 – Desserte par les réseaux

- **Eau :**

Toutes constructions à usage d'habitation ou installations recevant du public devront être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable.

En l'absence de réseau public ou en cas d'insuffisance du réseau, l'alimentation peut, sauf pour les constructions à usage d'habitation ou les équipements recevant du public, être réalisée par captage, forage ou puits conformément à la réglementation en vigueur.

- **Assainissement :**

~ Eaux usées : Les eaux usées devront être dirigées vers un dispositif individuel d'épuration et d'élimination.

L'évacuation des eaux usées dans les fossés, cours d'eau ou réseaux d'eaux pluviales, est strictement interdite.

~ Eaux pluviales : Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) seront à la charge du pétitionnaire qui devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

- **Electricité et télécommunications :**

Des raccordements ensevelis pour l'électricité et les télécommunications peuvent être imposés.

ARTICLE N. 5 – Caractéristiques des terrains

En absence du réseau d'assainissement collectif, la surface du terrain doit être suffisante pour installer un assainissement individuel aux normes, qui tiendra compte, entre autres, de la nature du sol, de la configuration de la parcelle, de la pente du terrain,

ARTICLE N. 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies

- La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.
- Règle générale d'implantation par rapport aux voies :
Dans les zones Nb et Nh, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 m de l'alignement ou de la limite de la voie privée qui en tient lieu.
- Toutefois, des implantations à moins de 5 m, peuvent être autorisées lorsqu'il s'agit d'agrandissement ou de modification de bâtiments existants avant la date d'approbation du P.L.U.
- L'implantation à l'alignement ou sur la limite de la voie privée qui en tient lieu, peut également être autorisée pour des équipements publics de faible importance ou les constructions nécessaires aux services publics dont la superficie est au plus égale à 15 m² et dont la hauteur ne dépasse pas 3 m à l'égout des toits (exemple : transformateur EDF).

ARTICLE N. 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées

- En retrait de la limite séparative. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 6 m. Toutefois, l'implantation sur limite ou à une distance au moins égale à 3 m peut être autorisée dans le cas d'agrandissement de constructions existant à la date d'approbation du P.L.U.

- L'implantation sur limite séparative peut être autorisée pour les constructions liées aux équipements publics et à l'infrastructure publique.

ARTICLE N. 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions autorisées dans la zone peuvent être implantés en limite de constructions déjà existantes sur l'îlot de propriété.

Mais si les bâtiments sont implantés en retrait des constructions existantes, ils doivent l'être de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ou d'activités ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, seraient vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal, avec un minimum de 3 m; ceci étant valable, tant pour le bâtiment à construire que pour le bâtiment existant. (voir croquis Ua. 8)

Les bâtiments ne comportant pas de baies peuvent être implantés à des distances moindres.

ARTICLE N. 9 – Emprise au sol

- En zone Nh, l'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 25% de la surface totale de l'unité foncière.
- En zone Nb, L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 35% de la surface totale de l'unité foncière.

ARTICLE N. 10 – Hauteur des constructions

* La hauteur d'une construction à usage d'habitation ne doit pas excéder un niveau principal auquel on peut ajouter un niveau de combles habitables.

Les sous-sols ne sont pas autorisés.

* Des hauteurs supérieures peuvent être autorisées pour les équipements d'infrastructures ou les bâtiments à usage d'activités lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Rappel : il peut être fait application de l'article R 111.21 du code de l'urbanisme

ARTICLE N. 11 – Aspect extérieur

- Sauf dans le cas où leurs caractéristiques techniques l'exigeraient, les bâtiments doivent présenter une unité de volume et d'aspect et s'intégrer au paysage.
- Les enduits des façades et murs de clôture devront être d'une couleur s'intégrant parfaitement au voisinage,
- L'aspect des constructions à usage d'habitation autorisées et des clôtures doit être conforme aux dispositions de l'article Ub. 11.

ARTICLE N. 12 – Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors de l'emprise des voies publiques ou des voies privées en tenant lieu.

ARTICLE N. 13 – Espaces libres, plantations, espaces boisés classés

Les arbres existants remarquables doivent être conservés ou, en cas d'impossibilité, remplacés par des plantations équivalentes.

SECTION 3 – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N. 14 – Possibilités maximales d'occupation du sol

Rappel : appliqué à la superficie d'un terrain, le coefficient d'occupation des sols (C.O.S.) fixe, sous réserve des autres règles du P.L.U. et des servitudes grevant l'utilisation du sol, une surface maximum de plancher hors œuvre nette susceptible d'être utilisée, qui est calculée selon les règles fixées à l'article R 112-2 du code de l'urbanisme.

NEANT