

PLAN LOCAL D'URBANISME

QUINCY

REGLEMENT D'URBANISME

Acte déposé à la
Sous-Préfecture le
23 NOV 2005



Arrêté le 07 MAI 2004

Publié le 18 JUIN 2004

Approuvé le 18 NOV 2005

Modifié le



document n° 3

Novembre 2005

SOMMAIRE

<u>TITRE I</u>	-	DISPOSITIONS GENERALES	2
<u>TITRE II</u>	-	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	
		Zone U	7
<u>TITRE III</u>	-	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	
		Zone AU	13
<u>TITRE IV</u>	-	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	
		Zone A	18
<u>TITRE V</u>	-	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	
		Zone Na	22
		Zone Nb	26
		Zone Nc	30

Annexes : Dispositions applicables dans les parties submersibles de la Vallée du Cher

Novembre 2005.

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

* Le présent règlement s'applique à la commune de Quincy 18.

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 R111.1 à R111.26 du Code de l'urbanisme).

Toutefois, en application de l'article R111.1 du code de l'urbanisme, demeurent applicables, les prescriptions définies dans les articles suivants :

- Articles R111.2 Atteinte à la salubrité et à la sécurité publique
- Article R111.3.2 Préservation ou mise en valeur d'un site archéologique
- Article R111.4 Accès et desserte des terrains par les voies publiques – Stationnement
- Article R111.14 Participation aux réalisations d'équipements
- Article R111.14.2 Protection de l'environnement
- Article R111.15 Respect des directives d'aménagement national, cohérence avec les schémas directeurs
- Article R111.21 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 L126.1 du code de l'urbanisme, sont opposables aux demandes d'autorisation d'occupation du sol.

* Ce règlement n'exclut pas l'application d'autres dispositions du code de l'urbanisme, notamment celles permettant de refuser un permis de construire pour des travaux ou constructions devant être réalisés sur des terrains compris dans une opération pour laquelle une déclaration d'utilité publique a été publiée (article L421.4).

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 II :

U : zone délimitant l'agglomération et ses abords en voie d'urbanisation comprenant deux secteurs Ua et Ub.

Ua : correspond à la partie ancienne du bourg marquée par un monument historique.

Ub : délimite les extensions périphériques du bourg.

Dans le secteur Ua, les travaux neufs comme la restauration et/ou la réhabilitation seront conditionnées à leur situation aux abords de monuments historiques et aux servitudes qui en découlent.

- Zones à urbaniser : auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III :

AU : zone d'urbanisation future

- Zones agricoles : auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV

A : zone réservée à l'activité agricole

- Zones naturelles : auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V

N : zone à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages.

Elles comprennent trois secteurs Na, Nb, Nc.

Na : zone de mise en valeur des paysages naturels

Nb : zone faiblement construite, où de nouvelles constructions peuvent être admises à des conditions limitatives.

Nc : zones ponctuelles correspondant à des ensembles construits isolés qui doivent être mis en valeur.

* 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 R123.32 du code de l'urbanisme. Le propriétaire peut demander à bénéficier des dispositions de l'article L12.9 du code de l'urbanisme.

* Les espaces boisés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L130.1 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES

* Conformément aux dispositions de l'article L123.1 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 ses 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

SONT SOUMIS A AUTORISATION

*Les installations et travaux divers (article R442.1 et R442.2) :

- Parcs d'attractions, aires de jeux et de sports ouverts au public,
- Aires de stationnement ouvertes au public, dépôts de véhicules de plus de dix unités, garages collectifs de caravanes,
- Affouillements et exhaussements du sol (superficie supérieure à 100 m² et profondeur ou hauteur supérieure à 2 m).

*Les démolitions

SONT SOUMIS A DÉCLARATION PRÉALABLE

*L'édification des clôtures (article L441.1 à L441.3 du code de l'urbanisme) .

*Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques cités aux alinéas a à l de l'article R422.2 du code de l'urbanisme.

*Les constructions ou travaux n'ayant pas pour effet de changer la destination d'une construction existante et :

- qui n'ont pas pour effet de créer une surface de plancher nouvelle,
- ou qui ont pour effet de créer, sur un terrain supportant déjà un bâtiment, une surface de plancher hors œuvre brute inférieure ou égale à 20 m² (article R422.2 alinéa m du code de l'urbanisme).

*Pour les constructions d'habitation (à usage unifamilial), en l'absence du réseau public notamment en zone agricole, une déclaration doit être faite auprès du préfet (articles R 1321-6 et R 1321-14 du code de la santé publique, articles 5-1 et 10 du décret n°2001-1220 du 20 décembre 2001).

En l'absence du réseau public ou si le raccordement à celui-ci est impossible, il devient obligatoire de disposer d'une source privée d'alimentation en eau potable, dans le respect des limites de qualité des eaux destinées à la consommation humaine (fixée par le décret n°2001-1220 du 20 décembre 2001).

ESPACES BOISÉS CLASSÉS

*Dans les espaces boisés classés figurant au plan de zonage :

- Les demandes de défrichement sont irrecevables,
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation (article L130.1).

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 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 accord du Service Régional de l'Archéologie.

*Les sites devant faire l'objet de cette consultation sont mentionnés au plan de zonage.

*Toute découverte fortuite devra être déclarée, conformément à l'article 14 de la loi validée du 27 Septembre 1941 portant sur la réglementation des fouilles archéologiques. Cette réserve est valable pour tout le territoire de la commune.

LE BRUIT

*Les établissements ou locaux recevant du public notamment les salles des fêtes, qui diffusent à titre habituel de la musique amplifiée doivent faire réaliser une étude d'impact de façon à limiter le niveau de la pression acoustique tant à l'intérieur qu'à l'extérieur des établissements (décret n° 98-1143 du 15 décembre 1998).

*Lors de la définition d'un programme de réalisation d'un établissement d'enseignement, de santé, ou d'un hôtel, les maîtres d'ouvrage, qu'ils soient publics ou privés, doivent impérativement faire mention de l'arrêté correspondant (arrêté du 25 avril 2003 relatif à la limitation du bruit dans les établissements d'enseignement, établissements de santé, les hôtels) dans le cahier des charges. Les maîtres d'œuvre retenus devront donc intégrer, dans leur programme, les exigences acoustiques particulières définies dans la réglementation (extrait de la circulaire du 25 avril 2003 relative à l'application de la réglementation acoustique des bâtiments autres qu'habitation). Cette circulaire demande également qu'un certain nombre de considérations soient prises en compte lors de la conception d'un bâtiment, en particulier d'éloigner les locaux, zones ou équipements bruyants des endroits sensibles.

*L'article 6 de la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992, codifié au code de l'environnement à l'article L 571-6, précise que « (...) les activités bruyantes, exercées dans les entreprises, les établissements, centres d'activités ou installations publiques ou privées établis à titre permanent ou temporaire et ne figurant pas à la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement, peuvent être soumises à des prescriptions générales (...) ».

RESEAUX DES INFRASTRUCTURES TERRESTRES

*Il convient de rappeler que les routes départementales sont soumises à l'application des dispositions de l'arrêté du président du conseil général en date du 7 juin 1993 relatif au règlement départemental de la voirie départementale.

MISE EN ŒUVRE DES DISPOSITIONS DE LA LOI CONTRE L'EXCLUSION ET MESURES D'URGENCE CONTRE LE SATURNISME

*Conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral n°2005-1-0330 du 6 avril 2005, l'ensemble du département du Cher est classé zone à risque d'exposition au plomb au sens de l'article L.1334-5 du code de la santé publique. « Tout vendeur d'un bien immobilier construit avant 1948 et situé dans une zone à risque d'exposition au plomb délimitée par le Préfet est tenu d'annexer à toute promesse de vente un état des risques d'accessibilité au plomb (réalisé

par un contrôleur technique ou un technicien de la construction qualifié) et une note d'information générale sur les risques que représentent les revêtements à base de plomb ».

Selon les articles L1334-1 à L1334-4 du code de la Santé Publique : lors d'un signalement d'un cas de saturnisme ou d'un risque d'accessibilité au plomb dans une habitation, le Préfet fait procéder au diagnostic du logement (par ses services ou par un opérateur agréé par ses soins) et contraint le propriétaire à exécuter des travaux palliatifs destinés à stopper le processus d'intoxication. Le Préfet fait exécuter d'office les travaux nécessaires aux frais du propriétaire si celui-ci est défaillant ou conteste cette mesure.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE U

La zone U délimite l'agglomération et ses abords en voie d'urbanisation. Elle est divisée en deux secteurs :

Ua qui concerne la partie ancienne du bourg marquée par le château de Quincy et son parc.

Ub qui s'applique aux extensions périphériques du bourg.

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

ARTICLE U 1– OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- *les lotissements à usage d'activités industrielles.
- *les stationnements de caravanes isolées.
- *les terrains de camping.
- *les installations et travaux divers ci-après :
 - les parcs d'attractions permanents et autres installations de loisirs gênantes pour le voisinage,
 - les dépôts de véhicules désaffectés,
 - les affouillements et exhaussements du sol.
- *les carrières.

ARTICLE U 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions :

- *Les constructions et installations à usage d'habitation, d'activités artisanales, commerciales, de bureau, d'hôtels et leurs annexes, agricoles et viticoles sont admises à condition d'être compatibles avec les équipements d'infrastructure qui doivent les desservir.
- *Les lotissements sont admis à condition d'avoir un usage d'habitation.
- *L'extension accolée ou non, l'amélioration des constructions et installations existantes sont admises à condition d'être compatible avec les équipements d'infrastructure qui doivent les desservir.
- *Les installations classées liées à des activités artisanales ou commerciales agricoles et viticoles sont admises, 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 fonctionnement défectueux, soient compatibles avec le voisinage.
- *Les constructions nécessaires au service public (tel que poste de transformation électrique, local technique nécessaire à l'exploitation d'un réseau ou à une activité liée à la gestion du domaine public, routier ou fluvial) sont admises à condition de n'engendrer qu'une faible emprise sur le territoire.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U 3 – VOIRIE ET ACCÈS

***Voirie :**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, dont la largeur carrossable ne peut être inférieure à 3,50 m.

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir au minimum 8 m de plate-forme. Toutefois, des voies ou sections de voies ne présentant pas ces caractéristiques peuvent être autorisées à condition que leur largeur ne soit pas inférieure à 3,50 m, 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 peuvent être interdites dans les lotissements. Lorsqu'elles sont autorisées les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, afin de permettre aux véhicules 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 une largeur de 3,50 m au moins.

ARTICLE U 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

***Eau :**

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

***Assainissement – Eaux usées :**

La commune ne disposant pas de réseau public d'assainissement, les eaux usées doivent être dirigées sur un dispositif individuel d'épuration et d'élimination.

L'évacuation d'eaux usées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

***Assainissement – Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain.

***Électricité et télécommunications :**

Toutes les constructions et les installations doivent être raccordées au réseau d'électricité.

Les raccordements doivent être ensevelis (sauf en cas d'impossibilité technique).

ARTICLE U 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

*Pour être constructible, un terrain doit avoir :

- des caractéristiques permettant la mise en place d'un dispositif individuel d'épuration et d'élimination des eaux usées.

ARTICLE U 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Dans la zone Ua :

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

Dans la zone Ub :

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

Toutefois des implantations à moins de 5 m de l'alignement peuvent être autorisées dans certains cas particuliers, pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines ou de la configuration du terrain, ou s'il s'avère qu'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.

*Toutefois, l'implantation à l'alignement des petites constructions nécessaires aux services publics, de hauteur inférieure à 3 m prise à l'égout du toit et de surface inférieure ou égale à 10 m², peut être autorisée.

ARTICLE U 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

*Les constructions peuvent être implantées :

- Sur une limite séparative latérale.
- En retrait de la limite séparative. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 3 m.
- L'implantation sur deux limites séparatives latérales ne peut être autorisée qu'en cas de reconstruction après sinistre.
- L'implantation sur limites séparatives des petites constructions nécessaires aux services publics de hauteur inférieure à 3 m prise à l'égout du toit et de surface inférieure ou égale à 10 m² peut être autorisée.

ARTICLE U 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

*Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ou d'activité ne soient 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.

*La distance entre ces deux bâtiments non contigus ne doit pas être inférieure à 3 m.

ARTICLE U 9 – EMPRISE AU SOL

*Néant.

ARTICLE U 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

*La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder deux niveaux principaux, rez-de-chaussée compris, auxquels peut être ajouté un niveau de combles habitables.

*Lorsqu'elle ne peut être exprimée en nombre de niveaux et pour les constructions à usage d'activités, la hauteur mesurée à partir du niveau du sol naturel ne doit pas excéder 9 m au sommet du bâtiment, cheminées et autres superstructures exclues.

Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être autorisées pour les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE U 11 – ASPECT EXTERIEUR

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

*Le niveau de la dalle du rez-de-chaussée ne doit pas excéder une hauteur de 1,00 m au-dessus du niveau du sol naturel.

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

Le soubassement doit être traité en harmonie avec le reste de l'habitation (enduit, teinte et proportions des ouvertures).

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

*Les toitures des constructions principales doivent être à deux versants ou plus et réalisées en ardoises ou tuiles vieilles ou en matériaux de même aspect, avec une inclinaison minimale de 70% (35°).

Une inclinaison à 45° est néanmoins recommandée.

*les constructions annexes doivent présenter une unité d'aspect (enduit et toiture) avec les constructions principales.

*Les clôtures et les portails doivent être de formes simples.

Le soubassement des clôtures à claire-voie ne doit pas dépasser 0,80 m.

Les clôtures pleines sont interdites. La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 m.

*Des adaptations mineures peuvent être apportées aux dispositions de cet article s'il s'avère que des caractéristiques différentes contribuent à la qualité d'un projet ou répondent à une nécessité, sans porter atteinte à l'environnement.

Dans le secteur Ua :

*Pour les travaux neufs :

- ne pas se référer seulement à l'article R 11-21 du code de l'urbanisme, mais également à l'article L 421-6.
- Le niveau de la dalle du rez-de-chaussée ne doit pas excéder une hauteur de 0,60 m au-dessus du sol naturel, au point le plus bas du terrain d'assiette.
- Les buttes de terre sont interdites.
- Les pentes de toitures des constructions principales, en dehors des basses-gouttes, auront une inclinaison minimale de 45°.
- Les matériaux de couverture seront en petites tuiles plates de terre cuite ton rouge vieilli ou en ardoises.
- Les constructions annexes doivent présenter une unité d'aspect (enduits et toitures avec les constructions principales).
- Les clôtures et portails doivent être implantés à l'alignement, les murs pleins traditionnels peuvent être autorisés, leur hauteur sera déterminée par leur insertion dans l'environnement proche. Les clôtures en PVC sont interdites.

*Pour les travaux d'entretien sur le patrimoine ancien de qualité :

- Couverture : conserver, restaurer ou refaire à l'identique les couvertures en petites tuiles plates de terre cuite ou restituer les matériaux de couverture dans ses dispositions d'origine.
- Lucarnes : conserver, restaurer ou restituer dans ses dispositions d'origine les lucarnes, les portes de grenier peuvent être remplacées par des fenêtres en bois à trois carreaux par vantail.
- Châssis de toit (78x98 maximum) peuvent être acceptés sur les versants non vus du domaine public.
- Menuiseries : conserver, restaurer ou refaire à l'identique les menuiseries traditionnelles en bois à trois carreaux par vantail. Les menuiseries peuvent être peintes ton gris clair légèrement teinté, ou lasurées. Les volets traditionnels en bois seront conservés, restaurés ou refaits à l'identique.
- Ravalement : les enduits seront traditionnels exécutés à la chaux blanche teintée au sable de carrière, y compris le dégrossi. Les peintures sur les enduits sont interdites.
- Les murs de clôture pleins en maçonnerie traditionnelle, seront conservés ou refaits à l'identique.

ARTICLE U 12 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES

*Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins d'usage des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques (une place devra notamment être aménagée devant le portail d'entrée).

ARTICLE U 13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – ESPACES BOISÉS CLASSÉS

- Les arbres existants doivent être maintenus ou, en cas d'impossibilité, remplacés en nombre équivalent.
- Dans les lotissements et opérations groupées dont le nombre de lots ou logements est au moins égal à 10, 10% au moins de la superficie totale du terrain doivent être traités en espaces collectifs d'agrément.

SECTION III – POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U 14 – POSSIBILITÉS MAXIMALES 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 R112.2 du code de l'urbanisme.
- Le C.O.S de la zone est de 0,40 dans le secteur Ua, 0,30 dans le secteur Ub.

Il n'est pas applicable :

- aux constructions ou aménagements de bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers,
- aux équipements d'infrastructure,
- aux constructions à usage d'activités viticole et agricole.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE AU

La zone AU est une zone réservée à l'urbanisation future.

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

ARTICLE AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- *les lotissements à usage d'activités industrielles.
- *les stationnements de caravanes isolées.
- *les terrains de camping.
- *les installations et travaux divers ci-après :
 - les parcs d'attractions permanents et autres installations de loisirs gênantes pour le voisinage,
 - les dépôts de véhicules désaffectés,
 - les affouillements et exhaussements du sol.
- *les carrières.

ARTICLE AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Occupations et utilisations du sol sous conditions :

- *L'extension mesurée des constructions et installations existantes,
 - *les constructions annexes aux bâtiments existants,
 - *les constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructure,
 - *les lotissements et ensembles d'habitations,
 - *les équipements publics,
- sont admises à condition :
- de ne pas compromettre un aménagement rationnel de la zone
 - de s'inscrire dans un plan d'aménagement de la zone (cf rapport de présentation)
 - d'être compatibles avec la capacité des équipements de la commune (réseaux et équipements de superstructure)
 - que la viabilité soit à la charge du pétitionnaire
 - que le nombre de lots soit supérieur à 10 logements
 - de présenter les caractéristiques d'une bonne intégration au milieu urbanisé environnant.

S'il s'agit d'un lotissement, il sera accompagné d'un règlement très strict définissant notamment :

- les implantations des constructions

- les orientations des toitures (ligne de faîtage) et les versants
- les modèles de clôture
- les matériaux de couverture.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 3 – VOIRIE ET ACCÈS

***Voirie**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles auront à supporter ou aux constructions ou installations qu'elles devront desservir. Elles devront avoir au minimum 8 m de plate-forme.

***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 3,50 m au moins.

ARTICLE AU 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

***Eau :**

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

***Assainissement – Eaux usées :**

La commune ne disposant pas de réseau public d'assainissement, les eaux usées doivent être dirigées sur un dispositif individuel ou semi-collectif d'épuration et d'élimination (collectif ou privé).

L'évacuation d'eaux usées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

***Assainissement – Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain.

***Électricité et télécommunications :**

Toutes les constructions et les installations doivent être raccordées au réseau d'électricité. Les raccordements doivent être ensevelis (sauf en cas d'impossibilité technique).

ARTICLE AU 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

*Aucune construction ne peut être édiflée sur un terrain dont les caractéristiques ne permettent pas la mise en place d'un dispositif individuel d'épuration et d'élimination.

ARTICLE AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

*Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 m de l'alignement. Toutefois des implantations à moins de 5 m de l'alignement peuvent être autorisées, s'il s'avère qu'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 AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

*Les constructions doivent être implantées : en retrait de la limite séparative. La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 3 m.

ARTICLE AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

*Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ou d'activité ne soient 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.

*La distance entre ces deux bâtiments non contigus ne doit pas être inférieure à 3 m.

ARTICLE AU 9 – EMPRISE AU SOL

*Néant.

ARTICLE AU 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

*La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder deux niveaux principaux, rez-de-chaussée compris, auxquels peut être ajouté un niveau de combles habitables.

*Le niveau de la dalle du rez-de-chaussée ne doit pas excéder une hauteur de 1,00 m au-dessus du niveau du sol naturel.

Le soubassement doit être traité en harmonie avec le reste de l'habitation (enduit, teinte et proportions des ouvertures).

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

ARTICLE AU 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 toitures des constructions principales doivent être à deux versants ou plus et réalisées en ardoises ou tuiles vieilles ou en matériaux de même aspect, avec une inclinaison minimale de 70% (35°).

Une inclinaison à 45° est néanmoins recommandée.

*les constructions annexes doivent présenter une unité d'aspect (enduit et toiture) avec les constructions principales.

*Les clôtures et les portails doivent être de formes simples.

Le soubassement des clôtures à claire-voie ne doit pas dépasser 0,80 m.

Les clôtures pleines sont interdites. La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 m.

*Des adaptations peuvent être apportées aux dispositions de cet article s'il s'avère que des caractéristiques différentes contribuent à la qualité d'un projet ou répondent à une nécessité, sans porter atteinte à l'environnement.

Rappel : il est fait application des dispositions des articles R11 1.14.2 et R111.21 du code de l'urbanisme.

ARTICLE AU 12 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES

*Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins d'usage des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques (une place sera notamment aménagée devant le portail d'entrée).

ARTICLE AU 13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – ESPACES BOISÉS CLASSÉS

- Les arbres existants doivent être maintenus ou, en cas d'impossibilité, remplacés en nombre équivalent.
- Dans les lotissements et opérations groupées dont le nombre de lots ou logements est au moins égal à 10, 10% au moins de la superficie totale du terrain doivent être traités en espaces collectifs d'agrément, localisés de façon à constituer une zone tampon entre l'espace urbanisé et l'espace agricole et viticole.

SECTION III – POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 14 – POSSIBILITÉS MAXIMALES 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 R112.2 du code de l'urbanisme.

AU 17

- Le C.O.S de la zone est de 0,30.

Il n'est pas applicable :

- aux constructions ou aménagements de bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers,
- aux équipements d'infrastructure.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

La zone A est une zone réservée à l'activité agricole.

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

ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- *les lotissements à usage d'activités industrielles.
- *les stationnements de caravanes isolées.
- *les terrains de camping.
- *les installations et travaux divers ci-après :
 - les parcs d'attractions permanents et autres installations de loisirs gênantes pour le voisinage,
 - les dépôts de véhicules désaffectés,

ARTICLE A 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Occupations et utilisations du sol sous conditions :

- *Les constructions sont admises à condition d'être liées et nécessaires à l'exploitation agricole et viticole (habitations et activités).
- *Les constructions et installations sont admises à condition d'être liées à des équipements publics.
- *Les installations classées sont admises à condition d'être liées à l'activité agricole et viticole.
- *Les abris de jardin familiaux sont admis à condition d'avoir une surface inférieure ou égale à 20 m².
- *Les carrières communales
- *Les affouillements et exhaussements du sol spécifiques à condition d'être liés à l'activité agricole et viticole.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 – VOIRIE ET ACCES

*Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptés aux usages qu'elles auront à supporter ou aux constructions ou installations qu'elles devront desservir.

*Accès :

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

A 19

Le long des chemins départementaux, les accès sont limités à un seul par îlot de propriété, ils sont interdits pour les terrains desservis par une autre voie.

ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

***Eau :**

Les constructions et les installations doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable. En l'absence de réseau public, ou si ses caractéristiques sont insuffisantes, 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 :**

La commune ne disposant pas de réseau public d'assainissement, les eaux usées doivent être dirigées sur un dispositif individuel d'épuration et d'élimination.

L'évacuation d'eaux usées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

***Assainissement – Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain.

***Électricité et télécommunications :**

Toutes les constructions et les installations doivent être raccordées au réseau d'électricité. Des raccordements ensevelis sont imposés.

ARTICLE A 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

*Aucune construction ne peut être édifée sur un terrain dont les caractéristiques ne permettent pas la mise en place d'un dispositif individuel d'épuration et d'élimination.

ARTICLE A 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

*Les constructions peuvent être implantées à une distance minimale de 10 m de l'alignement. Toutefois l'implantation à une distance moindre peut être autorisée dans le cas d'agrandissement de constructions existant antérieurement à la date de publication du P.L.U.

Une marge de reculement de 100 m, prise à l'axe de la voirie, est imposée pour l'implantation de toute construction en bordure de l'autoroute A71.

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

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 de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 6 m.

Toutefois, l'implantation à une distance moindre peut être autorisée dans le cas d'agrandissement de constructions existantes antérieurement à la date de publication du P.L.U.

ARTICLE A 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

*Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ou d'activité ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vu sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

*La distance entre ces deux bâtiments non contigus ne doit pas être inférieure à 3 m.

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL

*Néant.

ARTICLE A 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

*La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder deux niveaux principaux, rez-de-chaussée compris, auxquels peut être ajouté un niveau de combles habitables.

*Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être autorisées pour les équipements d'infrastructure ou de production d'énergie ou les bâtiments à usage d'activité lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

*La hauteur n'est pas limitée dans les autres cas.

ARTICLE A 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.

*Dans le cas de constructions à usage d'habitation :

Le niveau de la dalle du rez-de-chaussée ne doit pas excéder une hauteur de 1,00 m au-dessus du niveau du sol naturel.

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

Le soubassement doit être traité comme le reste de l'habitation (enduit, teinte et proportions des ouvertures).

A 21

*Les toitures des constructions principales doivent être à deux versants ou plus et réalisées en ardoises ou tuiles vieilles ou en matériaux de même aspect, avec une inclinaison minimale de 70% (35°).

Une inclinaison à 45° est néanmoins recommandée.

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

*Les clôtures et les portails doivent être de formes simples.

Le soubassement des clôtures à claire-voie ne doit pas dépasser 0,60 m.

Les clôtures pleines sont interdites. La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 m.

*Des adaptations mineures peuvent être apportées aux dispositions de cet article s'il s'avère que des caractéristiques différentes contribuent à la qualité d'un projet ou répondent à une nécessité, sans porter atteinte à l'environnement.

ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES

*Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins d'usage des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Néant.

SECTION III – POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

*Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol (C.O.S).

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE Na

La zone Na est une zone de protection des milieux naturels, soit en raison de la qualité du paysage, soit pour préserver certaines espèces, notamment végétales, particulièrement intéressantes. Ils sont disposés le plus souvent autour d'étangs et de marais.

Les constructions autres que celles qui pourraient contribuer à la mise en valeur du site y sont en général sinon interdites, du moins limitées.

La zone Na est d'autre part une zone à protéger de l'urbanisation en raison de l'existence de risques d'inondations. Elle délimite la vallée du Cher et se caractérise notamment par la présence de gisements de matériaux en cours d'exploitation.

La zone Na comprend un secteur Na pv destiné aux projets de production d'électricité d'origine photovoltaïque.

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

ARTICLE Na 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- *les lotissements à usage d'activités industrielles.
- *les stationnements de caravanes isolées.
- *les terrains de camping.
- *les installations et travaux divers ci-après :
 - les parcs d'attractions permanents et autres installations de loisirs gênantes pour le voisinage,
 - les dépôts de véhicules désaffectés,
 - les affouillements et exhaussements du sol.
- *les carrières.

ARTICLE Na 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Dans la zone Na, occupations et utilisations du sol admises sous conditions :

- *L'extension mesurée des constructions et installations existantes est admise à condition de ne pas dépasser 25% de la S.H.O.B. ou 30 m².
- *Les installations classées liées et nécessaires aux constructions et activités existantes dans la zone sont admises 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 fonctionnement défectueux, soient compatibles avec le voisinage.
- *Les constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructure ne sont admises que si leur localisation dans la zone est impérative.
- *Les abris de jardin familiaux de superficie inférieure ou égale à 20 m².
- *Les constructions et installations sont admises à condition d'être destinées à des équipements publics de loisirs.

Dans le secteur Na pv uniquement (Na exclu), occupations et utilisations du sol admises sous conditions :

- *Les installations photovoltaïques au sol.
- *Les affouillements et les exhaussements des sols nécessaires aux travaux liés aux installations photovoltaïques.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Na 3 - VOIRIE ET ACCES

***Voirie**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptés aux usages qu'elles auront à supporter ou aux constructions ou installations qu'elles devront desservir.

***Accès:**

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

Le long des chenins départementaux, les accès sont limités à un seul par îlot de propriété, ils sont interdits pour les terrains desservis par une autre voie.

ARTICLE Na 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

***Eau :**

Les constructions et les installations doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable. En l'absence de réseau public, ou si ses caractéristiques sont insuffisantes, 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.

Dans le secteur Na pv, les installations photovoltaïques ne sont pas soumises à l'obligation de raccordement au réseau d'eau potable ou d'une alimentation réalisée par captage, forage ou puits.

***Assainissement - Eaux usées :**

Les eaux usées doivent être dirigées sur un dispositif individuel ou semi-collectif d'épuration et d'élimination.

L'évacuation d'eaux usées dans les fosses, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

***Assainissement - Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain.

***Electricité et télécommunications :**

Toutes les constructions et les installations doivent être raccordées au réseau d'électricité. Des raccordements ensevelis seront imposés.

ARTICLE Na 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

*Les terrains doivent avoir, le cas échéant, des caractéristiques permettant la mise en place d'un dispositif individuel d'épuration et d'élimination des eaux usées.

ARTICLE Na 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

*Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou à une distance minimale de 10 m de l'alignement, ou à 15 m de l'axe des voies. La distance minimale d'implantation ne s'applique pas aux installations photovoltaïques.

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

*Les constructions peuvent être implantées à une distance minimale de 6 m de la limite séparative. La distance minimale d'implantation ne s'applique pas aux installations photovoltaïques.

Toutefois, l'implantation à une distance moindre peut être autorisée dans le cas d'agrandissement de constructions existantes antérieurement à la date de publication du P.L.U.

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

*Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ou d'activité ne soient 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.

*La distance entre ces deux bâtiments non contigus ne doit pas être inférieure à 3 m.

ARTICLE Na 9 - EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE Na 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Néant.

Rappel : Il est fait application des dispositions des articles R 111.14.2 et R111.21 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE Na 11 - ASPECT EXTERIEUR

*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.

Rappel : Il est fait application des dispositions des articles R 111.14.2 et R111.21 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE Na 12-STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

**ARTICLE Na 13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – ESPACES BOISÉS
CLASSES**

*Néant.

SECTION III – POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Na 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

*Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol (C.O.S.).

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE Nb

La zone Nb est un secteur faiblement construit, ou de nouvelles constructions peuvent être admises à des conditions limitatives.

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

ARTICLE Nb 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- *les lotissements à usage d'activités industrielles.
- *les terrains de camping.
- *les installations et travaux divers ci-après :
 - les parcs d'attractions permanents et autres installations de loisirs gênantes pour le voisinage,
 - les dépôts de véhicules désaffectés,
 - les affouillements et exhaussements du sol.
- *les carrières.

ARTICLE Nb 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions :

- *L'extension mesurée des constructions et installations existantes est admise à condition de ne pas dépasser 25% de la S.H.O.B. ou 30 m².
- *Les constructions annexes aux bâtiments existants sont admises à condition d'être compatible avec le caractère naturel de la zone.
- *Les constructions et installations sont admises à condition d'avoir un usage d'activités agricoles et viticoles.
- *Les constructions neuves de faible densité sont admises à condition d'être destinées principalement à l'habitation.
- *Le changement d'affectation ou d'usage des constructions existantes est admis à condition d'être compatible avec le caractère naturel de la zone.
- *Les installations classées liées et nécessaires aux constructions et activités existantes dans la zone sont admises 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 fonctionnement défectueux, soient compatibles avec le voisinage.
- *Les constructions ou installations liées à l'intérêt public ou collectif, ou de production d'énergie sont admises à condition que leur localisation dans la zone soit impérative.
- *Les constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructure ne sont admises que si leur localisation dans la zone est impérative.
- *Les abris de jardin familiaux de superficie inférieure ou égale à 20 m².
- *Les constructions et installations sont admises à condition d'être destinées à des équipements publics de loisirs.
- *Le stationnement de caravanes est admis à titre temporaire.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Nb 3 – VOIRIE ET ACCÈS

***Voirie**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptés aux usages qu'elles auront à supporter ou aux constructions ou installations qu'elles devront desservir.

Accès :

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

Le long des chemins départementaux, les accès sont limités à un seul par îlot de propriété, ils sont interdits pour les terrains desservis par une autre voie.

ARTICLE Nb 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

***Eau :**

Les constructions et les installations doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable. En l'absence de réseau public, ou si ses caractéristiques sont insuffisantes, 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 doivent être dirigées sur un dispositif individuel ou semi-collectif d'épuration et d'élimination.

L'évacuation d'eaux usées dans les fosses, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

***Assainissement – Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain.

***Électricité et télécommunications :**

Toutes les constructions et les installations doivent être raccordées au réseau d'électricité.

Des raccordements ensevelis seront imposés.

ARTICLE Nb 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

*Les terrains doivent avoir, le cas échéant, des caractéristiques permettant la mise en place d'un dispositif individuel d'épuration et d'élimination des eaux usées.

ARTICLE Nb 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

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

Toutefois l'implantation à des distances moindres peut être autorisée dans le cas d'agrandissement de constructions existant antérieurement à la date de publication du P.L.U. ou pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines ou de la configuration du terrain.

ARTICLE Nb 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

*La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 3 m.

ARTICLE Nb 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

*Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ou d'activité ne soient 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.

*La distance entre ces deux bâtiments non contigus ne doit pas être inférieure à 3 m.

ARTICLE Nb 9 – EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE Nb 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

*La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder deux niveaux principaux, rez-de-chaussée compris, auxquels peut être ajouté un niveau de combles habitables.

*Lorsqu'elle ne peut être exprimée en nombre de niveaux et pour les constructions à usage d'activités, la hauteur mesurée à partir du niveau du sol naturel ne doit pas excéder 10 m au sommet du bâtiment, cheminées et autres superstructures exclues.

Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être autorisées pour les équipements d'infrastructure ou de production d'énergie ou les bâtiments à usage d'activité lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE Nb 11 – ASPECT EXTERIEUR

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

*Le niveau de la dalle du rez-de-chaussée ne doit pas excéder une hauteur de 0,60 m au-dessus du niveau du sol naturel.

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

Le soubassement doit être traité comme le reste de l'habitation (enduit, teinte et proportions des ouvertures).

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

*Les toitures des constructions principales doivent être à deux versants ou plus et réalisées en ardoises ou tuiles vieilles ou en matériaux de même aspect, avec une inclinaison minimale de 70% (35°).

Une inclinaison à 45° est néanmoins recommandée.

*les constructions annexes doivent présenter une unité d'aspect (enduit et toiture) avec les constructions principales.

*Les clôtures et les portails doivent être de formes simples.

Le soubassement des clôtures à claire-voie ne doit pas dépasser 1,00 m.

Les clôtures pleines sont interdites. La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 m.

*Des adaptations peuvent être apportées aux dispositions de cet article s'il s'avère que des caractéristiques différentes contribuent à la qualité d'un projet ou répondent à une nécessité, sans porter atteinte à l'environnement.

ARTICLE Nb 12 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES

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

ARTICLE Nb 13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – ESPACES BOISÉS CLASSES

*Néant.

SECTION III – POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Nb 14 – POSSIBILITÉS MAXIMALES 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 R112.2 du code de l'urbanisme.
- Le C.O.S de la zone est de 0,20.

Il n'est pas applicable :

- aux équipements d'infrastructure,
- aux constructions à usage d'activités viticole et agricole.

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE Nc

La zone Nc recouvre des secteurs ponctuels, correspondant à des ensembles construits isolés qui doivent être mis en valeur.

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

ARTICLE Nc 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- *les lotissements à usage d'activités industrielles.
- *les stationnements de caravanes isolées.
- *les terrains de camping.
- *les installations et travaux divers ci-après :
 - les parcs d'attractions permanents et autres installations de loisirs gênantes pour le voisinage,
 - les dépôts de véhicules désaffectés,
 - les affouillements et exhaussements du sol.
- *les carrières.

ARTICLE Nc 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions :

- *L'extension mesurée des constructions et installations existantes est admise à condition de ne pas dépasser 25% de la S.H.O.B. ou 30 m².
- *Les constructions annexes aux bâtiments existants sont admises à condition d'être compatible avec le caractère naturel de la zone.
- *Les constructions et installations sont admises à condition d'avoir un usage d'activités agricoles et viticoles.
- *Le changement d'affectation ou d'usage des constructions existantes est admis à condition d'être compatible avec le caractère naturel de la zone et celui des zones agricoles attenantes.
- *Les installations classées liées et nécessaires aux constructions et activités existantes dans la zone sont admises 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 fonctionnement défectueux, soient compatibles avec le voisinage.
- *Les constructions ou installations liées à l'intérêt public ou collectif, ou de production d'énergie sont admises à condition que leur localisation dans la zone soit impérative.
- *Les abris de jardin familiaux de superficie inférieure ou égale à 20 m².

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Nc 3 – VOIRIE ET ACCÈS

***Voirie**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptés aux usages qu'elles auront à supporter ou aux constructions ou installations qu'elles devront desservir.

***Accès :**

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

Le long des chemins départementaux, les accès sont limités à un seul par îlot de propriété, ils sont interdits pour les terrains desservis par une autre voie.

ARTICLE Nc 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

***Eau :**

Les constructions et les installations doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable. En l'absence de réseau public, ou si ses caractéristiques sont insuffisantes, 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 doivent être dirigées sur un dispositif individuel ou semi-collectif d'épuration et d'élimination.

L'évacuation d'eaux usées dans les fosses, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

***Assainissement – Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain.

***Électricité et télécommunications :**

Toutes les constructions et les installations doivent être raccordées au réseau d'électricité. Des raccordements ensevelis seront imposés.

ARTICLE Nc 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

*Les terrains doivent avoir, le cas échéant, des caractéristiques permettant la mise en place d'un dispositif individuel d'épuration et d'élimination des eaux usées.

ARTICLE Nc 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

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

Toutefois l'implantation à des distances moindres peut être autorisée dans le cas d'agrandissement de constructions existant antérieurement à la date de publication du P.L.U. ou pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines ou de la configuration du terrain.

ARTICLE Nc 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

*Les constructions peuvent être implantées à une distance minimale de 6 m de la limite séparative.

Toutefois, l'implantation à une distance moindre peut être autorisée dans le cas d'agrandissement de constructions existantes antérieurement à la date de publication du P.L.U.

ARTICLE Nc 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

*Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ou d'activité ne soient 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.

*La distance entre ces deux bâtiments non contigus ne doit pas être inférieure à 3 m.

ARTICLE Nc 9 – EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE Nc 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Néant.

Rappel : Il est fait application des dispositions des articles R 111.14.2 et R111.21 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE Nc 11 – ASPECT EXTERIEUR

*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.

Rappel : Il est fait application des dispositions des articles R 111.14.2 et R111.21 du Code de l'Urbanisme.

Dans le secteur Nc :

Dans le souci de la mise en valeur du patrimoine existant, il est recommandé :

*Pour les travaux d'entretien sur le patrimoine ancien de qualité :

- Couverture : conserver, restaurer ou refaire à l'identique les couvertures en petites tuiles plates de terre cuite ou restituer les matériaux de couverture dans ses dispositions d'origine.

- Lucarnes : conserver, restaurer ou restituer dans ses dispositions d'origine les lucarnes, les portes de grenier peuvent être remplacées par des fenêtres en bois à trois carreaux par vantail.
- Châssis de toit (78x98 maximum) à pose encastrée peuvent être acceptés sur les versants non vus du domaine public.
- Menuiseries : conserver, restaurer ou refaire à l'identique les menuiseries traditionnelles en bois à trois carreaux par vantail. Les menuiseries peuvent être peintes ton gris clair légèrement teinté, ou lasurées. Les volets traditionnels en bois seront conservés, restaurés ou refaits à l'identique.
- Ravalement : les enduits seront traditionnels exécutés à la chaux blanche teintée au sable de carrière, y compris le dégrossi. Les peintures sur les enduits sont interdites.
- Les clôtures doivent être simples et non personnalisées. Elles peuvent être en bois ou en simple grillage maintenu par des potelets métalliques, doublés ou non de haies vives d'essences locales. Le P.V.C. est interdit.

*Extension mesurée des bâtiments existants :

Les nouvelles constructions tiendront compte dans leur implantation, leur volumétrie, leur matériaux de la typologie de l'habitat rural berrichon et des caractéristiques architecturales de l'existant.

*Démolition de bâtiment sans intérêt architectural :

La démolition d'anciens hangars à structure métallique ou matériaux précaires pourra être demandée à l'occasion de travaux de réhabilitation de bâtiments anciens si celle-ci contribue à mettre en valeur le site.

ARTICLE Nc 12 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES

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

ARTICLE Nc 13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – ESPACES BOISÉS CLASSES

*Néant.

SECTION III – POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Nc 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

*Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol (C.O.S.).