

|                       |                                                                               |
|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| • pages 2 à 4 .....   | <b>TITRE 1 – DISPOSITIONS GENERALES</b>                                       |
| • pages 5 à 24 .....  | <b>TITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES<br/>AUX ZONES URBAINES</b>              |
| incluant :            |                                                                               |
| ⇒ pages 6 à 10 .....  | <b>Chapitre 1 - ZONE U</b>                                                    |
| ⇒ pages 11 à 15 ..... | <b>Chapitre 2 - ZONE UE</b>                                                   |
| ⇒ pages 16 à 21 ..... | <b>Chapitre 3 - ZONE AU</b>                                                   |
| • pages 22 à 35 ..... | <b>TITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES<br/>AUX ZONES AGRICOLE ET NATURELLE</b> |
| incluant :            |                                                                               |
| ⇒ pages 23 à 27 ..... | <b>Chapitre 1 - ZONE A</b>                                                    |
| ⇒ pages 28 à 32 ..... | <b>Chapitre 2 - ZONE N</b>                                                    |

# SOMMAIRE

## **TITRE 1**

# **DISPOSITIONS GENERALES**

## ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble de la commune d'IVOY LE PRE.

## ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU P.L.U. ET D'AUTRES DISPOSITIONS AFFECTANT L'OCCUPATION OU L'UTILISATION DU SOL

Les règles du P.L.U. se substituent aux règles générales de l'urbanisme (articles R 111.1 à R 111.24 du code de l'urbanisme).

Toutefois, en application de l'article R 111.1 du code de l'urbanisme, demeurent applicables, les prescriptions définies dans les articles suivants :

- Article R 111.2 : atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.
- Article R 111.4 : accès et desserte des terrains par les voies publiques, stationnement.
- Article R 111.15 : respect des directives d'aménagement nationales, cohérence avec les schémas directeurs.
- Article R 111.21 : respect des sites et paysages, intégration architecturale des bâtiments.

Indépendamment des règles du P.L.U., les servitudes d'utilité publique, répertoriées en annexe conformément à l'article L 1261 du code de l'urbanisme, sont opposables aux demandes d'autorisation d'occupation du sol.

Enfin, les autres codes ou réglementations applicables aux constructions, aux établissements recevant du public, aux établissements classés, aux activités bruyantes, aux nuisances diverses, restent applicables.

## ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en :

**Zones urbaines :** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre 2 :

- U : zone bâtie déjà urbanisée, comprenant :
  - ⇒ le secteur U a d'urbanisation dense, aux caractères urbanistiques anciens (antérieurs au XX<sup>e</sup> siècle, comprenant uniquement le centre du bourg d'Ivoy le Pré ;
  - ⇒ le secteur U b d'urbanisation de plus faible densité, aux caractères urbanistiques du XX<sup>e</sup> siècle, comprenant la périphérie du bourg d'Ivoy le Pré et le hameau du Pont de la Grille.
- UE : zone réservée aux constructions et installations à destinations industrielles, commerciales ou artisanales, comprenant :
  - ⇒ le secteur UE 1 à destinations industrielles ou artisanales, couvrant les sites existants sis, au lieu-dit Les Forges et route de la gare ;
  - ⇒ le secteur UE 2 à destinations commerciales ou artisanales compatibles avec l'habitat, sis au bourg, route de la Gare.
- AU : zone d'urbanisation future, comprenant :
  - ⇒ les secteurs AU 1 et AU 3, sis au sud-est du bourg, destinés en priorité à l'habitat, qui seront ouvrables à l'urbanisation dans l'ordre de leur numérotation, le premier avec anticipation possible, le second après modification ou révision du P.L.U..
  - ⇒ le secteur AU 2, sis au nord-ouest du bourg, destiné en priorité aux loisirs et éventuellement à la construction d'un logement, qui est ouvrable à l'urbanisation avec anticipation.
  - ⇒ le secteur AU e pour les constructions et installations à destinations industrielles ou artisanales sis au lieu-dit Les Forges, en extension de la zone UE, urbanisable par anticipation.

**Zones agricole et naturelle :** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre 3 :

- A : zone réservée à l'activité agricole incluant des zones en pastillage A dans lesquelles le changement de destination des bâtiments à caractère patrimonial est admis, et comprenant :
  - ⇒ des secteurs Ah dans lesquels l'extension limitée des constructions non agricoles existantes est autorisée, ainsi que la construction d'annexes.
- N : zone naturelle et forestière, comprenant :
  - ⇒ le secteur Na concernant des propriétés communales au château d'Ivoy et route de la Chapelotte, dans lequel des constructions et installations liées aux loisirs sont autorisées sous conditions.
  - ⇒ le secteur Nh situé au château d'Ivoy, dans lequel quelques constructions peuvent être admises sous conditions.

Les emplacements réservés aux voies, aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, bien que situés dans des zones urbaines ou les zones naturelles, sont soumis aux dispositions de l'article R 123.11 du code de l'urbanisme. Le propriétaire peut demander à bénéficier des dispositions des articles L 123.1 et L 123-17 du code de l'urbanisme.

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme.

## ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Conformément aux dispositions de 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 de publication du plan local d'urbanisme.

## ARTICLE 5 - RAPPELS

### Espaces boisés :

Tout défrichement sur un massif boisé d'une superficie supérieure ou égale à 4 hectares est soumis à autorisation administrative.

### Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

### Protection du patrimoine archéologique :

Conformément aux dispositions du décret n° 86-192 du 5 février 1986, lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis à autorisation de lotir, au permis de construire, au permis de démolir ou à autorisation, 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 est délivré après avis du préfet, qui consulte le directeur des antiquités.

Toutefois la liste et la localisation des sites fournis au dossier de P.L.U. ne peuvent être comprises comme une liste exhaustive des contraintes archéologiques concernant le territoire de la commune. Il y a lieu d'attirer l'attention sur les découvertes fortuites et sur leur déclaration conformément à l'article 14 de la loi validée du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques et de préciser que cette réserve est valable pour tout le territoire de la commune.

Nous invitons donc tous les candidats à la construction à visiter, sur le site Internet du ministère de la culture, dans la rubrique consacrée à l'inventaire du patrimoine, la commune d'IVOY LE PRE.

### Retrait et gonflement des argiles :

La commune d'Ivoy-le-Pré a fait l'objet d'informations sur l'argile au travers du dossier communal d'informations des acquéreurs et des locataires (I.A.L.) de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs et à l'aide du dossier départemental des risques majeurs (D.D.R.M.). La commune d'Ivoy-le-Pré est concernée par le phénomène retrait et gonflement des argiles (aléas fort, moyen et faible).

Les dossiers sont consultables en mairie et sur le site internet de la D.D.T. du Cher, à l'adresse suivante : [www.cher.equipement-agriculture.gouv.fr](http://www.cher.equipement-agriculture.gouv.fr).

### Affouillements et exhaussements du sol :

Les affouillements et exhaussements sont soumis à DP - article R 421-23 f) du Code de l'Urbanisme – (hauteur ou profondeur supérieure à 2 m sur une superficie supérieure ou égale à 100 m² ; ils sont soumis à PA – article R 421-19 du Code de l'Urbanisme – (hauteur ou profondeur supérieure à 2 m sur une superficie supérieure ou égale à 2 hectares).

### Clôtures :

En vertu d'une délibération du conseil municipal d'Ivoy-Le-Pré, du 14 mai 2009, l'édification des clôtures est soumise à déclaration, sur l'ensemble du territoire communal.

### Démolitions :

Les demandes d'autorisation de démolir sont obligatoires dans les périmètres de protection des monuments historiques (voir plan de servitude). Sont concernés sur la commune d'Ivoy-Le-Pré, l'église Saint-Aignan au Bourg, la croix du cimetière au Bourg, et le château de Béthune situé sur la commune de La Chapelle d'Angillon, dont le périmètre de protection court sur la commune d'Ivoy-Le-Pré, notamment au hameau du Pont de la Grille.

## **TITRE 2**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

# **CHAPITRE 1**

## **ZONE U**

La zone U est la zone bâtie déjà urbanisée. Elle est divisée en deux secteurs :

- un secteur Ua de forte densité, la zone centrale du bourg d'Ivoy le Pré, avec des caractères urbanistiques anciens antérieurs au XX<sup>e</sup> siècle ;
- un secteur Ub de plus faible densité, concernant la périphérie du bourg et le hameau du pont de la Grille, avec des caractères urbanistiques pavillonnaires du XX<sup>e</sup> siècle.

## **ARTICLE U1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- Les constructions et installations à destination d'activités industrielles, y compris les installations professionnelles de production d'électricité par procédé photovoltaïque ;
- Le camping y compris la pratique du camping de façon isolée, les habitats légers de loisir et les habitats mobiles ;
- Les dépôts de véhicules désaffectés ;
- Les parcs d'attractions permanents et autres installations de loisirs gênantes pour le voisinage ;
- Les carrières.

## **ARTICLE U2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admises sous conditions particulières, les occupations et installations suivantes :

- Les constructions et installations à destinations commerciales et artisanales, à condition d'être compatibles avec les équipements d'infrastructure qui doivent les desservir et compatibles avec les réglementations particulières, notamment dans les domaines sanitaires, de sécurité et de nuisances sonores ;
- Les installations classées, à l'exception des activités agricoles, quel que soit le régime (autorisation ou déclaration) auquel elles sont soumises, à condition que les nuisances, et les risques en cas d'accident ou de dysfonctionnement, soient compatibles avec le voisinage ;
- La reconstruction à l'identique, après sinistre, des bâtiments légalement implantés à la date d'approbation du présent document ;
- Les affouillements et exhaussements du sol, à la condition d'être destinés à la création de pièces d'eau.

## **ARTICLE U3 - VOIRIE ET ACCES**

**Voirie :**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, dont la largeur carrossable ne peut être inférieure à 3,5 mètres.

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent présenter au minimum 8 mètres de plate-forme. Toutefois, des voies ou sections de voies ne présentant pas cette caractéristique peuvent être autorisées à condition que leur largeur ne soit pas inférieure à 3,5 mètres, et qu'elles soient adaptées aux usages qu'elles auront à supporter ou aux constructions ou installations qu'elles devront desservir.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, afin de permettre aux véhicules, notamment d'enlèvement des ordures ménagères et de secours, de faire demi-tour.

**Accès :**

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

Les autorisations de construire peuvent être soumises à des conditions d'implantation d'accès pour des raisons de sécurité, déterminées par les administrations, services ou collectivités territoriales concernés.

L'accès de toute construction doit présenter une largeur de 3 mètres au moins et ne pas comporter de passage sous porche inférieur à 3,5 mètres de hauteur. Dans le cas de desserte de plus de deux logements ou d'activités, le minimum de largeur sera porté à 3,5 m.

## **ARTICLE U4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Outre les dispositions indiquées ci après, dans le cas de lotissement, les lotisseurs devront se conformer à la réglementation en vigueur en matière de police de l'eau (articles L 210-1 à L 217-1 du code de l'environnement codifiant la loi n° 2006-1772 sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006).

**Eau potable :**

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

## Assainissement – Eaux usées :

Dans le secteur Ua :

- Les effluents des constructions et installations doivent être dirigés vers le réseau collectif public d'assainissement.

Dans le secteur Ub :

- Les effluents des constructions et installations doivent être dirigés vers le réseau collectif public d'assainissement lorsqu'il existe au droit de la parcelle.
- En l'absence de réseau public d'assainissement, ou d'impossibilité de s'y raccorder, les effluents des constructions et installations doivent être traités sur la parcelle par un système d'assainissement autonome répondant aux réglementations 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 (égout ou fossé). En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, ils doivent permettre le libre écoulement des eaux et, si nécessaire, la maîtrise des débits évacués de la propriété (bassin tampon). En outre, lorsque cela est possible, l'infiltration sera privilégiée, à l'évacuation des eaux au réseau.

## Electricité et télécommunications :

Le raccordement au réseau public d'électricité est obligatoire.

Dans le cas de construction nouvelle ou réhabilitation totale d'un bâtiment existant les branchements seront ensevelis.

## ARTICLE U5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En secteur Ub, lorsqu'il n'est pas possible de se raccorder au réseau public d'évacuation des eaux usées, les terrains doivent permettre l'installation d'un système d'assainissement autonome répondant aux normes en vigueur.

## ARTICLE U6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Dans le secteur Ua :

- Les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement des voies publiques ou privées.

Dans le secteur Ub :

- Les constructions nouvelles doivent être implantées avec la façade avant, en retrait de l'alignement des voies publiques, d'une valeur d'au moins 5 mètres.

En secteurs Ua et Ub, des implantations différentes peuvent être autorisées afin de prendre en compte les particularités de parcelles, d'implantation des constructions voisines, notamment lorsqu'elles ont pour but l'insertion dans le paysage urbain existant ou lorsqu'elles ont pour but de définir un caractère propre à une opération de lotissement ou de constructions groupées.

## ARTICLE U7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

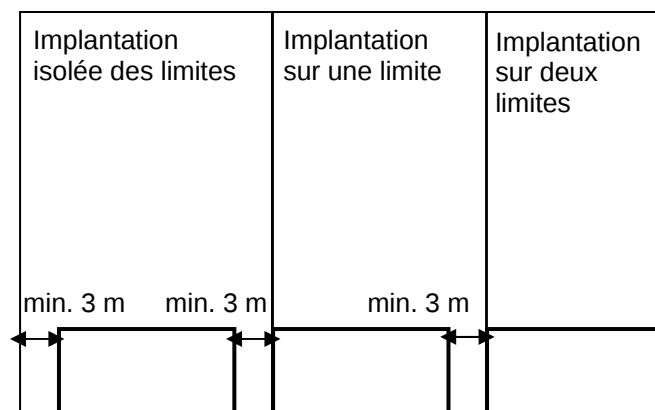
### Valeur absolue :

Les constructions peuvent être implantées :

- Sur les limites séparatives ;
- En retrait de la limite séparative.

Lorsque les constructions ne sont pas implantées sur la limite séparative, le recul doit être au minimum de 3 mètres.

### Implantations autorisées :



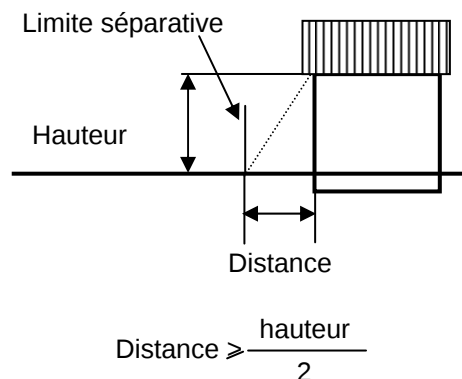
### Valeur relative :

Lorsque les constructions ne sont pas implantées sur la limite séparative, elles doivent être implantées de façon à ce que la distance comptée horizontalement, de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.

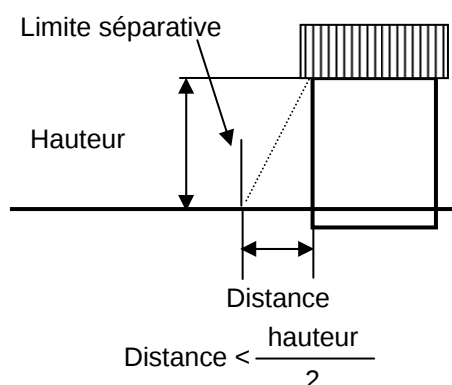
Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, la hauteur en pignon est mesurée à l'égout du toit.

### Toutes constructions, habitations et autres constructions de volume similaire :

#### Implantation autorisées :

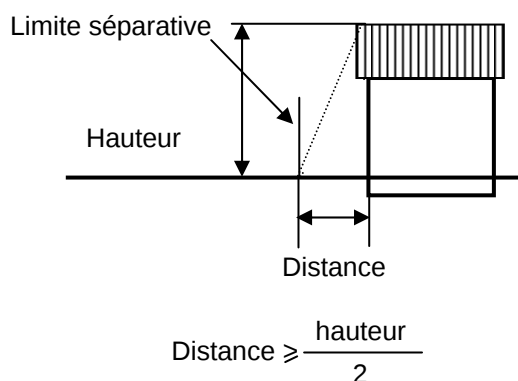


#### Implantations prosrites :

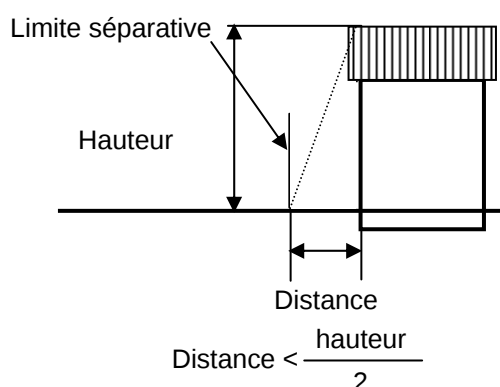


### Constructions à caractère technique, destinées aux activités industrielles, artisanales et aux équipements :

#### Implantation autorisées :



#### Implantations prosrites :



### Dérogations :

Des implantations différentes (par exemple implantation en recul de moins de 3 m) peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Reconstruction à l'identique ;
- Particularités de parcelles ou implantation des constructions existantes limitant les possibilités d'extension ;
- Insertion dans le paysage urbain existant présentant des reculs différents de la règle ;
- Définition d'un caractère propre à une opération de lotissement ou de constructions groupées ;
- Constructions ou installations répondant à des objectifs environnementaux (de réduction de la consommation énergétique des bâtiments, d'installation de procédés utilisant des énergies renouvelables, etc..) ;
- Equipements d'intérêt collectif.

## ARTICLE U8- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

## ARTICLE U9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

## ARTICLE U10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions de toute nature, se mesure à partir du niveau du sol naturel.

La hauteur des constructions, quelle qu'en soit la destination, est limitée à 7 mètres à l'égout du toit et 12 m au sommet du bâtiment, cheminées et autres superstructures exclues.

Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être autorisées pour les équipements publics ou lorsque les caractéristiques techniques liées à l'activité l'imposent (par exemple pour les châteaux d'eau).

## ARTICLE U11 - ASPECT EXTERIEUR

### Principes généraux :

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

Les constructions mettant en œuvre des procédés technologiques performants en matière environnementale (habitat "durable", à énergie passive, maison en bois, Haute Qualité Environnementale (HQE), Bâtiment Basse Consommation (BBC), architecture bioclimatique, etc.) ou s'inscrivant dans le cadre d'une Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU) pourront déroger aux règles énoncées ici après si nécessaire.

Les porteurs de projets sont invités à se rapprocher des structures de conseil gratuit, que sont l'architecte et le paysagiste conseils de la direction départementale des Territoires (DDT) ou les architectes du Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE).

### Constructions à destination d'habitation et leurs annexes :

Pour assurer l'unité d'aspect et une intégration au bâti existant dit « traditionnel », les mesures suivantes sont appliquées :

- Les bâtiments annexes devront présenter une unité d'aspect (enduits et toitures) avec la construction principale.
- La toiture de la construction principale sera à deux versants ou plus.
- Les couvertures demi-circulaires sont proscrites.
- Les appentis qui sont accolés au volume principal sont autorisés à une pente de toit.
- Les matériaux faits pour être revêtus, tel que parpaings, briques, panneaux préfabriqués de béton, ne peuvent rester à nu ou apparent.

### Constructions à caractère technique, destinées aux activités industrielles, artisanales et aux équipements :

Les matériaux adaptés au volume et à la forme des bâtiments, à leurs fonctions, sont tolérés.

Les volumes et les coloris doivent être étudiés pour favoriser l'intégration dans le paysage et le tissu urbain environnant.

### Clôtures :

Les clôtures sur le domaine public et portails doivent être de formes simples. On privilégiera les murs maçonnés et les haies végétales d'essences locales.

La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 2 mètres.

## ARTICLE U12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions nouvelles et installations doit être assuré hors des voies publiques et/ou adapté à la destination, à l'importance et à la localisation des constructions.

Pour les activités les besoins doivent prendre en compte les véhicules de service, du personnel et des visiteurs.

## ARTICLE U13 - ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

En secteur Ua :

- Néant.

En secteur Ub :

- Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.
- Dans les lotissements et les opérations groupées dont le nombre de logements est au moins égal à 10, au moins 5 % de la superficie totale du terrain doivent être traités en espaces collectifs d'agrément.

## ARTICLE U14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S..

## **CHAPITRE 2**

# **ZONE UE**

La zone UE est une zone urbanisée réservée aux activités industrielles, artisanales ou commerciales. Elle comprend deux secteurs :

- le secteur UE1, au lieu-dit Les Forges et route de la Gare, destinés aux activités artisanales et industrielles ;
- le secteur UE2, route de la Gare, au bourg, destiné aux activités artisanales et commerciales compatibles avec l'habitat.

## **ARTICLE UE1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- Le camping ainsi que la pratique du camping de façon isolée, les habitations légères de loisir et les résidences mobiles de loisir ;
- Les parcs d'attractions permanents et autres installations de loisirs gênantes pour le voisinage ;
- Les carrières ;
- En secteur UE2 :
  - ⇒ les constructions et installations à destinations d'activités à caractère industriel, y compris les installations professionnelles de production d'électricité par procédé photovoltaïque ;
  - ⇒ les dépôts de véhicules désaffectés et décharges.

## **ARTICLE UE2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admises sous conditions particulières, les occupations et installations suivantes :

- Les constructions à destination d'habitation et leurs annexes, à condition d'être destinées au gardiennage des constructions autorisées dans la zone ou à l'hébergement du chef d'entreprise ;
- Les installations classées, à l'exception des activités agricoles, quel que soit le régime (autorisation ou déclaration) auquel elles sont soumises, à condition que les nuisances, et les risques en cas d'accident ou de dysfonctionnement, soient compatibles avec le voisinage ;
- La reconstruction à l'identique, après sinistre, des bâtiments légalement implantés à la date d'approbation du présent document ;
- Les affouillements et exhaussements du sol, à la condition d'être destinés à la création de pièces d'eau ;
- Le stationnement de 1 à 3 caravanes isolées, sous réserve qu'il soit temporaire et lié à la construction d'un bâtiment autorisé dans la zone ;
- En secteur UE 1, les dépôts de véhicules désaffectés et décharges, à la condition d'être cachés à la vue par des haies végétales.

## **ARTICLE UE3 - VOIRIE ET ACCES**

**Voirie :**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, dont la largeur carrossable ne peut être inférieure à 6 mètres.

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent présenter au minimum 10 mètres de plate-forme. Toutefois, des voies ou sections de voies ne présentant pas cette caractéristique peuvent être autorisées à condition que leur largeur de plate-forme ne soit pas inférieure à 6 mètres, et qu'elles soient adaptées aux usages qu'elles auront à supporter ou aux constructions ou installations qu'elles devront desservir.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, afin de permettre aux véhicules, notamment d'enlèvement des ordures ménagères et de secours, de faire demi-tour.

**Accès :**

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les véhicules ne doivent pas être amenés à effectuer des manœuvres et sorties en marche arrière sur les voies publiques.

L'accès de toute construction doit présenter une largeur de 3,5 mètres au moins et ne pas comporter de passage sous porche inférieur à 3,5 mètres de hauteur.

## **ARTICLE UE4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Outre les dispositions indiquées ci après, dans le cas de lotissement, les lotisseurs devront se conformer à la réglementation en vigueur en matière de police de l'eau (articles L 210-1 à L 217-1 du code de l'environnement codifiant la loi n° 2006-1772 sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006).

**Eau potable :**

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

## Assainissement – Eaux usées :

En secteur UE 1 :

- Les effluents ou rejets d'eaux polluées des constructions et installations doivent être traités sur la parcelle par un système de traitement autonome répondant aux réglementations en vigueur.

En secteur UE 2 :

- Les effluents ou rejets d'eaux polluées compatibles avec une station d'épuration, des constructions et installations, doivent être dirigés vers le réseau collectif public d'assainissement lorsqu'il existe au droit de la parcelle.
- Les rejets d'eaux polluées d'activités des constructions et installations, non compatibles avec la station d'épuration communale, doivent être traités sur la parcelle par un système d'épuration autonome, dans les conditions réglementaires qui leur sont propres.
- En l'absence de réseau public d'assainissement ou en cas d'impossibilité de s'y raccorder, les effluents ou rejets d'eaux polluées des constructions et installations doivent être traités sur la parcelle par un système d'assainissement autonome répondant aux réglementations 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 (égout ou fossé). En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, ils doivent permettre le libre écoulement des eaux et, si nécessaire, la maîtrise des débits évacués de la propriété (bassin tampon). En outre, lorsque cela est possible, l'infiltration est privilégiée, à l'évacuation des eaux au réseau.

## Electricité et télécommunications :

Le raccordement au réseau public d'électricité est obligatoire.

Dans le cas de construction nouvelle ou réhabilitation totale d'un bâtiment existant les branchements seront ensevelis.

## ARTICLE UE5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les terrains doivent permettre l'installation des systèmes d'assainissement ou traitement des eaux autonomes répondant aux normes en vigueur.

## ARTICLE UE6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec la façade avant en retrait de l'alignement des voies publiques ou privées, avec une valeur d'au moins 10 mètres.

Des implantations différentes peuvent être autorisées afin de prendre en compte les particularités de parcelles, d'implantation des constructions voisines, notamment lorsqu'elles ont pour but l'insertion dans le paysage urbain existant ou lorsqu'elles ont pour but de définir un caractère propre à une opération de lotissement ou de constructions groupées.

## ARTICLE UE7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### Valeur absolue :

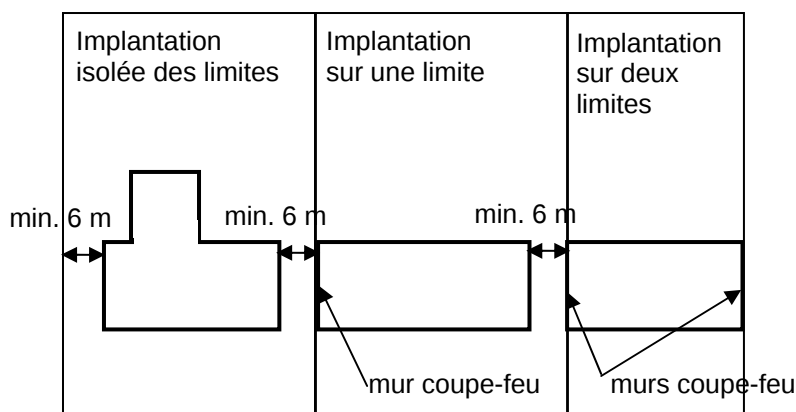
Les constructions peuvent être implantées :

- Sur limites séparatives ;
- En retrait de la limite séparative.

Lorsque les constructions sont implantées sur limite séparative, un mur coupe-feu sera obligatoirement réalisé.

Lorsque les constructions ne sont pas implantées sur la limite séparative, le retrait doit être au minimum de 6 mètres.

### Implantations autorisées :



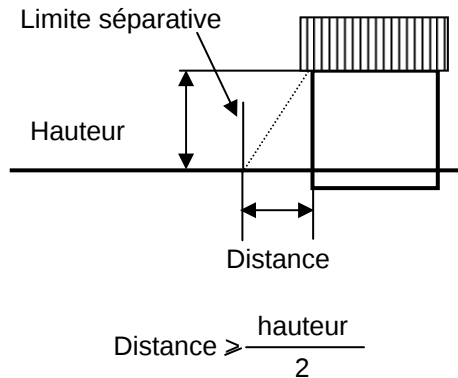
### Valeur relative :

Lorsque les constructions ne sont pas implantées sur la limite séparative, elles doivent être implantées de façon à ce que la distance comptée horizontalement, de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.

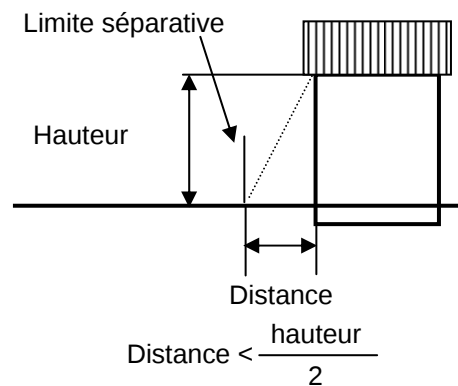
Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, la hauteur en pignon est mesurée à l'égout du toit.

### Habitations :

#### Implantation autorisées :

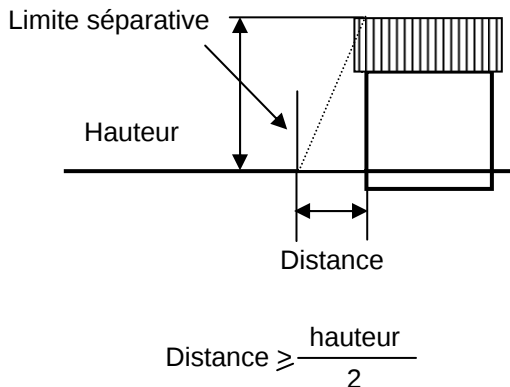


#### Implantations prosrites :

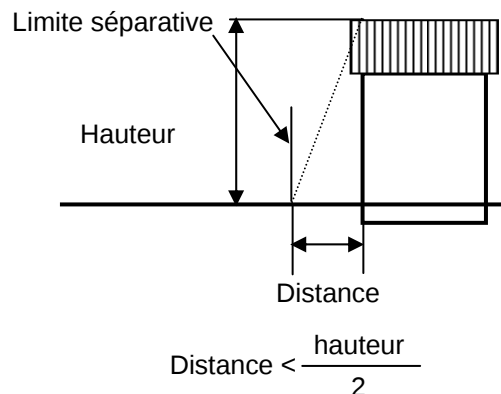


### Constructions à caractère technique, destinées aux activités industrielles, artisanales ou commerciales et aux équipements :

#### Implantation autorisées :



#### Implantations prosrites :



### Dérogations :

Des implantations différentes peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Reconstruction à l'identique ;
- Particularités de parcelles ou implantation des constructions existantes limitant les possibilités d'extension ;
- Insertion dans le paysage urbain existant présentant des reculs différents de la règle ;
- Définition d'un caractère propre à une opération de lotissement ou de constructions groupées ;
- Constructions ou installations répondant à des objectifs environnementaux (de réduction de la consommation énergétique des bâtiments, d'installation de procédés utilisant des énergies renouvelables, etc..) ;
- Equipements d'intérêt collectif.

## ARTICLE UE8- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

## ARTICLE UE9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

## ARTICLE UE10- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions de toute nature, se mesure à partir du niveau du sol naturel.

En secteur UE 1 il n'est pas imposé de hauteur limite.

Dans le secteur UE2, la hauteur des constructions, quelle qu'en soit la destination, est limitée à 7 mètres à l'égout du toit et 12 m au sommet du bâtiment, cheminées et autres superstructures exclues.

Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être autorisées pour les équipements publics ou lorsque les caractéristiques techniques liées à l'activité l'imposent (par exemple pour les châteaux d'eau, les silos à copeaux de menuiserie, les centrales à béton, etc.).

## **ARTICLE UE11- ASPECT EXTERIEUR**

### **Principes généraux :**

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

Les constructions mettant en œuvre des procédés technologiques performants en matière environnementale (habitat "durable", à énergie passive, maison en bois, Haute Qualité Environnementale (HQE), Bâtiment Basse Consommation (BBC), architecture bioclimatique, etc.) ou s'inscrivant dans le cadre d'une Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU) pourront déroger aux règles énoncées ici après si nécessaire.

Les porteurs de projets sont invités à se rapprocher des structures de conseil gratuit, que sont l'architecte et le paysagiste conseils de la direction départementale des Territoires (DDT) ou les architectes du Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE).

### **Constructions à destination d'habitation et leurs annexes :**

Pour assurer l'unité d'aspect et une intégration au bâti existant dit « traditionnel », les mesures suivantes sont appliquées :

- Les bâtiments annexes devront présenter une unité d'aspect (enduits et toitures) avec la construction principale.
- La toiture de la construction principale sera à deux versants ou plus.
- Les couvertures demi-circulaires sont proscrites.
- Les appentis qui sont accolés au volume principal sont autorisés à une pente de toit.
- Les matériaux faits pour être revêtus, tel que parpaings, briques, panneaux préfabriqués de béton, ne peuvent rester à nu ou apparent.

### **Constructions à caractère technique, destinées aux activités industrielles, artisanales et aux équipements :**

Les matériaux adaptés au volume et à la forme des bâtiments, à leurs fonctions, sont tolérés.

Les volumes et les coloris doivent être étudiés pour favoriser l'intégration dans le paysage et le tissu urbain environnant.

### **Dérogations :**

L'installation d'une à trois caravanes ou habitations légères de loisirs dont la nécessité est liée à la construction d'un bâtiment autorisé dans la zone UE, n'est pas soumise à l'application du présent article. Cette installation sera limitée dans le temps, tout au moins égale à la durée des travaux de construction.

### **Clôtures :**

Les clôtures sur le domaine public et portails doivent être de formes simples. On privilégiera les murs maçonnés et les haies végétales d'essences locales.

La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 4 mètres.

## **ARTICLE UE12- STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions nouvelles et installations (véhicules de service, du personnel et des visiteurs) doit être assuré hors des voies publiques.

## **ARTICLE UE13- ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

Les espaces libres d'occupation recevront un revêtement végétal et des plantations d'arbres et arbustes.

Les installations, les dépôts à l'air libre ou sous bâtiments couverts mais ouverts, doivent être masqués à la vue par des écrans de verdure.

En secteur UE 2, les fonds de parcelles orientés vers le château d'Ivoy le Pré et plan d'eau communal, le parc du château, recevront obligatoirement une barrière végétale masquant la vue depuis les lieux cités.

## **ARTICLE UE14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

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

## **CHAPITRE 3**

# **ZONE AU**

La zone AU est une zone naturelle, sise en contact des zones U, non encore équipée, ouverte à l'urbanisation dans les conditions définies à l'article AU 2.

Elle comprend les secteurs suivants :

- AU 1, au contact du bourg, au sud-est, destiné à son développement, pour l'habitat et les activités compatibles, les équipements publics nécessaires, qui sera le premier ouvert à l'urbanisation, les réseaux nécessaires étant présent en limite de la zone.
- AU 2, au contact du hameau de La Fourchette, au nord du bourg, contre le secteur Ub du hameau, destiné soit à permettre le développement d'une activité de loisir existante, soit si ceci est économiquement impossible, la construction d'une habitation en continuité du hameau.
- AU 3, au contact du bourg, au sud-est, entre le secteur AU 1 et la rue Sainte Anne, destiné à son développement, pour l'habitat et les activités compatibles, les équipements publics nécessaires, qui sera ouvert à l'urbanisation par modification ou révision du P.L.U..
- AU e, au contact du secteur UE 1 du lieu-dit La Forge, destiné à son développement, réservé aux activités similaires à celles autorisées dans le secteur UE 1. Il est desservi par les réseaux et urbanisable par anticipation si nécessaire.

## **ARTICLE AU1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- Le camping ainsi que la pratique du camping de façon isolée, les habitations légères de loisir et les résidences mobiles de loisir.
- Les carrières.
- En secteurs AU 1, AU 2 et AU 3 :
  - ⇒ les aménagements et constructions à destination d'activités industrielles.
  - ⇒ les dépôts de véhicules désaffectés et décharges.
  - ⇒ les parcs d'attractions permanents et autres installations de loisirs gênantes pour le voisinage.

## **ARTICLE AU2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admis dans tous les secteurs :

- Les installations classées, à l'exception des activités agricoles, quel que soit le régime (autorisation ou déclaration) auquel elles sont soumises, à condition que les nuisances, et les risques en cas d'accident ou de dysfonctionnement, soient compatibles avec le voisinage ;
- L'aménagement à destination d'habitat des bâtiments existants, ainsi que leur extension, même s'il y a changement de destination ;
- La reconstruction à l'identique, après sinistre, des bâtiments légalement implantés à la date d'approbation du présent document ;
- Le stationnement de 1 à 3 caravanes isolées, sous réserve qu'il soit temporaire ;
- Les équipements d'infrastructure liés à l'urbanisation ;
- Les affouillements et exhaussements du sol destinés à la création de pièces d'eau, privées ou d'intérêt collectif, à la condition d'être en accord avec la destination de la zone et le développement prévu.

Sont admises, sous les conditions particulières définies ici après :

- dans le secteur AU 1 :
  - ⇒ les constructions à destination d'habitat,
  - ⇒ les bureaux,
  - ⇒ les commerces d'une surface de vente inférieure à 100 m<sup>2</sup>,
  - ⇒ les constructions à destination de l'artisanat,
  - ⇒ les constructions d'intérêt collectif ou général, à l'exception des installations professionnelles de production d'électricité par procédé photovoltaïque qui sont interdites.
- dans le secteur AU 2 :
  - ⇒ une construction à destination d'habitat et une seule ;
  - ⇒ les bureaux et tous autres locaux professionnels, à condition d'être liés aux activités de loisir implantées dans la zone ;
  - ⇒ les commerces d'une surface de vente inférieure à 100 m<sup>2</sup>, à condition d'être liés aux activités de loisir implantées dans la zone ;
  - ⇒ les installations à destination de loisir (à l'exception des parcs d'attractions permanents et autres installations de loisirs gênantes pour le voisinage, qui restent interdites) ;
  - ⇒ les équipements ou constructions d'intérêt collectif ou général, à l'exception des installations professionnelles de production d'électricité par procédé photovoltaïque qui sont interdites.

- dans le secteur AU e :
  - ⇒ les constructions à destinations d'activités industrielles, artisanales et commerciales,
  - ⇒ les constructions à destination d'habitation et leurs annexes, à condition d'être complémentaires des activités (logement des chefs d'entreprises ou de gardiens) ;
  - ⇒ les dépôts de véhicules désaffectés et décharges, à la condition d'être cachés à la vue par des haies végétales ;
  - ⇒ les équipements ou constructions d'intérêt collectif ou général.

Les conditions particulières de réalisation en secteurs AU 1, AU 2 et AU e, sont les suivantes :

- Que les constructions s'intègrent à un plan d'aménagement de la zone en conformité avec le P.A.D.D. et au schéma d'orientation d'aménagement de secteur ;
- Que des voiries permettant le développement des parcelles voisines, sises dans la zone AU ou en périphérie, soient prévues conformément au P.A.D.D. et au schéma d'orientation d'aménagement de secteur ;
- Que l'opération soit compatible avec les équipements d'infrastructure existants en limite de la zone ;
- Que l'opération soit compatible avec les équipements d'infrastructure à réaliser dans la zone et qui doivent la desservir.

Les conditions particulières de réalisation en secteurs AU 3 sont les suivantes :

- Que les constructions s'intègrent à un plan d'aménagement de la zone en conformité avec le P.A.D.D. et au schéma d'orientation d'aménagement du secteur AU 3 ;
- Que le P.L.U. fasse l'objet d'une modification ou révision.

## **ARTICLE AU 3 - VOIRIE ET ACCES**

### **Voirie :**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, dont la largeur carrossable ne peut être inférieure à 3,5 mètres dans les secteurs AU 1 et AU 2, 6 mètres dans le secteur AU e.

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent présenter au minimum 8 mètres de plate-forme dans les secteurs AU1et AU2, 10 mètres dans le secteur AU e. Toutefois, des voies ou sections de voies ne présentant pas ces caractéristiques peuvent être autorisées à condition que leurs largeurs ne soient pas inférieures à 3,5 mètres dans les secteurs AU1et AU 2, 6 mètres dans le secteur AU e, et qu'elles soient adaptées aux usages qu'elles auront à supporter ou aux constructions ou installations qu'elles devront desservir.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, afin de permettre aux véhicules, notamment d'enlèvement des ordures ménagères et de secours, de faire demi-tour.

### **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 :

- dans les secteurs AU 1 et AU 2, une largeur de 3 mètres au moins, 3,5 mètres s'il dessert plusieurs logements ou une activité ;
- dans le secteur AU e, une largeur de 3,5 mètres au moins ;
- dans tous les secteurs, ne pas comporter de passage sous porche inférieur à 3,5 mètres de hauteur.

## **ARTICLE AU4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Outre les dispositions indiquées ci après, dans le cas de lotissement, les lotisseurs devront se conformer à la réglementation en vigueur en matière de police de l'eau (articles L 210-1 à L 217-1 du code de l'environnement codifiant la loi n° 2006-1772 sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006).

### **Eau potable :**

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

### **Assainissement – Eaux usées :**

Les effluents ou rejets d'eaux polluées des constructions et installations doivent être traités sur la parcelle par un système de traitement autonome répondant aux réglementations en vigueur.

### **Assainissement – Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur les terrains privés seront à la charge du pétitionnaire. Ils devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur (égout ou fossé) prévu. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, ils doivent et devront permettre le libre écoulement des eaux et, si nécessaire, la maîtrise des débits évacués de la propriété (bassin tampon). En outre, lorsque cela est possible, l'infiltration est privilégiée, à l'évacuation des eaux au réseau.

## Electricité et télécommunications :

Le raccordement au réseau public d'électricité est obligatoire.

Les réseaux et branchements seront ensevelis.

## ARTICLE AU5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Lorsqu'il n'est pas possible de se raccorder au réseau public d'évacuation des eaux usées, les terrains doivent permettre l'installation d'un système d'assainissement autonome répondant aux normes en vigueur.

## ARTICLE AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Dans le secteur AU 1 :

- Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait de l'alignement des voies publiques, avec une valeur d'au moins 5 mètres.

Dans les secteurs AU 2 et AU e :

- Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait de l'alignement des voies publiques, avec une valeur d'au moins 10 mètres.

Des implantations différentes (avec un recul inférieur à 5 ou 10 mètres) peuvent être autorisées afin de prendre en compte les particularités de parcelles, d'implantation des constructions voisines, notamment lorsqu'elles ont pour but l'insertion dans le paysage urbain existant ou lorsqu'elles ont pour but de définir un caractère propre à une opération de lotissement ou de constructions groupées.

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

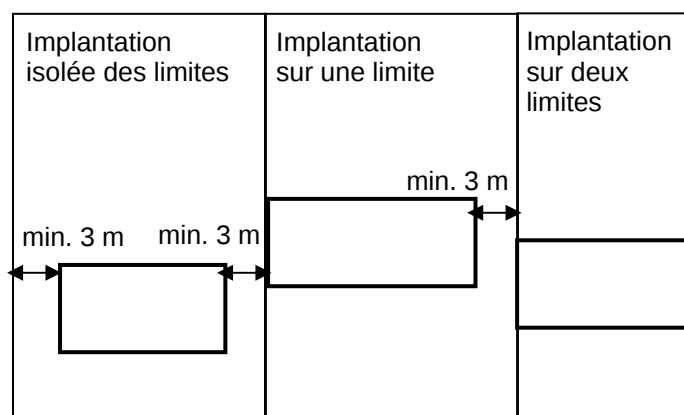
### Valeur absolue :

Dans le secteur AU 1, les constructions peuvent être implantées :

- Sur limite séparative latérale,
- En retrait de la limite séparative.

Lorsque les constructions ne sont pas implantées sur la limite séparative, le recul doit être au minimum de 3 mètres.

### Implantations autorisées :



Dans le secteur AU 2, les constructions doivent être implantées en retrait de la limite séparative, avec un recul d'au minimum de 3 mètres.

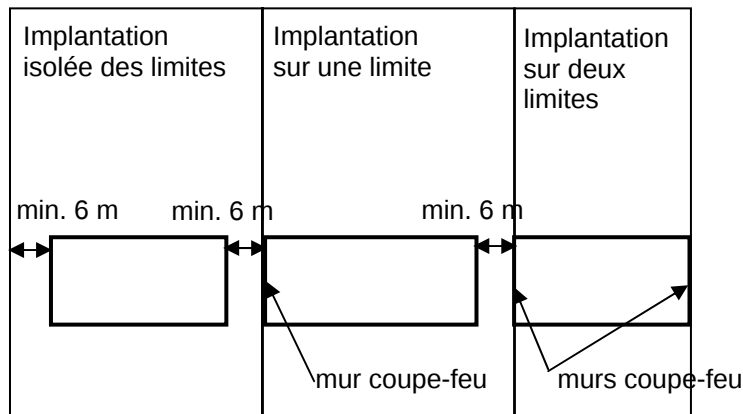
Dans les secteurs AU e, les constructions peuvent être implantées :

- Sur limites séparatives ;
- En retrait de la limite séparative.

Lorsque les constructions sont implantées sur limite séparative, un mur coupe-feu sera obligatoirement réalisé.

Lorsque les constructions ne sont pas implantées sur la limite séparative, le retrait doit être au minimum de 6 mètres.

### Implantations autorisées :



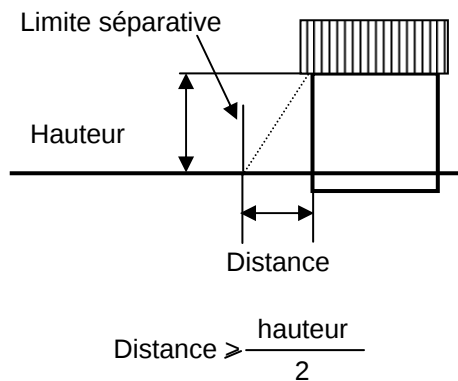
### **Valeur relative :**

Lorsque les constructions ne sont pas implantées sur la limite séparative, elles doivent être implantées de façon à ce que la distance comptée horizontalement, de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.

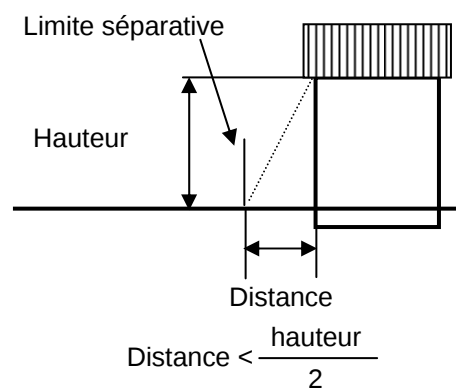
Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, la hauteur en pignon est mesurée à l'égout du toit.

### **Habitations et autres constructions de volume similaire :**

#### Implantation autorisées :

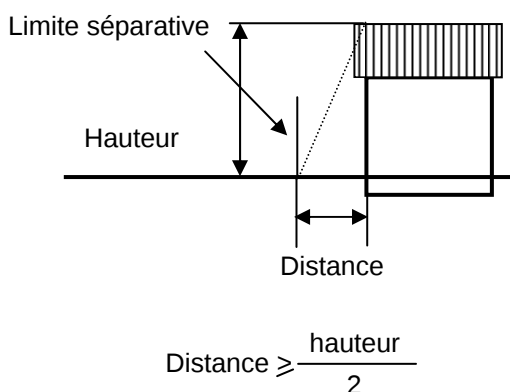


#### Implantations proscrites :

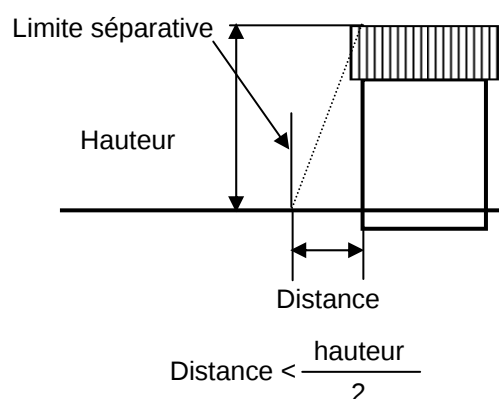


### **Constructions à caractère technique, destinées aux activités industrielles, artisanales ou commerciales et aux équipements :**

#### Implantation autorisées :



#### Implantations proscrites :



### **Dérogations :**

Des implantations différentes peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Reconstruction à l'identique ;
- Particularités de parcelles ou implantation des constructions existantes limitant les possibilités d'extension ;
- Insertion dans le paysage urbain existant présentant des reculs différents de la règle ;
- Définition d'un caractère propre à une opération de lotissement ou de constructions groupées ;
- Constructions ou installations répondant à des objectifs environnementaux (de réduction de la consommation énergétique des bâtiments, d'installation de procédés utilisant des énergies renouvelables, etc..) ;
- Equipements d'intérêt collectif.

## **ARTICLE AU8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sans objet.

## **ARTICLE AU9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet.

## **ARTICLE AU10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions de toute nature, se mesure à partir du niveau du sol naturel.

En secteur AU 1 et AU 2, la hauteur des constructions, quelle qu'en soit la destination, est limitée à 7 mètres à l'égout du toit et 12 m au sommet du bâtiment, cheminées et autres superstructures exclues.

Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être autorisées lorsque les caractéristiques techniques liées à l'activité l'imposent (par exemple pour les châteaux d'eau).

En secteur AU e il n'est pas imposé de hauteur limite.

## **ARTICLE AU11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **Principes généraux :**

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

Les constructions mettant en œuvre des procédés technologiques performants en matière environnementale (habitat "durable", à énergie passive, maison en bois, Haute Qualité Environnementale (HQE), Bâtiment Basse Consommation (BBC), architecture bioclimatique, etc.) ou s'inscrivant dans le cadre d'une Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU) pourront déroger aux règles énoncées ici après si nécessaire.

Les porteurs de projets sont invités à se rapprocher des structures de conseil gratuit, que sont l'architecte et le paysagiste conseils de la direction départementale des Territoires (DDT) ou les architectes du Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE).

### **Constructions à destination d'habitation et leurs annexes :**

Pour assurer l'unité d'aspect et une intégration au bâti existant dit « traditionnel », les mesures suivantes sont appliquées :

- Les bâtiments annexes devront présenter une unité d'aspect (enduits et toitures) avec la construction principale.
- La toiture de la construction principale sera à deux versants ou plus.
- Les couvertures demi-circulaires sont proscrites.
- Les appentis qui sont accolés au volume principal sont autorisés à une pente de toit.
- Les matériaux faits pour être revêtus, tel que parpaings, briques, panneaux préfabriqués de béton, ne peuvent rester à nu ou apparent.

### **Constructions à caractère technique, destinées aux activités industrielles, artisanales et aux équipements :**

Les matériaux adaptés au volume et à la forme des bâtiments, à leurs fonctions, sont tolérés.

Les volumes et les coloris doivent être étudiés pour favoriser l'intégration dans le paysage et le tissu urbain environnant.

### **Dérogations :**

L'installation d'une à trois caravanes ou habitations légères de loisirs dont la nécessité est liée à la construction d'un bâtiment autorisé dans la zone AUe, n'est pas soumise à l'application du présent article. Cette installation sera limitée dans le temps, tout au moins égale à la durée des travaux de construction.

### **Clôtures :**

Les clôtures sur le domaine public et portails doivent être de formes simples. On privilégiera les murs maçonnés et les haies végétales d'essences locales.

La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 2 mètres en secteur AU 1 et AU2, 4 m en secteur AU e.

## **ARTICLE AU12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions nouvelles et installations (véhicules de service, du personnel et des visiteurs) doit être assuré hors des voies publiques.

### **ARTICLE AU13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

En secteur AU 1, dans les lotissements et les opérations groupées dont l'assiette foncière est supérieure à 1,5 ha, au moins 5 % de la superficie totale du terrain doivent être traités en espaces collectifs d'agrément.

En secteur AU 2 et AU e :

- les espaces libres d'occupation recevront un revêtement végétal et des plantations d'arbres et arbustes.
- les installations, les dépôts à l'air libre ou sous bâtiments couverts mais ouverts, doivent être masqués à la vue par des écrans de verdure.

### **ARTICLE AU14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de C.O.S..

## **TITRE 3**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLE ET NATURELLE**

# **CHAPITRE 1**

## **ZONE A**

La zone A est la zone protégée pour l'agriculture en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle inclue des petites zones dites « en pastillage A » dans lesquelles le changement de destination et la transformation des constructions existantes liées à l'agriculture sont autorisés, et des sous-secteurs Ah, dans lesquels le changement de destination et la transformation ou l'extension limitée des constructions existantes non liées à l'agriculture, sont autorisés.

## **ARTICLE A1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

Sont interdites, les constructions, installations et travaux non liées :

- à l'exploitation agricole ;
- aux nécessités de service public ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE A2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admises sous conditions particulières, les occupations et installations suivantes :

- Le logement des exploitants exerçant une activité agricole à titre principal, dont la présence est liée ou nécessaire au bon fonctionnement de celle-ci, et à condition d'être à moins de 100 mètres des bâtiments d'exploitation existants, sauf contraintes techniques qui s'imposent ;
- Les restaurations, réhabilitations et les extensions, des bâtiments existants, liées et nécessaires à l'exploitation agricole ;
- La reconstruction à l'identique, après sinistre, des bâtiments légalement implantés à la date d'application du présent document, à la condition d'avoir un lien avec l'activité agricole ;
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition :
  - ⇒ d'être liés à l'activité agricole ou aux activités complémentaires,
  - ⇒ d'être d'un caractère public et d'intérêt collectif.

*Nota : dans le cas de pièces d'eau, le pétitionnaire devra s'adresser au service police de l'eau de la DDT du Cher, afin d'obtenir les autorisations nécessaires au titre de la loi sur l'eau.*

- Le changement de destination des bâtiments repérés sur le document graphique en pA, sous réserve, pour les bâtiments situés dans le périmètre d'un siège d'exploitation en activité :
  - ⇒ que le changement de destination vise une construction présentant un intérêt architectural ou patrimonial certain,
  - ⇒ que ce changement de destination ne compromette pas l'activité et l'exploitation agricole,
  - ⇒ que les réseaux suffisants soient préexistants au droit de la parcelle concernée par le projet ;
- Les carrières, sur une zone agricole, sous réserve de la remise en état d'exploitation agricole du site, à la cessation d'exploitation de la carrière ;
- Les installations classées liées à l'activité agricole, quel que soit le régime (autorisation ou déclaration) auquel elles sont soumises, à condition que les nuisances, et les risques en cas d'accident ou de dysfonctionnement soient compatibles avec le voisinage.

De plus sont autorisés, à la condition d'être situé dans des secteurs Ah :

- Le changement de destination, les restaurations, réhabilitations et les extensions mesurées, dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante à la date d'application du présent document, des bâtiments légalement implantés à la date d'application du présent document.
- La construction de bâtiments annexes aux bâtiments légalement implantés à la date d'approbation du présent document, dans la limite de 50 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre brute.

## **ARTICLE A3 - VOIRIE ET ACCES**

### **Voirie :**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, dont la largeur carrossable ne peut être inférieure à 3,5 mètres.

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent présenter au minimum 8 mètres de plate-forme. Toutefois, des voies ou sections de voies ne présentant pas cette caractéristique peuvent être autorisées à condition que leur largeur ne soit pas inférieure à 3,5 mètres, et qu'elles soient adaptées aux usages qu'elles auront à supporter ou aux constructions ou installations qu'elles devront desservir.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, afin de permettre aux véhicules, notamment d'enlèvement des ordures ménagères et de secours, de faire demi-tour.

### Accès :

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

Les autorisations de construire peuvent être soumises à des conditions d'implantation d'accès pour des raisons de sécurité, déterminées par les administrations, services ou collectivités territoriales concernés.

L'accès de toute construction doit présenter une largeur de 3,5 mètres au moins et ne pas comporter de passage sous porche inférieur à 3,5 mètres de hauteur.

## ARTICLE A4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### Eau potable :

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

Pour les constructions à destination d'habitation, en l'absence du réseau public ou si le raccordement à celui-ci est impossible, il est obligatoire de disposer d'une source privée d'alimentation en eau potable et, en vertu de l'article R 1321.14 du code de la santé publique, une déclaration doit être faite auprès du préfet.

### Assainissement – Eaux usées :

Les effluents ou rejets d'eaux polluées des constructions et installations doivent être traités sur la parcelle par un système de traitement autonome répondant aux réglementations 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 (égout ou fossé). En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, ils doivent permettre le libre écoulement des eaux et, si nécessaire, la maîtrise des débits évacués de la propriété (bassin tampon). En outre, lorsque cela est possible, l'infiltration est privilégiée, à l'évacuation des eaux au réseau.

### Electricité et télécommunications :

Le raccordement au réseau public d'électricité est obligatoire.

Dans le cas de construction nouvelle ou réhabilitation totale d'un bâtiment existant les branchements seront ensevelis.

## ARTICLE A5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

## ARTICLE A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions, doivent être implantées avec la façade avant en recul de l'alignement des voies publiques, avec une valeur de recul minimum de 10 mètres.

## ARTICLE A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### Valeur absolue :

Le recul doit être au minimum de 6 mètres.

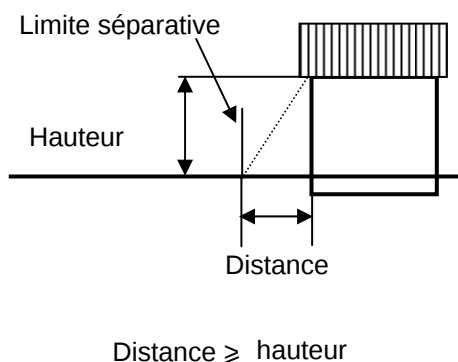
### Valeur relative :

Les constructions doivent être implantées de façon à ce que la distance comptée horizontalement, de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

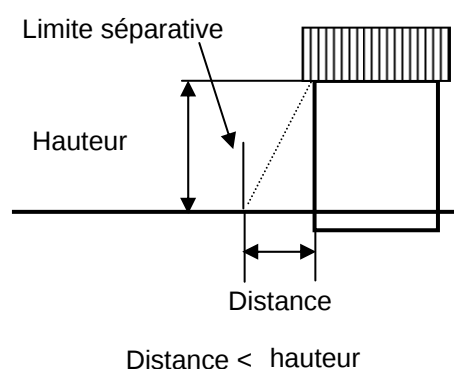
Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, la hauteur en pignon est mesurée à l'égout du toit.

### Habitations et autres constructions de volume similaire :

#### Implantation autorisées :

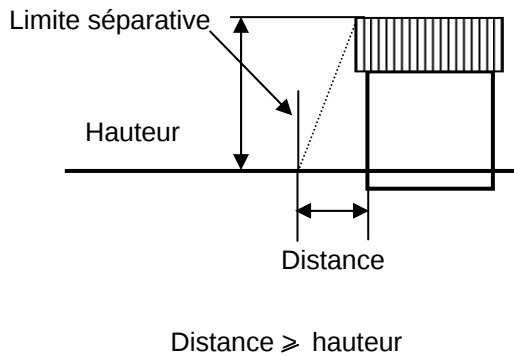


#### Implantations proscrites :

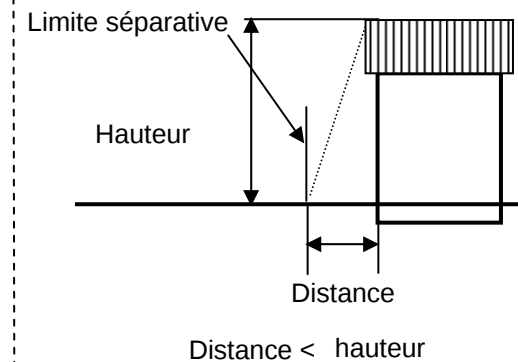


## Constructions à caractère technique, destinées à des usages d'activités agricoles :

### Implantations autorisées :



### Implantations prosrites :



### Dérogations :

Des implantations différentes (par exemple implantation en recul de moins de 6 m, voire sur limite séparative) peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Reconstruction à l'identique ;
- Particularités de parcelles ou implantation des constructions existantes limitant les possibilités d'extension ;
- Constructions ou installations répondant à des objectifs environnementaux (de réduction de la consommation énergétique des bâtiments, d'installation de procédés utilisant des énergies renouvelables, etc..) ;
- Equipements d'intérêt collectif.

## ARTICLE A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

## ARTICLE A9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

## ARTICLE A10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### Mode de mesure :

La hauteur des constructions de toute nature, se mesure à partir du niveau du sol naturel.

### Habitations et autres constructions de volume similaire :

La hauteur des constructions à destination d'habitation ou de bureau, est limitée à 4,5 mètres à l'égout du toit.

### Constructions à caractère technique, destinées à des usages d'activités agricoles ou d'équipement :

Il n'est pas fixé de limite.

## ARTICLE A11 - ASPECT EXTERIEUR

### Principes généraux :

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

Les constructions mettant en œuvre des procédés technologiques performants en matière environnementale (habitat "durable", à énergie passive, maison en bois, Haute Qualité Environnementale (HQE), Bâtiment Basse Consommation (BBC), architecture bioclimatique, etc.) ou s'inscrivant dans le cadre d'une Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU) pourront déroger aux règles énoncées ici après si nécessaire.

Les porteurs de projets sont invités à se rapprocher des structures de conseil gratuit, que sont l'architecte et le paysagiste conseils de la direction départementale des Territoires (DDT) ou les architectes du Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE).

### **Constructions à destination d'habitation et leurs annexes :**

Pour assurer l'unité d'aspect et une intégration au bâti existant dit « traditionnel », les mesures suivantes sont appliquées :

- Les bâtiments annexes devront présenter une unité d'aspect (enduits et toitures) avec la construction principale.
- La toiture de la construction principale sera à deux versants ou plus.
- Les couvertures demi-circulaires sont proscrites.
- Les appentis qui sont accolés au volume principal sont autorisés à une pente de toit.
- Les matériaux faits pour être revêtus, tel que parpaings, briques, panneaux préfabriqués de béton, ne peuvent rester à nu ou apparent.

### **Constructions à caractère technique, destinées aux activités industrielles, artisanales et aux équipements :**

Les matériaux adaptés au volume et à la forme des bâtiments, à leurs fonctions, sont tolérés.

Les volumes et les coloris doivent être étudiés pour favoriser l'intégration dans le paysage et le tissu urbain environnant.

### **Clôtures :**

Les clôtures sur le domaine public et portails doivent être de formes simples. On privilégiera les murs maçonnés et les haies végétales d'essences locales.

La hauteur de ces clôtures ne doit pas dépasser 2 mètres.

## **ARTICLE A12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions nouvelles et installations doit être assuré hors des voies publiques et/ou adapté à la destination, à l'importance et à la localisation des constructions.

## **ARTICLE A13 - ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

Néant.

## **ARTICLE A14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

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

Dans le secteur Ah, le C.O.S. est de 0.25.

Il n'est pas applicable aux constructions ou aménagements de bâtiments publics et aux équipements d'infrastructures.

## **CHAPITRE 2**

### **ZONE N**

La zone N est la zone naturelle, destinée à protéger, en raison de leurs qualités, des sites, les Z.N.I.E.F.F. et zones Natura 2000.

Elle comprend :

- un secteur Na dans lequel des activités liées aux loisirs sont autorisées ;
- un secteur Nh dans lequel quelques constructions peuvent être admises sous conditions.

## **ARTICLE N1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- Toutes constructions et installations, à l'exception de celles autorisées sous conditions à l'article suivant N2.

## **ARTICLE N2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES.**

Sont admises, sous conditions particulières, dans l'ensemble de la zone, les occupations et installations suivantes :

- La réhabilitation des bâtiments existants légalement implantés à la date d'application du présent document, ainsi que leur extension mesurée, dans la limite de 30 % de l'emprise au sol existante à la date d'application du présent document, même s'il y a changement de destination.
- La reconstruction à l'identique, après sinistre, des bâtiments légalement implantés à la date d'approbation du présent document ;
- Les constructions, ouvrages et installations liés à la réalisation des équipements d'infrastructure et d'intérêt public ou collectif, à condition que leur localisation dans la zone soit impérative, et à l'exclusion des installations professionnelles de production d'électricité par procédé photovoltaïque qui sont interdites.

En outre en secteur Na :

- Les installations ou constructions neuves, à condition :
  - ⇒ d'être liées aux activités de loisir ou à l'hébergement de loisir,
  - ⇒ d'être compatibles avec les équipements d'infrastructure qui doivent les desservir,
  - ⇒ que l'intégration au paysage soit particulièrement soignée et de ne pas apporter de nuisance,
  - ⇒ d'être situées en dehors des zones Natura 2000,

En outre en secteur Nh :

- Les constructions neuves, à condition :
  - ⇒ d'être à destinations d'habitation.
  - ⇒ d'être compatibles avec les équipements d'infrastructure qui doivent les desservir.
  - ⇒ que l'intégration au paysage soit particulièrement soignée et de ne pas apporter de nuisance.

## **ARTICLE N3 - VOIRIE ET ACCES**

**Voirie :**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, dont la largeur carrossable ne peut être inférieure à 3,5 mètres.

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent présenter au minimum 8 mètres de plate-forme. Toutefois, des voies ou sections de voies ne présentant pas cette caractéristique peuvent être autorisées à condition que leur largeur ne soit pas inférieure à 3,5 mètres, et qu'elles soient adaptées aux usages qu'elles auront à supporter ou aux constructions ou installations qu'elles devront desservir.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, afin de permettre aux véhicules, notamment d'enlèvement des ordures ménagères et de secours, de faire demi-tour.

**Accès :**

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

Les autorisations de construire peuvent être soumises à des conditions d'implantation d'accès pour des raisons de sécurité, déterminées par les administrations, services ou collectivités territoriales concernés.

L'accès de toute construction doit présenter une largeur de 3 mètres au moins et ne pas comporter de passage sous porche inférieur à 3,5 mètres de hauteur.

## ARTICLE N4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### Eau potable :

Les constructions et installations qui le nécessitent, doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable.

Pour les constructions d'habitation, en l'absence du réseau public ou si le raccordement à celui-ci est impossible, il est obligatoire de disposer d'une source privée d'alimentation en eau potable et, en vertu de l'article R 1321.14 du code de la santé publique, une déclaration doit être faite auprès du préfet.

### Assainissement – Eaux usées :

Les effluents des constructions et installations doivent être traités sur la parcelle par un système d'assainissement autonome répondant aux réglementations 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 (égout ou fossé). En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, ils doivent permettre le libre écoulement des eaux et, si nécessaire, la maîtrise des débits évacués de la propriété (bassin tampon). En outre, lorsque cela est possible, l'infiltration est privilégiée, à l'évacuation des eaux au réseau.

### Electricité et télécommunications :

Les raccordements ensevelis sont imposés.

## ARTICLE N5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

## ARTICLE N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions, doivent être implantées avec la façade avant en retrait de l'alignement des voies publiques, avec une valeur minimum de 10 mètres.

En secteur Nh, des implantations présentant un recul inférieur à 10 mètres peuvent être autorisées afin de prendre en compte les particularités de parcelles, d'implantation des constructions existantes, notamment lorsqu'elles ont pour but l'insertion dans le paysage existant.

## ARTICLE N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### Valeur absolue :

Le recul doit être au minimum de 6 m.

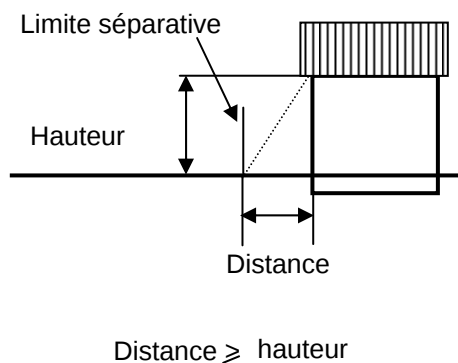
### Valeur relative :

Les constructions doivent être implantées de façon à ce que la distance comptée horizontalement, de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

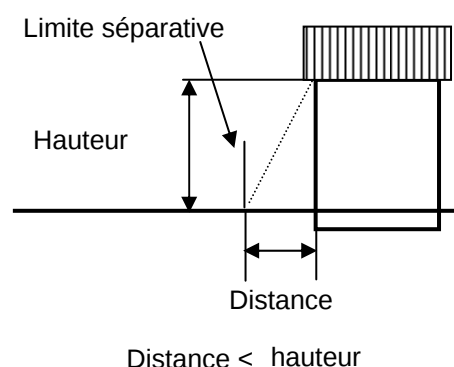
Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, la hauteur en pignon est mesurée à l'égout du toit.

### Habitations et autres constructions de volume similaire :

#### Implantation autorisées :

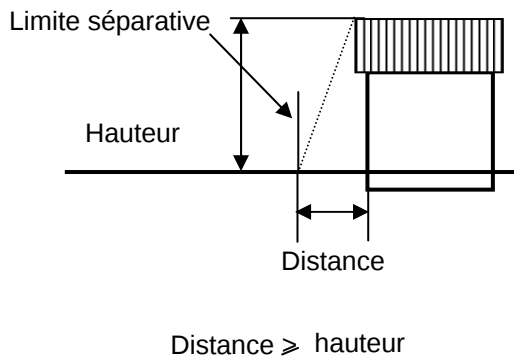


#### Implantations proscrites :

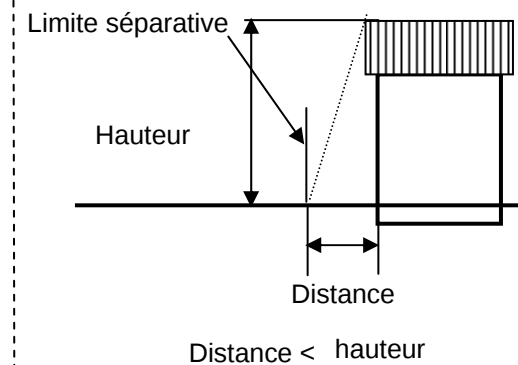


## Constructions à usages d'activités et annexes :

### Implantations autorisées :



### Implantations prosrites :



### Dérogations :

Des implantations différentes (par exemple implantation en recul de moins de 6 m, voire sur limite séparative) peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Reconstruction à l'identique ;
- Particularités de parcelles ou implantation des constructions existantes limitant les possibilités d'extension ;
- Largeur de parcelle ne permettant pas l'implantation d'une construction présentant 10 m de largeur de façade ;
- Constructions ou installations répondant à des objectifs environnementaux (de réduction de la consommation énergétique des bâtiments, d'installation de procédés utilisant des énergies renouvelables, etc..) ;
- Equipements d'intérêt collectif.

## ARTICLE N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

## ARTICLE N9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En secteurs Na :

- Il n'est pas fixé de limite.

En secteur Nh :

- L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 10% de l'îlot de propriété.

## ARTICLE N10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### Mode de mesure :

La hauteur des constructions de toute nature, se mesure à partir du niveau du sol naturel.

### Habitations et autres constructions de volume similaire :

La hauteur des constructions à destinations d'habitation, de bureau, etc, est limitée à 4,5 mètres à l'égout du toit.

### Constructions à caractère technique, destinées à des activités ou équipements :

La hauteur des constructions à usage d'activités, est limitée à 10 mètres au sommet des bâtiments, cheminées et autres superstructures exceptionnelles exclues.

Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être autorisées pour les équipements d'infrastructure ou lorsque les caractéristiques techniques liées à l'activité l'imposent.

## ARTICLE N11 - ASPECT EXTERIEUR

### Principes généraux :

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

Les constructions mettant en œuvre des procédés technologiques performants en matière environnementale (habitat "durable", à énergie passive, maison en bois, Haute Qualité Environnementale (HQE), Bâtiment Basse Consommation (BBC), architecture bioclimatique, etc.) ou s'inscrivant dans le cadre d'une Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU) pourront déroger aux règles énoncées ici après si nécessaire.

Les porteurs de projets sont invités à se rapprocher des structures de conseil gratuit, que sont l'architecte et le paysagiste conseils de la direction départementale des Territoires (DDT) ou les architectes du Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE).

#### **Constructions à destination d'habitation et leurs annexes :**

Pour assurer l'unité d'aspect et une intégration au bâti existant dit « traditionnel », les mesures suivantes sont appliquées :

- Les bâtiments annexes devront présenter une unité d'aspect (enduits et toitures) avec la construction principale.
- La toiture de la construction principale sera à deux versants ou plus.
- Les couvertures demi-circulaires sont proscrites.
- Les appentis qui sont accolés au volume principal sont autorisés à une pente de toit.
- Les matériaux faits pour être revêtus, tel que parpaings, briques, panneaux préfabriqués de béton, ne peuvent rester à nu ou apparent.

#### **Constructions à caractère technique, destinées aux activités industrielles, artisanales et aux équipements :**

Les matériaux adaptés au volume et à la forme des bâtiments, à leurs fonctions, sont tolérés.

Les volumes et les coloris doivent être étudiés pour favoriser l'intégration dans le paysage et le tissu urbain environnant.

#### **Clôtures :**

Les clôtures sur le domaine public et portails doivent être de formes simples. On privilégiera les murs maçonnés et les haies végétales d'essences locales.

La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 2 mètres de hauteur, sauf dans les Z.N.I.E.F.F. et zones Natura 2000 où elles seront limitées à 1,2 m.

### **ARTICLE N12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation, publiques ou privées.

### **ARTICLE N13 - ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

Néant.

### **ARTICLE N14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Appliqué à la superficie d'un terrain, le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) fixe, sous réserve des autres règles du P.L.U. et des servitudes grevant l'utilisation du sol, une surface maximale 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 C.O.S. est de : 0.15.

Il n'est pas applicable aux constructions ou aménagements de bâtiments publics et aux équipements d'infrastructures.