



PLAN LOCAL D'URBANISME TENANT LIEU DE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLUi-H)

Approuvé le 30/06/2021

ARPHEUILLES
BESSAIS-LE-FROMENTAL
BOUZAIS
BRUÈRE-ALLICHAMPS
CHARENTON-DU-CHER
COLOMBIERS
COUST
DREVANT
FARGES-ALLICHAMPS
LA CELLE
LA GROUTTE
MARÇAIS
MEILLANT
NOZIÈRES
ORCENAI
ORVAL
SAINT-AMAND-MONTROND
SAINT-PIERRE-LES-ETIEUX
VERNAIS

5. RÈGLEMENT

Approbation du PLUi-H le 30 juin 2021

Modification simplifiée n°1 approuvée le 2 mars 2023

Modification simplifiée n°2 approuvée le 6 mars 2024

Révision allégée n°1 approuvée le 10 avril 2024

Révision allégée n°2 le 18 juin 2025

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Communautaire du

SOMMAIRE

| | |
|---|-----|
| TITRE I : DISPOSTIONS GÉNÉRALES..... | 4 |
| TITRE II : ZONES URBAINES..... | 10 |
| DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES | 11 |
| DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC | 20 |
| DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB | 31 |
| DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP | 40 |
| DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH..... | 51 |
| DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE..... | 59 |
| TITRE III : ZONES A URBANISER..... | 68 |
| DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES AUX ZONES 1AU | 69 |
| DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUB..... | 75 |
| DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUP | 84 |
| DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUH | 93 |
| DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUE..... | 101 |
| TITRE IV : ZONE AGRICOLE | 108 |
| TITRE V : ZONE NATURELLE..... | 122 |
| TITRE VI : ANNEXES | 134 |

TITRE I : DISPOSTIONS GÉNÉRALES

Article 1 – Champs d'application

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire des communes de Cœur de France : Arpheuilles, Bessais-le-Fromental, Bouzais, Bruère-Allichamps, Charenton-du-Cher, La Celle, Colombiers, Coust, Drevant, Farges-Allichamps, La Groutte, Marçais, Meillant, Nozières, Orcenais, Orval, Saint-Amand-Montrond, Saint-Pierre-les-Étieux, Vernais.

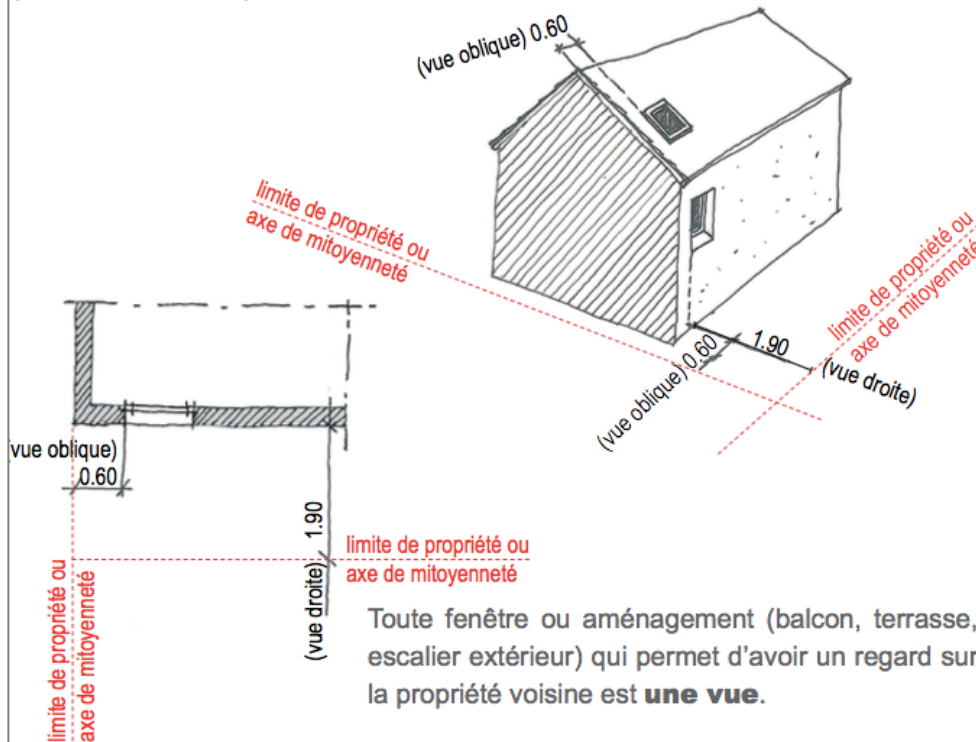
Article 2 – Portée respective du règlement et des législations relatives à l'occupation des sols

- Conformément à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, les règles du Plan Local d'Urbanisme intercommunal se substituent aux articles R.111-3, R.111-5 à R.111-19 et R.111-28 à R.111-30 du Code de l'Urbanisme.
- Restent applicables les articles R.111-2, R.111-4 et R 111-20 à R.111-27 du Code de l'Urbanisme.
 - o article R.111-2 relatif à la salubrité et à la sécurité publique,
 - o article R.111-4 relatif à la conservation ou à la mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique,
 - o article R.111-20 relatif aux avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers,
 - o article R.111-21 relatif à la définition de la densité des constructions,
 - o article R.111-22 relatif à la définition de la surface de plancher,
 - o article R.111-23 relatif aux dispositifs, matériaux ou procédés favorables à la performance environnementale et énergétique ne pouvant être interdits,
 - o article R.111-24 relatif à la restriction dans certains secteurs du territoire des dispositifs, matériaux ou procédés favorables à la performance environnementale et énergétique,
 - o article R.111-25 relatif aux normes de stationnement et notamment celles applicables pour les logements financés avec un prêt de l'État,
 - o article R.111-26 relatif au respect des préoccupations d'environnement,
 - o article R.111-27 relatif au respect des lieux, sites et paysagers naturels ou urbains.

Autres législations

- Les règles du PLUi s'appliquent sans préjudice des autres législations concernant notamment :
 - les espaces naturels sensibles du département,
 - le droit de préemption urbain,
 - les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol. Les servitudes d'utilité publique figurent en annexe du Plan Local d'Urbanisme intercommunal,
 - les servitudes de droit privé établies par le Code Civil (chapitre II, titre IV, livre II).

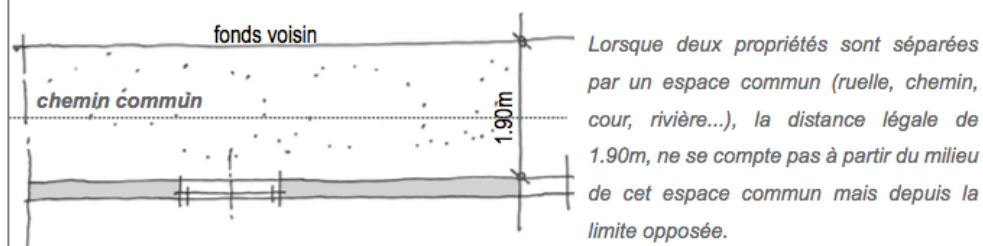
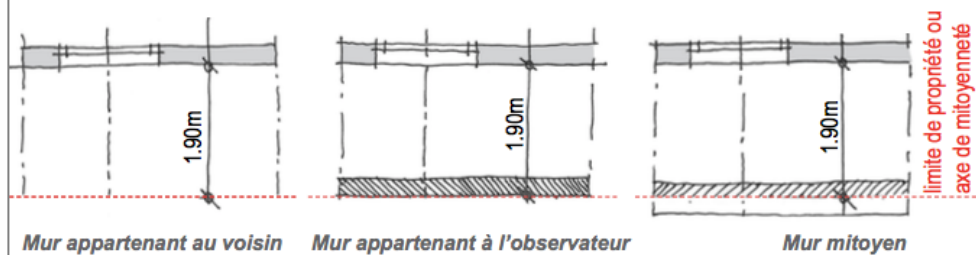
(Article 675 du Code civil)

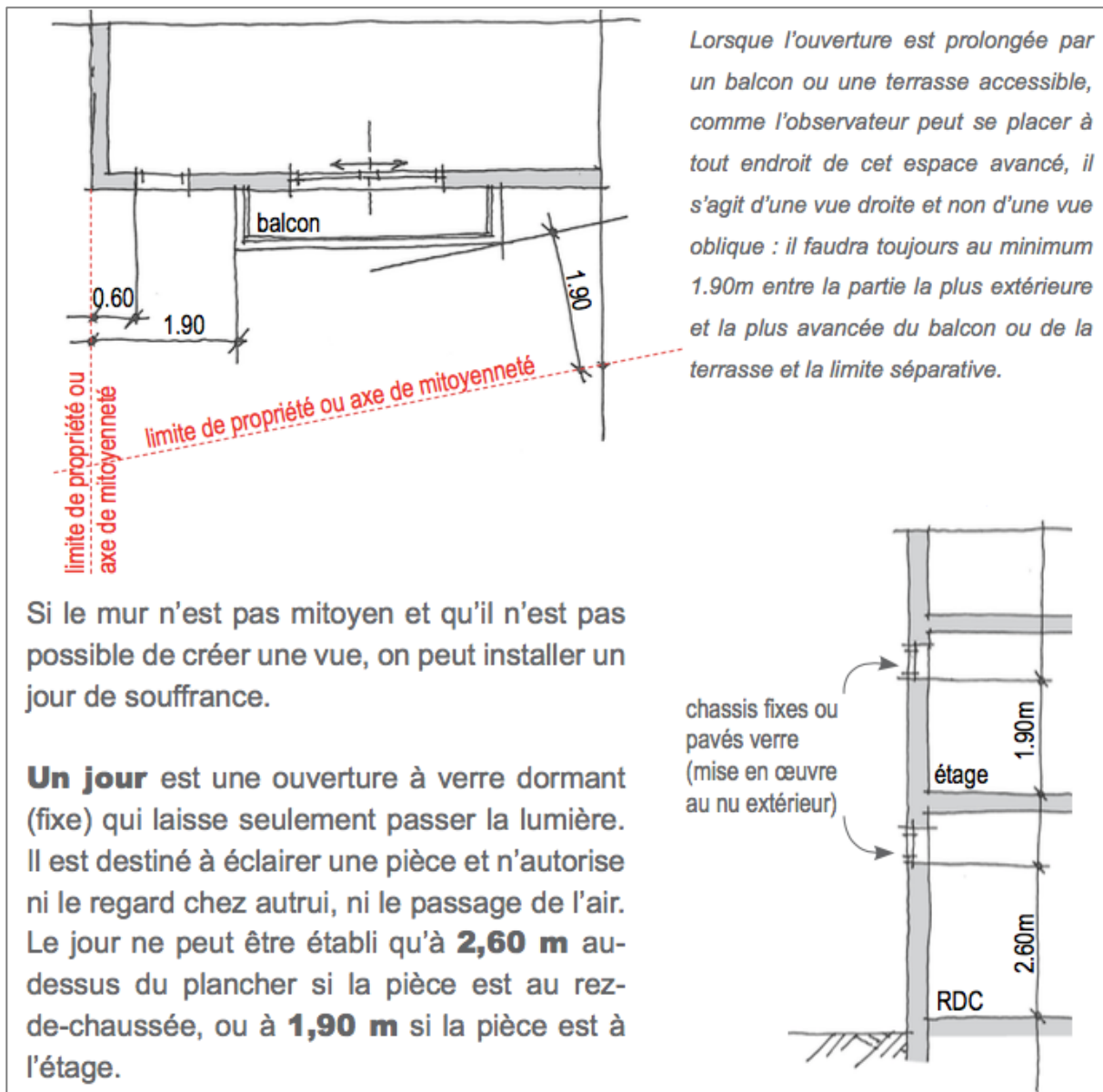


Afin de protéger la vie privée, il est interdit (sauf si vous avez l'autorisation écrite du voisin) de créer des vues sur les propriétés voisines qui ne respectent pas les distances légales prévues par le Code civil :

- **1,90 m pour les vues droites** (en regardant droit devant),
- **0,60 m pour les vues obliques** (en tournant la tête).

La distance est toujours appréciée depuis la limite séparative ou l'axe de mitoyenneté.





Article 675 du Code Civil – Source : CAUE Languedoc-Roussillon

Protection du patrimoine archéologique

- Le préfet de Région doit être saisi de toute demande de permis de construire, de permis de démolir et travaux divers soumis au Code de l'urbanisme dans les sites et zones archéologiques, ainsi que des dossiers relatifs aux opérations d'aménagement soumis aux dispositions de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative l'archéologie préventive, modifiée par la loi n° 2001-1276 du 29 décembre 2001 et la loi n°2003-707 du 1er août 2003 et du décret no 2002-89 du 16 janvier 2002.

Risques de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux

- La carte «retrait-gonflement» des sols argileux présentée dans l'état initial de l'environnement matérialise les secteurs géographiques du territoire intercommunal présentant des risques de mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des sols argileux. Dans ces secteurs, il importe au constructeur de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol.

Constructions sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance

- En dérogation aux dispositions de l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme, les règles du présent PLUi sont applicables au regard des divisions dont fait l'objet le terrain d'assiette et non au regard de l'ensemble du projet.

Avis de l'Architecte des Bâtiments de France

- Conformément à l'article L.621-32 du Code du patrimoine : « Les travaux susceptibles de modifier l'aspect extérieur d'un immeuble, bâti ou non bâti, protégé au titre des abords sont soumis à une autorisation préalable. L'autorisation peut être refusée ou assortie de prescriptions lorsque les travaux sont susceptibles de porter atteinte à la conservation ou à la mise en valeur d'un monument historique ou des abords. »

Articulation avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

- Les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables au projet dans le cadre d'un rapport de compatibilité et le règlement impose un rapport de conformité de tout projet.
- Les travaux, constructions et aménagements doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation afférentes.
- Dans un souci de plus grande liberté dans les choix d'aménagement, le règlement détermine toujours des règles à l'échelle de l'ensemble de la zone (implantation, hauteur, etc), mais le projet devra toujours rester également compatible avec les différentes orientations d'aménagement et de programmation, qui modulent ponctuellement ces règles avec, le cas échéant, des variations possibles au sein du secteur.
- Les dossiers d'autorisations d'urbanisme devront justifier de cette compatibilité.

Reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans

- Il est rappelé que les dispositions de l'article L.111-15 du Code de l'urbanisme demeurent applicables. Elles prévoient que lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démolit, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans, nonobstant toute disposition contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

Permis de démolir

- Les démolitions sont soumises à permis de démolir en application de l'article R.421-26 du Code de l'urbanisme et des délibérations des Conseils municipaux lorsqu'elles existent.

Règlements des lotissements

- Les règles d'urbanisme contenues dans un règlement de lotissement de moins de 10 ans sont opposables au même titre que le présent règlement. En cas de contradiction, la plus stricte des deux règles sera applicable, sous réserve de l'application de l'article L.442-14 du Code de l'urbanisme.

Article 3 – Division du territoire en zone

Le territoire couvert par le présent PLUi est partagé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles ou forestières.

La sectorisation complète le zonage général et permet de différencier certaines parties de zone dans lesquelles des dispositions spécifiques s'appliquent. Le secteur n'est pas autonome. Il se rattache juridiquement à la zone. Le règlement de ladite zone s'y applique, à l'exception de prescriptions particulières qui caractérisent le secteur.

- Les zones urbaines, dites zones U :
 - Les zones urbaines sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « U ».
 - Ces zones se répartissent comme suit : zone UC, zone UB, zone UP, zone UH, zone UE.
- Les zones à urbaniser, dites zones AU :
 - Les zones à urbaniser sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par les lettres « AU ».
 - Ces zones se répartissent comme suit : zone 1AUB, zone 1AUP, zone 1AUH, zone 1AUE, zone 2AU, zone 2AUE.
- La zone agricole, dite zone A :
 - La zone agricole est repérée sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « A ».
- La zone naturelle, dite zone N :
 - La zone naturelle est repérée sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « N ».

Article 4 – Adaptations mineures

- Les règles et servitudes définies par le PLUi 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 du sol est chargée de statuer sur ces adaptations.
- Aucune adaptation ne peut être motivée par la forme ou la dimension d'une parcelle créée postérieurement à la date d'approbation du PLUi.

TITRE II : ZONES URBAINES

Dispositions générales applicables aux zones urbaines

U

I) Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d'activité

1.1 Zones soumises au risque d'inondation

- Dans les zones soumises aux risques d'inondation, couvertes par le Plan de Prévention des Risques inondation (PPRI) du Cher rural et le PPRI du Cher, de la Marmande et de la Loubière à Saint-Amand-Montrond et Orval, les dispositions réglementaires des PPRI, annexés au présent PLUi-H, s'appliquent en complément des dispositions ci-dessous. En cas de contradiction, ce sont les dispositions qui sont les plus restrictives qui sont opposables.

Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

2.1 Linéaires commerciaux à préserver, au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme

- Le long des voies classées comme linéaires commerciaux à préserver aux documents graphiques, est interdit le changement de destination des locaux dédiés aux commerce et activités de service situés en rez-de-chaussée vers une autre destination.
- Dans le cas d'une démolition d'une construction existante accueillant un local dédié aux commerce et activités de service situé en rez-de-chaussée le long de ces voies, un local de cette destination devra être prévu dans la nouvelle construction.

II) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

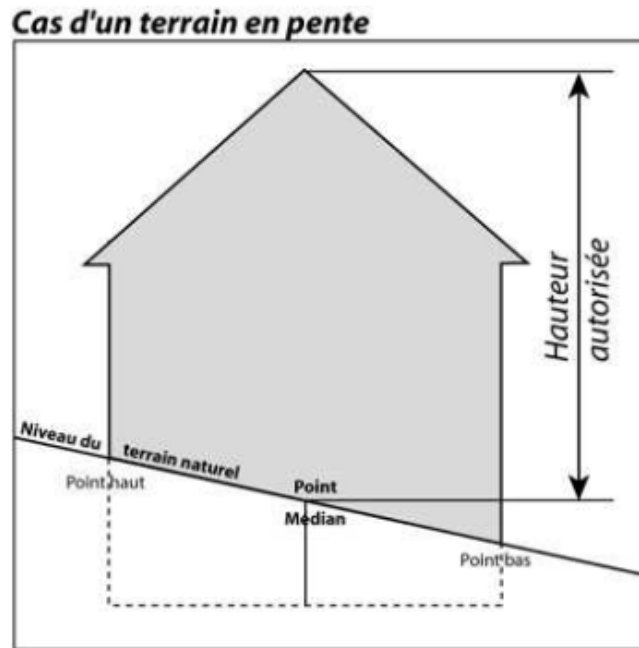
Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 Emprise au sol

- Dans les zones soumises aux risques d'inondation (concernées par les PPRI), l'emprise au sol autorisée est celle soumise aux dispositions réglementaires des PPRI, annexés au présent PLUi.

3.2 Hauteur

- La hauteur maximale des constructions se mesure à partir du sol naturel avant travaux.
- Sont admis en dépassement des hauteurs maximales fixées :
 - les ouvrages et installations ne constituant pas de surface de plancher, les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que cheminées, locaux techniques, garde-corps, etc,
 - les éléments et locaux techniques liés à la production d'énergie renouvelable ;
 - les dispositifs permettant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite (exemple : ascenseur...).
- Les hauteurs maximales fixées dans le présent règlement ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien, d'amélioration et de mise aux normes des constructions existantes non conformes au présent règlement.
- Pour les terrains en pente, la hauteur est mesurée à partir de la ligne médiane de la construction.



Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

- L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Dans les zones soumises aux risques d'inondation (concernées par les PPRi), les clôtures sont soumises aux dispositions réglementaires des PPRi, annexés au présent PLUi.
- Les édicules et ouvrages techniques tels que machineries d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être pris en compte dans la composition générale du volume de la construction. Ils doivent, sauf impossibilité technique avérée, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.
- Les installations de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable ainsi que l'installation des paraboles sont autorisées dès lors qu'elles ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux.

4.2 Éléments de patrimoine bâti à protéger, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

- La démolition exceptionnelle d'une partie ou de la totalité d'un élément de patrimoine bâti à protéger repéré aux documents graphiques n'est autorisée que lorsqu'elle est rendue nécessaire pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux.
- Les travaux ayant pour effet de modifier un élément de patrimoine bâti à protéger repéré aux documents graphiques sont autorisés dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine.
- Les extensions des bâtiments identifiés aux documents graphiques comme éléments de patrimoine bâti à protéger sont possibles si elles ne dissimulent pas des éléments essentiels d'architecture et si elles ne mettent pas en péril la lecture de la logique de composition de l'ensemble du bâtiment.

- Toute évolution des éléments de patrimoine bâti à protéger identifiés aux documents graphiques se réalisera dans le respect de l'élément existant, sans exclure un traitement contemporain, notamment dans le cadre d'extension, tout en soignant les jonctions entre parties anciennes et modernes.
- Il s'agira en tous les cas de respecter ou restaurer :
 - l'orientation, l'organisation et la volumétrie d'ensemble de la construction,
 - la composition des façades et des ouvertures,
 - les éléments de détails architecturaux et, dans la mesure du possible, les matériaux traditionnels des constructions en façade et en toiture.

4.3 Éléments de patrimoine bâti des Grands Villages à protéger, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

- La démolition exceptionnelle d'une partie ou de la totalité d'un élément de patrimoine bâti à protéger repéré aux documents graphiques n'est autorisée que lorsqu'elle est rendue nécessaire pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux.
- Les travaux ayant pour effet de modifier un élément de patrimoine bâti à protéger repéré aux documents graphiques sont autorisés dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine.
- Les extensions des bâtiments identifiés aux documents graphiques comme éléments de patrimoine bâti à protéger sont possibles si elles ne dissimulent pas des éléments essentiels d'architecture et si elles ne mettent pas en péril la lecture de la logique de composition de l'ensemble du bâtiment.
- Toute évolution des éléments de patrimoine bâti à protéger identifiés aux documents graphiques se réalisera dans le respect de la construction existante, sans exclure un traitement contemporain, notamment dans le cadre d'extensions, tout en soignant les jonctions entre parties anciennes et modernes.
- Il s'agira en tous les cas de respecter ou restaurer :
 - l'orientation, l'organisation et la volumétrie d'ensemble de la construction,
 - la composition des façades et les ouvertures,
 - les éléments de détails architecturaux et, dans la mesure du possible, les matériaux traditionnels des constructions en façade et en toiture.
- Pour les toitures des constructions principales, la préservation ou le recours au matériau d'origine doit être privilégié.
- Pour l'aménagement des granges : l'ouverture d'origine doit être traitée de telle sorte que sa configuration reste lisible (linteau, encadrement) et qu'aucun matériau, à l'exception du verre, ne vienne l'obstruer, même partiellement.
- Pour les menuiseries des constructions principales : de conception simple, elles devront s'inspirer des exemples traditionnels. Le ton blanc pur (RAL 9010) est interdit.

4.4 Murs à protéger, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

- Les murs à protéger repérés sur les documents graphiques ne peuvent être démolis (sauf pour assurer la sécurité des usagers ou pour des motifs d'intérêt collectif) et faire l'objet de dénaturations trop importantes en matière de volumétrie, matériaux, éléments décoratifs, dimension et rythme des percements.
- Il s'agira de veiller à limiter le nombre des percements des murs à protéger sur une même unité foncière.

4.5 Ensembles urbains à protéger, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

- Dans un ensemble urbain à protéger identifié aux documents graphiques, les nouvelles constructions principales devront respecter l'implantation et le gabarit des constructions principales existantes, afin de veiller à conserver l'harmonie et la qualité patrimoniale de l'ensemble urbain à protéger.
- Dans un ensemble urbain à protéger identifié aux documents graphiques, les sentes doivent être conservées :
 - leur emprise ne doit pas être diminuée,
 - elles ne peuvent être utilisées à des fins de desserte principale des terrains qu'elles jouxtent,
 - les clôtures sur les parcelles bordant une sente doivent être composées, en partie ou en totalité, d'éléments végétalisés.

4.6 Arbres remarquables, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

- Tout abattage d'arbres repérés aux documents graphiques au titre des arbres remarquables est interdit, sauf en raison d'un état phytosanitaire dégradé ou en lien avec des conditions de sécurité ou pour des motifs d'intérêt collectif.

4.7 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

4.7.1 Performance énergétique

- Pour les constructions principales nouvelles à destination d'habitation, il est recommandé la réalisation d'un maximum de logements doublement exposés et présentant une majorité de pièces de vie exposées au Sud.
- La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire est autorisée sur les façades des constructions dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées dans le présent règlement. L'emprise au sol de la construction résultant d'un dépassement par rapport aux règles d'implantation des constructions effectué dans ces conditions pourra être supérieure à l'emprise au sol autorisée par le présent règlement.
- La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes est autorisée dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres au-dessus de la hauteur maximale autorisée par le présent règlement.

4.7.2 Performance environnementale

- En cas de construction principale nouvelle avec toiture terrasse, la toiture terrasse doit être fonctionnalisée en mettant en place, au choix, au moins une des solutions suivantes :
 - exploitation d'énergies renouvelables (panneaux solaires, petit éolien domestique...),
 - agriculture urbaine (jardin potager, ruche...),
 - végétalisation dans un objectif écologique,
 - récupération et/ou rétention des eaux pluviales,
 - possibilité d'usages (accessibilité de la terrasse par les usagers du bâtiment, installation de mobilier...).

Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1 Zones humides, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

- Dans le cadre des seuils d'autorisation ou de déclaration au titre de la loi sur l'eau, toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides identifiées aux documents graphiques est strictement interdit, notamment pour les remblaiements, affouillements, exhaussements de sols, dépôts de matériaux, assèchements et mises en eau, sauf mesures compensatoires appropriées dûment autorisées par le Préfet et en adéquation avec les dispositions du SDAGE Loire-Bretagne, approuvé le 18/11/2015, du SAGE Yèvre-Auron, approuvé le 25/04/2014 et du SAGE Cher Amont, approuvé le 20/10/2015.

5.2 Milieux aquatiques, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Les règles ci-après s'appliquent en complément ou en remplacement des règles d'implantation définies ci-avant. La règle la plus contraignante s'impose.

- Les constructions nouvelles établies en bordure des cours d'eau identifiés aux documents graphiques devront respecter un recul minimal de 5 mètres à partir de la limite des berges.
- Ce recul n'est toutefois pas applicable aux :
 - constructions liées aux dispositifs de lutte contre les inondations,
 - quais, ponts passerelles, pontons, cales,
 - moulins et autres constructions liées à l'exploitation de l'énergie hydraulique,
 - extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLUi non conformes au retrait de 5 mètres minimum ainsi qu'aux reconstructions après sinistre : dans ces cas, le recul doit être au moins égal à celui de la construction existante ou préexistante avant sinistre,
 - constructions de stockage, de distribution ou de transport liées au fonctionnement des réseaux d'intérêt collectif ainsi qu'aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, piétonnières ou portuaires ou liées à l'exploitation de l'eau,
 - annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 15 m².
- Les réhabilitations et rénovations des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLUi se trouvant dans la bande de 5 mètres depuis le haut des berges sont autorisées.

5.3 Trame jardin, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

- Les espaces en trame jardin figurant aux documents graphiques doivent conserver leur aspect naturel et végétal, hormis pour les zones dédiées à la circulation et au stationnement qui doivent être réalisées de façon à conserver la perméabilité du sol (exemples : sables, dalles alvéolées, galets, graves, etc...).
- Au moins 90% de la superficie des espaces en trame jardin doivent être maintenus en espaces verts de pleine terre, libres ou plantés.
- Seuls y sont autorisés :
 - les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 10m²,
 - et les aménagements et installations légères liées à la valorisation de ces espaces (aires de jeux, bacs de compostage légers...).
- Ces annexes, aménagements et installations devront respecter l'environnement dans lequel ils s'insèrent pour une intégration harmonieuse dans le paysage.

6.1 Modalités d'application des normes de stationnement

- Lorsque le projet comporte plusieurs destinations ou sous-destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations ou sous-destinations, au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher, des surfaces de vente ou du nombre de logements.
- Dans les zones UC, UB, UP et UH : les normes de stationnement sont applicables aux nouvelles constructions principales.
- Dans la zone UE : les normes de stationnement sont applicables aux nouvelles constructions principales et :
 - en cas de division de logement et/ou de modification de la typologie d'un logement : le nombre de places doit être adapté aux nombres et typologies de logements finaux,
 - en cas de division foncière : le nombre de place(s) de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenu,
 - en cas de changement de destination : il doit être aménagé le surplus de places nécessaires à la nouvelle destination ou sous-destination, lorsque cela est possible.
- Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m² de surface de plancher ou de surface de vente, le calcul se fait par tranche entière entamée.
 - Exemple : lorsqu'il est exigé une place par tranche de 45 m² de surface de plancher, pour une construction de 50 m² de surface de plancher, le calcul par tranche entamée impose la réalisation de 2 places de stationnement.
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.
- En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération ou sur un autre terrain situé dans son environnement immédiat le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations, en justifiant, conformément au Code de l'urbanisme :
 - soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
 - soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

6.2 Normes de stationnement des cycles non motorisés pour les nouvelles constructions principales uniquement

- L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés possède, au minimum, les caractéristiques suivantes :

| | |
|---|---|
| Constructions à destination d'exploitation agricole et forestière | <ul style="list-style-type: none"> - Non réglementé. |
| Constructions à destination d'habitation | <ul style="list-style-type: none"> - Habitation comprenant plus de deux logements : l'espace doit correspondre, au minimum, à 1,5 m² par logement. - Hébergement : l'espace doit correspondre, au minimum, à 1% de la surface de plancher de la construction. |
| Constructions à destination de commerce et activités de service | <ul style="list-style-type: none"> - Artisanat et commerce de détail de moins 300 m² de surface de plancher : non réglementé. - Artisanat et commerce de détail d'au moins 300 m² de surface de plancher : l'espace doit correspondre, au minimum, à une place de stationnement (de 1,5 m² minimum) pour les 300 premiers m². Une place de stationnement supplémentaire (de 1,5 m² minimum) est exigée par tranche de 500 m² de surface de plancher. - Restauration : non réglementé. - Commerce de gros : non réglementé. - Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle : non réglementé. - Hébergement hôtelier et touristique : non réglementé. - Cinéma : l'espace doit être défini en fonction des besoins. |
| Équipements d'intérêt collectif et services publics | <ul style="list-style-type: none"> - L'espace doit être défini en fonction des besoins. |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | <ul style="list-style-type: none"> - Industrie de moins de 500 m² de surface de plancher : non réglementé. - Industrie d'au moins 500 m² de surface de plancher : l'espace doit correspondre au minimum à une place de stationnement (de 1,5 m² minimum) pour les 500 premiers m². Une place de stationnement supplémentaire (de 1,5 m² minimum) est exigée par tranche de 500 m² de surface de plancher. - Entrepôt : non réglementé. - Bureau : l'espace possède, au minimum, une superficie de 1,5 m² par tranche de 100 m² de surface de plancher. - Centre de congrès et d'exposition : l'espace doit être défini en fonction des besoins. |

- L'espace de stationnement pour les deux roues non motorisés peut être constitué de plusieurs emplacements.

- Les surfaces prises en compte dans le calcul des aires de stationnement pour les deux roues non motorisés sont celles des planchers mais aussi des surfaces verticales (mezzanines, racks...) spécialement aménagées à cet effet.

III) Équipement et réseaux

Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

7.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée, en bon état de viabilité, ou bénéficier d'un passage privé ou d'une servitude de passage suffisante.
- Les accès et voies doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques qui sont déterminées par leur fonction, l'importance du trafic, la nature et les conditions de circulation.
- Les voies nouvelles doivent présenter une largeur minimale de 3,50 mètres (emprise totale de la voie, tout modes).
- Cette largeur minimale est fixée à 6 mètres (emprise totale de la voie, tout modes) lorsque leur longueur est supérieure à 50 mètres.
- Les voies nouvelles en impasse ne peuvent avoir une longueur supérieure à 50 mètres. Elles doivent être aménagées pour permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire demi-tour, lorsque l'importance de l'urbanisation du secteur desservi le justifie.
- Les accès sur les voies doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles non motorisés, des piétons et des personnes à mobilité réduite.
- Chaque terrain doit disposer d'un accès minimal de 3,5 mètres.

7.2 Conditions de bonne desserte par les services publics de collecte des déchets

- Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains.
- Afin de faciliter la collecte des déchets ménagers et le tri sélectif, un local de stockage de containers des déchets, bien inséré dans le paysage, pourra être exigé pour les nouvelles constructions principales.

Article 8 : Desserte par les réseaux

8.1 Eau potable

- Toute construction nouvelle qui nécessite un raccordement doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

8.2 Eaux usées

- Le branchement sur le réseau d'assainissement collectif lorsqu'il existe est obligatoire pour toute construction nouvelle qui génère des eaux usées.
- En cas d'absence de réseau public d'assainissement ou de conditions de raccordement difficiles définies par le règlement de service de l'assainissement, les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement non collectifs conformes aux prescriptions

en vigueur sur le territoire de la collectivité. La mise en œuvre de ces dispositifs doit être conçue de telle sorte à faciliter le raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement si sa mise en place est prévue par le zonage d'assainissement.

8.3 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols / débits eaux pluviales

- Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux.
- Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (stockage/évacuation – stockage/infiltration) doivent être mises en œuvre prioritairement quelque soit la taille du projet.

8.4 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Les lignes de transport d'énergie électrique et les câbles téléphoniques (hors fibre optique) doivent être réalisées en souterrain.
- Toute nouvelle construction principale devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communication électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

Dispositions applicables à la zone UC

La zone UC correspond aux centres-villes des communes de Saint-Amand-Montrond et d'Orval.

La zone UC comprend deux secteurs et un sous-secteur :

- UCo, correspondant au centre-ville d'Orval
- UCs, correspondant au centre-ville de Saint-Amand-Montrond
 - UCsa, correspondant au cœur historique de Saint-Amand-Montrond.

I) Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article UC1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d'activité

Cf dispositions générales applicables aux zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Dans l'ensemble de la zone UC, sont interdits :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière.
- Les constructions destinées au commerce de gros.
- Les constructions destinées à l'industrie à l'exception des installations classées pour l'environnement autorisées sous condition en 1.2.
- Les constructions d'entrepôts.
- Les centres de congrès et d'exposition.
- Les terrains de camping et de caravaning.
- Les aires d'accueil des gens du voyage (aires permanentes d'accueil et aires de grand passage) et les terrains familiaux locatifs.
- Les installations de loisirs gênantes pour le voisinage.
- Les carrières.
- Les dépôts de véhicules désaffectés.
- Les décharges.
- Les dépôts de matériaux en dehors de ceux nécessaires aux activités autorisées dans la zone.

1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Dans l'ensemble de la zone UC, sont autorisés sous conditions :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à déclaration ou à enregistrement à condition :
 - qu'elles soient nécessaires à la satisfaction des besoins domestiques des habitants,
 - et qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d'habitation,
 - et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage,
 - et que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés :

- aux occupations et utilisations du sol autorisées sur la zone,
- ou à des aménagements paysagers,
- ou à des aménagements hydrauliques,
- ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
- ou à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique,
- ou à l'exploitation des énergies renouvelables.

Article UC2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Cf dispositions générales applicables aux zones urbaines.

II) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UC3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 Emprise au sol

Cf dispositions générales applicables aux zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

3.1.1 Dans la zone UC, hors sous-secteur UCsa

a) Dispositions générales

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie du terrain.

b) Dispositions particulières

- En cas de local destiné aux commerce et activités de service situé en rez-de-chaussée l'emprise au sol de ce niveau de la construction peut atteindre 100% de la superficie du terrain. L'emprise au sol du ou des étages supérieurs peut également atteindre 100%.
- L'emprise au sol des constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics et des installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

3.1.2 Dans le sous-secteur UCsa, en remplacement du 3.1.1

- L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

3.2 Hauteur

Cf dispositions générales applicables aux zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

3.2.1 Dispositions générales

- La hauteur des constructions principales ne doit pas excéder 9 mètres à l'égout du toit, 10 mètres à l'acrotère et 15 mètres au faîtage.

3.2.2 Dispositions particulières

- La hauteur des annexes ne doit pas excéder 3,50 mètres à l'égout du toit.
- En cas de local destiné aux commerce et activités de services en rez-de-chaussée, la hauteur de la construction principale pourra être majorée d'1 mètre, soit 10 mètres maximum à l'égout du toit, 11 mètres à l'acrotère et 16 mètres au faîtage.

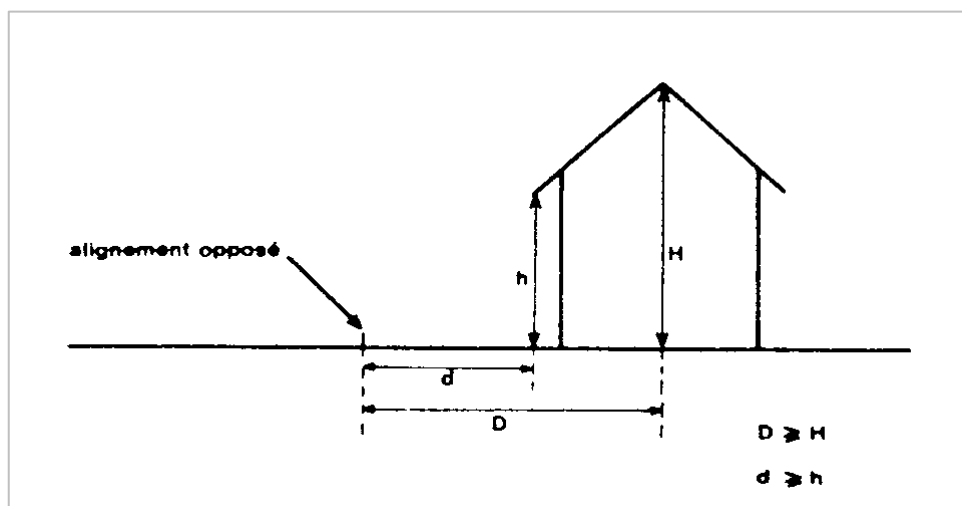
- Le long du linéaire de hauteur inscrit aux documents graphiques, la hauteur maximale des constructions principales ne doit pas excéder 12 mètres à l'égout du toit et 14-mètres à l'acrotère.
 - La hauteur maximum peut être bonifiée d'1 mètre en cas de local destiné aux commerces et activités de services en rez-de-chaussée.
- La hauteur des constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics et des installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi non conformes aux dispositions du 3.2.1 doivent être réalisées :
 - dans le respect des dispositions de l'article 3.2.1,
 - ou dans le prolongement de la construction existante.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.3.1 Dans l'ensemble de la zone UC

a) Dispositions générales

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



b) Dispositions particulières

- L'implantation des constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics et des installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

3.3.2 Dans le secteur UCs (sous-secteur UCsa compris), en complément des dispositions du 3.3.1

a) Dispositions générales

- Les constructions principales doivent être implantées à l'alignement.
 - Des retraits ou des saillies pourront être autorisés non conformément à la disposition précédente dans un souci de qualité architecturale, paysagère et/ou urbaine.

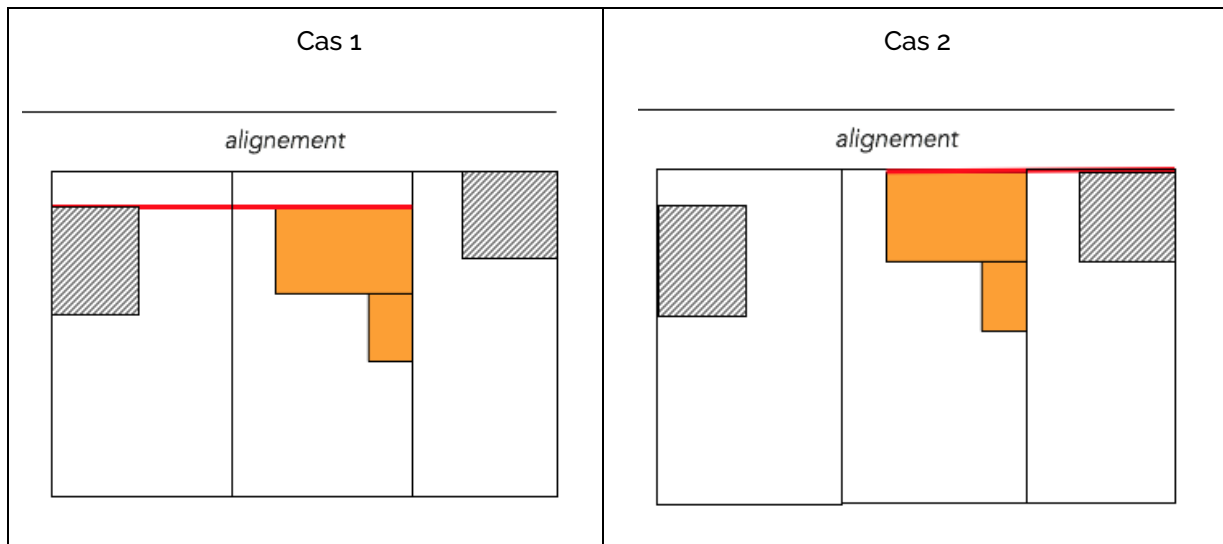
b) Dispositions particulières

- L'implantation des constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics et des installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.
- Les annexes peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait depuis l'alignement.
 - En cas d'implantation à l'alignement, il s'agira d'assurer un traitement architectural qualitatif de l'annexe, garantissant la préservation des qualités du paysage urbain environnant.
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi non conformes aux dispositions du 3.3.2 a) doivent être réalisées :
 - dans le respect des dispositions de l'article 3.3.2 a),
 - ou dans le prolongement de la construction existante.
- Une implantation différente de celle autorisée au 3.3.2 a) est admise :
 - lorsque le terrain n'a que son accès comme façade sur voirie,
 - ou lorsque sur le terrain, une construction implantée à l'alignement est déjà édifiée ou en cours de réalisation.

3.3.3 Dans le secteur UCo, en complément des dispositions du 3.3.1

a) Dispositions générales

- Pour faciliter l'intégration des constructions et l'homogénéité du bâti, lorsqu'elles sont en premier rang par rapport aux voies et emprises publiques, les constructions s'implanteront par référence à l'implantation des constructions principales existantes voisines, c'est-à-dire situées sur la même unité foncière ou sur une unité foncière mitoyenne.



b) Dispositions particulières

- L'implantation des constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics et des installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.
- Les annexes peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait depuis l'alignement.
 - En cas d'implantation à l'alignement, il s'agira d'assurer un traitement architectural qualitatif de l'annexe, garantissant la préservation des qualités du paysage urbain environnant.

- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi non conformes aux dispositions du 3.3.3 a) doivent être réalisées :
 - dans le respect des dispositions de l'article 3.3.3 a)
 - ou dans le prolongement de la construction existante.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.4.1 Dans le secteur UCs (sous-secteur UCsa compris)

a) Dispositions générales

- Dans une bande de 20 mètres comptés à partir de l'alignement, les constructions principales doivent être implantées sur une limite séparative latérale au moins.
- Au-delà de la bande de 20 mètres comptés à partir de l'alignement :
 - les constructions principales d'une hauteur inférieure ou égale à 3,50 mètres à l'égout du toit peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives latérales. En cas d'implantation sur une ou plusieurs limites, aucun percement de baies n'est autorisé,
 - les constructions principales d'une hauteur supérieure à 3,50 mètres à l'égout du toit doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales.
- Les constructions principales doivent être implantées en retrait de la limite séparative de fond de parcelle.
- En cas de retrait par rapport à une limite séparative, les constructions principales devront respecter une distance minimum (D) correspondant à la moitié de la hauteur de la construction (H) sans être inférieure à 3 mètres, soit $D = H/2$, minimum 3m.

b) Dispositions particulières

- L'implantation des constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics et des installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.
- Les annexes (hors piscines) peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait.
 - En cas de retrait par rapport à une limite séparative, ce dernier doit correspondre à une distance minimum (D) équivalente à la moitié de la hauteur de la construction (H), soit $D = H/2$.
- Les piscines doivent être implantées en retrait des limites séparatives, en respectant une distance minimum de 2 mètres mesurés depuis la limite extérieure du bassin jusqu'aux limites séparatives.
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi non conformes aux dispositions du 3.4.1 a) doivent être réalisées :
 - dans le respect des dispositions du 3.4.1 a),
 - ou dans le prolongement de la construction existante.

3.4.2 Dans le secteur UCo

a) Dispositions générales

- Dans une bande de 20 mètres comptés à partir de l'alignement, les constructions principales peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives latérales ou en retrait.
 - Dans tous les cas, un objectif d'harmonie et de cohérence urbaine sera à rechercher avec le bâti avoisinant.

- Au-delà de la bande de 20 mètres comptés à partir de l'alignement :
 - les constructions principales d'une hauteur inférieure ou égale à 3,50 mètres à l'égout du toit peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives latérales. En cas d'implantation sur une ou plusieurs limites, aucun percement de baies n'est autorisé,
 - les constructions principales d'une hauteur supérieure à 3,50 mètres à l'égout du toit doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales.
- Les constructions principales doivent être implantées en retrait de la limite séparative de fond de parcelle.
- En cas de retrait par rapport à une limite séparative, les constructions principales devront respecter une distance minimum (D) correspondant à la moitié de la hauteur de la construction (H) sans être inférieure à 3 mètres, soit $D = H/2$, minimum 3m.

b) Dispositions particulières

- L'implantation des constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics et des installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.
- Les annexes (hors piscines) peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait.
 - En cas de retrait par rapport à une limite séparative, ce dernier doit correspondre à une distance minimum (D) équivalente à la moitié de la hauteur de la construction (H), soit $D = H/2$ min.
- Les piscines doivent être implantées en retrait des limites séparatives, en respectant une distance minimum de 2 mètres mesurés depuis la limite extérieure du bassin jusqu'aux limites séparatives.
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi non conformes aux dispositions du 3.4.2 a) doivent être réalisées :
 - dans le respect des dispositions du 3.4.2 a),
 - ou dans le prolongement de la construction existante.

3.5 Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

3.5.1 Dispositions générales

- La distance (D) comptée horizontalement entre les constructions non contiguës doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, en respectant une distance minimum de 3 mètres, soit $D \geq H/2 \text{ min } 3 \text{ m}$.

3.5.2 Dispositions particulières

- L'implantation des constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics et des installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.
- La distance entre des constructions annexes n'est pas réglementée.

Article UC4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Cf dispositions générales applicables aux zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

4.1 Préambule

- Les éléments relevant du pastiche architectural sont interdits.

4.2 Caractéristiques des façades

4.2.1 Dispositions générales

- L'aspect extérieur des façades (textures, couleurs) doit assurer une cohérence et une continuité avec le bâti avoisinant principal, aussi bien pour les constructions principales que pour les extensions et pour les annexes d'une emprise au sol égale ou supérieure à 20m².
- Pour les annexes non accolées de moins de 20m² d'emprise au sol visibles depuis l'espace public, un écran végétal devra être aménagé pour faciliter leur bonne intégration dans le paysage urbain.
- Pour l'ensemble des constructions, les matériaux fabriqués en vue de recevoir un enduit tels que briques creuses, parpaings agglomérés, carreaux de plâtre, etc... ne doivent pas rester apparents sur les parements extérieurs des constructions.
- Pour l'ensemble des constructions, le ton blanc pur est interdit (RAL9010).
- Pour l'ensemble des constructions, les couleurs criardes sont interdites.
- Pour l'ensemble des constructions, les aspects brillants et réfléchissants sont interdits.
- Les ouvrages nécessaires à l'alimentation en énergie, aux fluides, au téléphone et au câble devront être intégrés le plus discrètement possible aux façades.
- Il s'agira de conserver, dans la mesure du possible, les éléments de modénature et de décor des constructions existantes.
- Pour les constructions principales, l'installation de volets roulants ou persiennés est conditionnée à une bonne intégration dans le paysage urbain environnant.

4.2.2 Dispositions particulières

Pour les extensions et les annexes accolées, non conformes au 4.2.1, des aspects différents sont autorisés lorsqu'elles résultent d'une réflexion architecturale, esthétique, d'une nécessité technique imposée par une architecture bioclimatique ou de l'usage de techniques écologiques.

4.3 Caractéristiques des percements

4.3.1 Dans l'ensemble de la zone UC

- Pour les constructions principales existantes : le percement de nouvelles ouvertures doit respecter le caractère architectural et les rythmes de la façade.
- Pour les constructions principales nouvelles : en cas de façades visibles depuis l'espace public, les ouvertures doivent s'intégrer avec le rythme et les proportions des percements des bâtis avoisinants.
- Pour l'ensemble des constructions, il s'agira de privilégier les menuiseries en bois ou en aluminium.

4.3.2 Dans le secteur UCs (sous-secteur UCsa compris), en complément du 4.3.1

- Pour les constructions principales, les baies, à l'exception des portes fenêtres de plain-pied, seront plus hautes que larges.
 - Des exceptions pourront être autorisées pour favoriser la qualité architecturale de la construction.

4.4 Caractéristiques des toitures

4.4.1 Dans la zone UC, hors sous-secteur UCsa

a) Dispositions générales

- Les toitures des constructions principales doivent être à deux ou quatre versants.
- L'inclinaison des toitures des constructions principales doit être au minimum de 40° (80%).
- Pour les toitures des constructions principales, il sera privilégié le recours aux ardoises ou tuiles d'aspect vieilli (ou matériaux de même aspect).
- La direction des pentes de toitures des extensions des constructions principales doit assurer une cohérence et une continuité avec la construction principale existante.
- La direction des pentes de toitures des constructions principales nouvelles doit assurer une cohérence et une continuité avec le bâti avoisinant.
- Pour les constructions principales nouvelles, les croupes sont interdites.

b) Dispositions particulières

- Pour les constructions principales : des pentes inférieures à celles imposées au 4.4.1, des toitures à un pan ou des toitures terrasses peuvent être admises pour l'intégration d'ouvrages techniques (climatisations, panneaux solaires...) ou pour favoriser la qualité architecturale du projet.
- Les toitures des équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas réglementées.
- Les toitures à quatre pans ne sont autorisées que sur les bâtiments dont la longueur est au moins égale à 16 mètres.
- Pour les annexes et les extensions :
 - Dans le cas d'annexes accolées et d'extensions à la construction principale, les toitures des annexes devront être à un ou deux pans et une cohérence architecturale (texture, aspect, pente) devra être assurée avec la construction principale.
 - Dans le cas d'annexes non accolées à la construction principale, les caractéristiques des toitures des annexes seront appréciées en fonction des caractéristiques de la toiture de la construction principale. Il s'agira soit de reprendre les caractères architecturaux de la toiture de la construction existante (texture, aspect, pente).

- Des formes et des aspects différents sont autorisés lorsqu'elles résultent d'une réflexion architecturale, esthétique, d'une nécessité technique imposée par une architecture bioclimatique ou de l'usage de techniques écologiques.

4.4.2 Dans le sous-secteur UCsa, en remplacement du 4.2.1

a) Dispositions générales

- Les toitures des constructions principales doivent être à deux ou quatre versants.
- L'inclinaison des toitures des constructions principales doit être au minimum de 45° (100%).
- Pour les toitures des constructions principales, il sera privilégié le recours aux ardoises ou tuiles vieilles (ou matériaux de même aspect).
- La direction des pentes de toitures des extensions des constructions principales doit assurer une cohérence et une continuité avec la construction principale existante.
- La direction des pentes de toitures des constructions principales nouvelles doit assurer une cohérence et une continuité avec le bâti avoisinant.
- Pour les constructions principales nouvelles, les croupes sont interdites.

b) Dispositions particulières

- Les toitures des équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas réglementées.
- Les toitures à quatre pans ne sont autorisées que sur les bâtiments dont la longueur est au moins égale à 16 mètres.
- Pour les annexes et les extensions :
 - Dans le cas d'annexes accolées et d'extensions à la construction principale, les toitures des annexes devront être à un ou deux pans et une cohérence architecturale (texture, aspect, pente) devra être assurée avec la construction principale.
 - Dans le cas d'annexes non accolées à la construction principale, les caractéristiques des toitures des annexes seront appréciées en fonction des caractéristiques de la toiture de la construction principale. Il s'agira soit de reprendre les caractères architecturaux de la toiture de la construction existante (texture, aspect, pente).
 - Des formes et des aspects différents sont autorisés lorsqu'elles résultent d'une réflexion architecturale, esthétique, d'une nécessité technique imposée par une architecture bioclimatique ou de l'usage de techniques écologiques.
- Des pentes inférieures à celles imposées au 4.4.2a) peuvent être admises pour l'intégration d'ouvrages techniques (climatisations, panneaux solaires...) ou pour favoriser la qualité architecturale de la construction.

4.5 Caractéristiques des clôtures

4.5.1 Modalités de calcul de la hauteur des clôtures

- La hauteur des clôtures sur voies et emprises publiques se mesure à partir du point le plus haut du niveau de la voie ou emprise publique.
- La hauteur des clôtures sur limites séparatives se mesure à partir du sol naturel.

4.5.2 Caractéristiques des clôtures

- La conception et la réalisation des clôtures doivent faire l'objet d'une attention particulière. Les clôtures doivent être traitées en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain, le site environnant et les clôtures adjacentes.
- La hauteur des clôtures sur voies et emprises publiques ne devra pas dépasser :
 - 1,60 mètres en cas de mur plein,
 - 1,80 mètres en cas de mur bahut surmonté d'un barreaudage ou grillage (doublé ou non de végétation), avec 0,40 mètres de hauteur maximum pour le mur bahut.
- La hauteur des clôtures sur limites séparatives ne devra pas dépasser 2 mètres.
 - En cas de mur bahut surmonté d'un barreaudage ou grillage (doublé ou non de végétation), la hauteur maximum du mur bahut est fixée à 0,80 mètres.
- Les deux faces des clôtures sur voies ou emprises publiques doivent être traitées avec la même attention particulière.
- Dans le cas de clôtures maçonnées, les murs doivent être enduits sur les deux faces.
- Dans le cas de clôtures végétales, les haies devront être composées d'essences locales favorables à la biodiversité.
- Les clôtures ne peuvent être en blanc pur.

Article UC5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1 Traitement des espaces libres

Cf dispositions générales applicables aux zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

5.1.1 Dispositions générales

- Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.
- La protection des arbres à haute tige existants est exigée, sauf si leur abattage est rendu nécessaire par le projet de construction ou d'aménagement ou en raison d'un état phytosanitaire dégradé ou en lien avec des conditions de sécurité ou pour des motifs d'intérêt collectif.

5.1.2 Dispositions particulières

- Les règles du 5.1.1 ne s'appliquent pas aux constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics et aux installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

5.2 Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Cf dispositions générales applicables aux zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

5.2.1 Dispositions générales

- Au moins 20% de la superficie du terrain seront traités en espaces verts.

5.2.2 Dispositions particulières

- La règle du 5.2.1 ne s'applique pas aux constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics et aux installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
- La règle du 5.2.1 ne s'applique pas en cas d'emprise au sol de 100% autorisée au 3.1.1 b).

Article UC6 : Stationnement

Cf dispositions générales applicables aux zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

6.1 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés dans l'ensemble de la zone UC

| Destinations | Normes |
|---|--|
| Habitation | <p><u>Hébergement</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Au minimum, 1 place de stationnement pour 1 logement ou pour 3 places d'hébergement <p><u>Logement</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Au minimum, 1 place de stationnement par logement |
| Commerce et activités de services | <p><u>Artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour les constructions de moins de 300m² de surface de vente : non réglementée - Pour les constructions de 300m² ou plus de surface de vente : l'espace de stationnement devra correspondre, au minimum, à 50% de la surface de vente (sans dépasser 3/4 de la surface de plancher de la construction). <p><u>Hébergement hôtelier et touristique</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - L'espace de stationnement doit correspondre aux besoins. <p><u>Cinéma</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - L'espace de stationnement doit correspondre aux besoins. |
| Équipements d'intérêt collectif et services publics | L'espace de stationnement doit correspondre aux besoins. |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | L'espace de stationnement doit correspondre aux besoins. |

III) Équipement et réseaux

Article UC7 : Desserte par les voies publiques ou privées

Cf dispositions générales applicables aux zones urbaines.

Article UC8 : Desserte par les réseaux

Cf dispositions générales applicables aux zones urbaines.

Dispositions applicables à la zone UB

UB

La zone UB correspond aux bourgs des communes de : ArpeUILles, Bessais-le-Fromental, Bouzais, Bruère-Allichamps, Charenton-du-Cher, La Celle, Colombiers, Coust, Drevant, Farges-Allichamps, La Groutte, Marçais, Meillant, Nozières, Orcenais, Saint-Pierre-les-Étieux, et Vernais.

I) Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article UB1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d'activité

Cf dispositions générales applicables aux zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Sont interdits :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière.
- Les constructions destinées au commerce de gros.
- Les constructions destinées à l'industrie à l'exception des constructions autorisées sous conditions en 1.2 et des installations classées pour l'environnement autorisées sous conditions en 1.2.
- Les centres de congrès et d'exposition.
- Les terrains de camping et de caravaning.
- Les aires d'accueil des gens du voyage (aires permanentes d'accueil et aires de grand passage) et les terrains familiaux locatifs.
- Les installations de loisirs gênantes pour le voisinage.
- Les carrières.
- Les dépôts de véhicules désaffectés.
- Les décharges.
- Les dépôts de matériaux en dehors de ceux nécessaires aux activités autorisées dans la zone.

1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions à destination d'industrie, à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage, tant du point de vue des nuisances que de l'intégration dans l'environnement.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à déclaration ou à enregistrement à condition :
 - qu'elles soient nécessaires à la satisfaction des besoins domestiques des habitants,
 - et qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d'habitation,
 - et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage,
 - et que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- Les constructions à destination d'entrepôt, à condition :
 - d'être associées, sur la même unité foncière, à une construction ayant une destination autorisée dans la zone,

- et qu'elles soient compatibles avec le voisinage, tant du point de vue des nuisances que de l'intégration dans l'environnement.
- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés :
 - aux occupations et utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - ou à des aménagements paysagers,
 - ou à des aménagements hydrauliques,
 - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
 - ou à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique,
 - ou à l'exploitation des énergies renouvelables.

Article UB2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Cf dispositions générales applicables aux zones urbaines.

II) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UB3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 Emprise au sol

Cf dispositions générales applicables aux zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

3.1.1 Dispositions générales

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie du terrain.

3.1.2 Dispositions particulières

- L'emprise au sol des constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics et des installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

3.2 Hauteur

Cf dispositions générales applicables aux zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

3.2.1 Dispositions générales

- La hauteur des constructions principales ne doit pas excéder 6 mètres à l'égout du toit, 7 mètres à l'acrotère et 11 mètres au faîtage.

3.2.2 Dispositions particulières

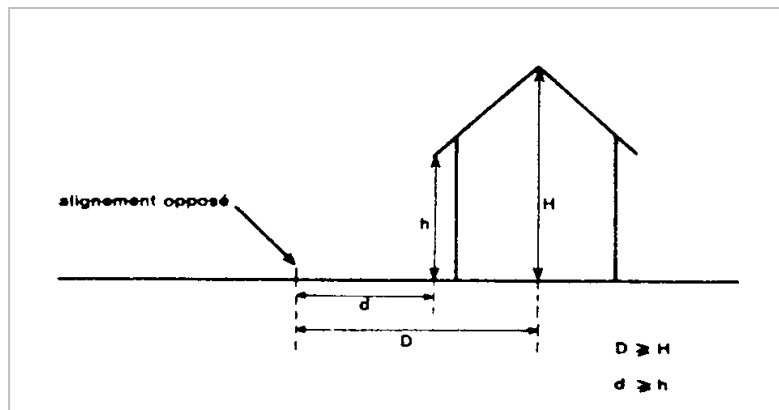
- La hauteur des annexes ne doit pas excéder 3,50 mètres à l'égout du toit.
- En cas de local destiné aux commerce et activités de services en rez-de-chaussée, la hauteur de la construction principale pourra être majorée d'1 mètre, soit 7 mètres maximum à l'égout du toit, 8 mètres à l'acrotère et 12 mètres au faîtage.
- La hauteur des constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics et des installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi non conformes aux dispositions du 3.2.1 doivent être réalisées :
 - dans le respect des dispositions de l'article 3.2.1,
 - ou dans le prolongement de la construction existante.

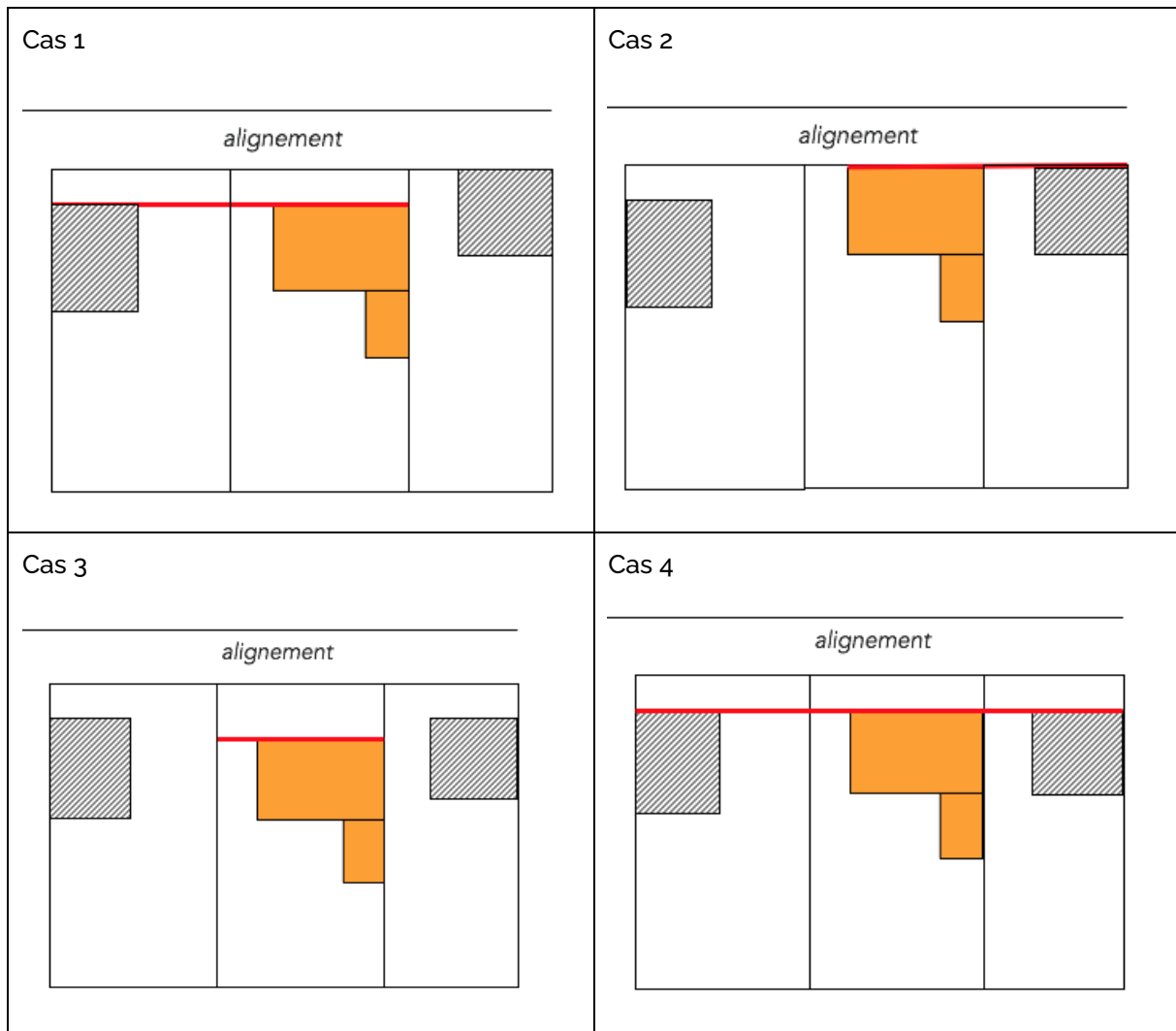
3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.3.1 Dispositions générales

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



- Pour faciliter l'intégration des constructions principales et l'homogénéité du bâti, lorsqu'elles sont en premier rang par rapport aux voies et emprises publiques, les constructions s'implanteront par référence à l'implantation des constructions principales existantes voisines, c'est-à-dire situées sur la même unité foncière ou sur une unité foncière mitoyenne.
 - En cas d'implantation en retrait de la construction principale nouvelle, une tolérance de plus ou moins 2 mètres pourra être acceptée par rapport au retrait de la (des) construction(s) principale(s) existante(s) voisine(s).



3.3.2 Dispositions particulières

- L'implantation des constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics et des installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.
- Les annexes peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait depuis l'alignement.
 - En cas d'implantation à l'alignement, il s'agira d'assurer un traitement architectural qualitatif de l'annexe, garantissant la préservation des qualités du paysage urbain environnant.
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi non conformes aux dispositions du 3.3.1 doivent être réalisées :
 - dans le respect des dispositions de l'article 3.3.1,
 - ou dans le prolongement de la construction existante.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.4.1 Dispositions générales

- Dans une bande de 20 mètres comptés à partir de l'alignement, les constructions principales doivent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives latérales ou en retrait.

- Dans tous les cas, un objectif d'harmonie et de cohérence urbaine sera à rechercher avec le bâti avoisinant.
- Au-delà de la bande de 20 mètres comptés à partir de l'alignement :
 - les constructions principales d'une hauteur inférieure ou égale à 3,50 mètres à l'égout du toit peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives latérales. En cas d'implantation sur une ou plusieurs limites, aucun percement de baies n'est autorisé,
 - les constructions principales d'une hauteur supérieure à 3,50 mètres à l'égout du toit doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales.
- Les constructions principales doivent être implantées en retrait de la limite séparative de fond de parcelle.
- En cas de retrait par rapport à une limite séparative, les constructions principales devront respecter une distance minimum (D) correspondant à la moitié de la hauteur de la construction (H) sans être inférieure à 3 mètres, soit $D = H/2$, minimum 3m.

3.4.2 Dispositions particulières

- L'implantation des constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics et des installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.
- Les annexes (hors piscines) peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait.
 - En cas de retrait par rapport à une limite séparative, ce dernier doit correspondre à une distance minimum (D) équivalente à la moitié de la hauteur de la construction (H), soit $D = H/2$ min.
- Les piscines doivent être implantées en retrait des limites séparatives, en respectant une distance minimum de 2 mètres mesurés depuis la limite extérieure du bassin jusqu'aux limites séparatives.
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi non conformes aux dispositions du 3.4.1 doivent être réalisées :
 - dans le respect des dispositions de l'article 3.4.1
 - ou dans le prolongement de la construction existante.

3.5 Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

3.5.1 Dispositions générales

- La distance (D) comptée horizontalement entre les constructions non contiguës doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, en respectant une distance minimum de 3 mètres, soit $D \geq H/2$ min 3 m.

3.5.2 Dispositions particulières

- L'implantation des constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics et des installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.
- La distance entre des constructions annexes n'est pas réglementée.

Article UB4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Cf dispositions générales applicables aux zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

4.1 Préambule

- Les éléments relevant du pastiche architectural sont interdits.

4.2 Caractéristiques des façades

4.2.1 Dispositions générales

- L'aspect extérieur des façades (textures, couleurs) doit assurer une cohérence et une continuité avec le bâti avoisinant principal, aussi bien pour les constructions principales que pour les extensions et pour les annexes d'une emprise au sol égale ou supérieure à 20m².
- Pour les annexes non accolées de moins de 20m² d'emprise au sol visibles depuis l'espace public, un écran végétal devra être aménagé pour faciliter leur bonne intégration dans le paysage urbain.
- Pour l'ensemble des constructions, les matériaux fabriqués en vue de recevoir un enduit tels que briques creuses, parpaings agglomérés, carreaux de plâtre, etc... ne doivent pas rester apparents sur les parements extérieurs des constructions.
- Pour l'ensemble des constructions, le ton blanc pur est interdit (RAL9010).
- Pour l'ensemble des constructions, les couleurs criardes sont interdites.
- Pour l'ensemble des constructions, les aspects brillants et réfléchissants sont interdits.
- Les ouvrages nécessaires à l'alimentation en énergie, aux fluides, au téléphone et au câble devront être intégrés le plus discrètement possible aux façades.
- Il s'agira de conserver, dans la mesure du possible, les éléments de modénature et de décor des constructions existantes.
- Pour les constructions principales, l'installation de volets roulants ou persiennés est conditionnée à une bonne intégration dans le paysage urbain environnant.

4.2.2 Dispositions particulières

Pour les extensions et les annexes accolées, non conformes au 4.2.1, des aspects différents sont autorisés lorsqu'elles résultent d'une réflexion architecturale, esthétique, d'une nécessité technique imposée par une architecture bioclimatique ou de l'usage de techniques écologiques.

4.3 Caractéristiques des percements

- Pour les constructions principales existantes : le percement de nouvelles ouvertures doit respecter le caractère architectural et les rythmes de la façade.
- Pour l'ensemble des constructions, il s'agira de privilégier les menuiseries en bois ou en aluminium.
- Pour les constructions principales, les ouvertures, à l'exception des baies coulissantes, seront plus hautes que larges.
 - Des exceptions pourront être autorisées pour favoriser la qualité architecturale de la construction.
- Pour les annexes, les ouvertures devront être réalisées uniquement sous forme de châssis rectangulaires.

4.4 Caractéristiques des toitures

4.4.1 Dispositions générales

- Les toitures des constructions principales doivent être à deux ou quatre versants.
- Pour les toitures des constructions principales, il sera privilégié le recours aux ardoises ou tuiles d'aspect vieilli (ou matériaux de même aspect).
- La direction des pentes de toitures des extensions des constructions principales doit assurer une cohérence et une continuité avec la construction principale existante.
- La direction des pentes de toitures des constructions principales nouvelles doit assurer une cohérence et une continuité avec le bâti avoisinant.
- L'inclinaison des toitures des constructions principales doit être au minimum de 40° (80%).

4.4.2 Dispositions particulières

- Les toitures des équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas réglementées.
- Pour les annexes et les extensions :
 - Dans le cas d'annexes accolées et d'extension à la construction principale, les toitures des annexes devront être à un ou deux pans et une cohérence architecturale (texture, aspect, pente) devra être assurée avec la construction principale.
 - Dans le cas d'annexes non accolées à la construction principale, les caractéristiques des toitures des annexes seront appréciées en fonction des caractéristiques de la toiture de la construction principale. Il s'agira soit de reprendre les caractères architecturaux de la toiture de la construction existante (texture, aspect, pente).
 - Des formes et des aspects différents sont autorisés lorsqu'elles résultent d'une réflexion architecturale, esthétique, d'une nécessité technique imposée par une architecture bioclimatique ou de l'usage de techniques écologiques.
- Pour les constructions principales : des pentes inférieures à celles imposées au 4.4.1, des toitures à un pan ou des toitures terrasses peuvent être admises pour l'intégration d'ouvrages techniques (climatisations, panneaux solaires...) ou pour favoriser la qualité architecturale du projet.

4.4 Caractéristiques des clôtures

4.4.1 Modalités de calcul de la hauteur des clôtures

- La hauteur des clôtures sur voies et emprises publiques se mesure à partir du point le plus haut du niveau de la voie ou emprise publique.
- La hauteur des clôtures sur limites séparatives se mesure à partir du sol naturel.

4.4.2 Caractéristiques des clôtures

- La conception et la réalisation des clôtures doivent faire l'objet d'une attention particulière. Les clôtures doivent être traitées en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain, le site environnant et les clôtures adjacentes.
- La hauteur des clôtures sur voies et emprises publiques ne devra pas dépasser :
 - 1,60 mètres en cas de mur plein,
 - 1,80 mètres en cas de mur bahut surmonté d'un barreaudage ou grillage (doublé ou non de végétation), avec 0,40 mètres de hauteur maximum pour le mur bahut.
- La hauteur des clôtures sur limites séparatives ne devra pas dépasser 2 mètres.

- En cas de mur bahut surmonté d'un barreaudage ou grillage (doublé ou non de végétation), la hauteur maximum du mur bahut est fixée à 0,80 mètres.
- Les deux faces des clôtures sur voies ou emprises publiques doivent être traitées avec la même attention particulière.
- Dans le cas de clôtures maçonnées, les murs doivent être enduits sur les deux faces.
- Dans le cas de clôtures végétales, les haies devront être composées d'essences locales favorables à la biodiversité.
- Les clôtures ne peuvent être en blanc pur.

Article UB5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1 Traitement des espaces libres

Cf dispositions générales applicables aux zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

5.1.1 Dispositions générales

- Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.
- La protection des arbres à haute tige existants est exigée, sauf si leur abattage est rendu nécessaire par le projet de construction ou d'aménagement ou en raison d'un état phytosanitaire dégradé ou en lien avec des conditions de sécurité ou pour des motifs d'intérêt collectif.

5.1.2 Dispositions particulières

- Les règles du 5.1.1 ne s'appliquent pas aux constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics et aux installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

5.2 Part minimal de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Cf dispositions générales applicables aux zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

5.2.1 Dispositions générales

- Au moins 20% de la superficie du terrain seront traités en espaces verts de pleine terre

5.2.2 Dispositions particulières

- La règle du 5.2.1 ne s'applique pas aux constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics et aux installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Article UB6 : Stationnement

Cf dispositions générales applicables aux zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

6.1 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

| Destinations | Normes |
|---|---|
| Habitation | <p><u>Hébergement</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Au minimum, 1 place de stationnement pour 1 logement ou pour 3 places d'hébergement <p><u>Logement</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Au minimum, 1 place de stationnement par logement |
| Commerce et activités de services | <p><u>Artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour les constructions de moins de 300m² de surface de vente : non réglementée - Pour les constructions de 300m² ou plus de surface de vente : l'espace de stationnement devra correspondre, au minimum, à 50% de la surface de vente (sans dépasser ¾ de la surface de plancher de la construction). <p><u>Hébergement hôtelier et touristique</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - L'espace de stationnement doit correspondre aux besoins. <p><u>Cinéma</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - L'espace de stationnement doit correspondre aux besoins. |
| Équipements d'intérêt collectif et services publics | L'espace de stationnement doit correspondre aux besoins. |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | L'espace de stationnement doit correspondre aux besoins. |

III) Équipement et réseaux

Article UB7 : Desserte par les voies publiques ou privées

Cf dispositions générales applicables aux zones urbaines.

Article UB8 : Desserte par les réseaux

Cf dispositions générales applicables aux zones urbaines.

Dispositions applicables à la zone UP

La zone UP correspond aux zones urbaines périphériques des communes de Saint-Amand-Montrond, d'Orval, de Charenton-du-Cher et de Bruère-Allichamps.

La zone UP comprend deux secteurs et un sous-secteur :

- UPa, correspondant aux tissus périphériques des communes d'Orval et de Saint-Amand-Montrond (jusqu'à Drevant).
 - UPag, correspondant aux « Grands Villages » à Saint-Amand-Montrond.
- UPb, correspondant aux tissus périphériques des communes de Charenton-du-Cher et de Bruère-Allichamps.

I) Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article UP1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d'activité

Cf dispositions générales applicables aux zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Dans l'ensemble de la zone UP, sont interdits :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière.
- Les constructions destinées au commerce de gros.
- Les constructions destinées à l'industrie à l'exception des constructions autorisées sous conditions en 1.2 et des installations classées pour l'environnement autorisées sous conditions en 1.2.
- Les terrains de camping et de caravaning.
- Les aires d'accueil des gens du voyage (aires permanentes d'accueil et aires de grand passage) et les terrains familiaux locatifs.
- Les installations de loisirs gênantes pour le voisinage.
- Les carrières.
- Les dépôts de véhicules désaffectés.
- Les décharges.
- Les dépôts de matériaux en dehors de ceux nécessaires aux activités autorisées dans la zone.

1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Dans l'ensemble de la zone UP, sont autorisés sous conditions :

- Les constructions à destination d'industrie, à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage, tant du point de vue des nuisances que de l'intégration dans l'environnement.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à déclaration ou à enregistrement à condition :
 - qu'elles soient nécessaires à la satisfaction des besoins domestiques des habitants,
 - et qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d'habitation,
 - et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage,
 - et que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.

- Les constructions à destination d'entrepôt, à condition :
 - d'être associées, sur la même unité foncière, à une construction ayant une destination autorisée dans la zone,
 - et qu'elles soient compatibles avec le voisinage, tant du point de vue des nuisances que de l'intégration dans l'environnement.
- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés :
 - aux occupations et utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - ou à des aménagements paysagers,
 - ou à des aménagements hydrauliques,
 - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
 - ou à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique,
 - ou à l'exploitation des énergies renouvelables.

Article UP2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Cf dispositions générales applicables aux zones urbaines.

II) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UP3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 Emprise au sol

Cf dispositions générales applicables aux zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

3.1.1 Dispositions générales

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie du terrain.

3.1.2 Dispositions particulières

- L'emprise au sol des constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics et des installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

3.2 Hauteur

Cf dispositions générales applicables aux zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

3.2.1 Dans le secteur UPa, hors sous-secteur UPag

a) Dispositions générales

- La hauteur des constructions principales ne doit pas excéder 9 mètres à l'égout du toit, 10 mètres à l'acrotère et 15 mètres au faîtage.

b) Dispositions particulières

- La hauteur des annexes ne doit pas excéder 3,50 mètres à l'égout du toit.
- En cas de local destiné aux commerces et activités de services en rez-de-chaussée, la hauteur de la construction principale pourra être majorée d'1 mètre, soit 10 mètres maximum à l'égout du toit, 11 mètres à l'acrotère et 16 mètres au faîtage.

- La hauteur des constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics et des installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi non conformes aux dispositions du 3.2.1 a) doivent être réalisées :
 - dans le respect des dispositions de l'article 3.2.1 a)
 - ou dans le prolongement de la construction existante.

3.2.2 Dans le sous-secteur UPag, en remplacement du 3.2.1

a) Dispositions générales

- La hauteur des constructions principales ne doit pas excéder 3 mètres à l'égout du toit, 4 mètres à l'acrotère et 9 mètres au faîtage.

b) Dispositions particulières

- La hauteur des annexes ne doit pas excéder 3,50 mètres à l'égout du toit.
 - En cas de local destiné aux commerce et activités de services en rez-de-chaussée, la hauteur de la construction principale pourra être majorée d'1 mètre, soit 4 mètres maximum à l'égout du toit, 5 mètres à l'acrotère et 10 mètres au faîtage.
- La hauteur des constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics et des installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi non conformes aux dispositions générales du 3.2.1 doivent être réalisées :
 - dans le respect des dispositions de l'article 3.2.1,
 - ou dans le prolongement de la construction existante.

3.2.3 Dans le secteur UPb

a) Dispositions générales

- La hauteur des constructions principales ne doit pas excéder 6 mètres à l'égout du toit, 7 mètres à l'acrotère et 11 mètres au faîtage.

b) Dispositions particulières

- La hauteur des annexes ne doit pas excéder 3,50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.
- En cas de local destiné aux commerce et activités de services en rez-de-chaussée, la hauteur de la construction principale pourra être majorée d'1 mètre, soit 7 mètres maximum à l'égout du toit, 8 mètres à l'acrotère et 12 mètres au faîtage.
- La hauteur des constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics et des installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi non conformes aux dispositions du 3.2.2 a) doivent être réalisées :
 - Dans le respect des dispositions de l'article 3.2.2 a)
 - Ou dans le prolongement de la construction existante.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.3.1 Dans la zone UP, hors sous-secteur UPag

a) Dispositions générales

- Les constructions devront être implantées en respectant un retrait de 5 mètres minimum depuis l'alignement.
 - Des retraits ou des saillies pourront être autorisés non conformément à la disposition précédente dans un souci de qualité architecturale, paysagère et / ou urbaine.

b) Dispositions particulières

- L'implantation des constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics et des installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.
- Les annexes peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait depuis l'alignement.
 - En cas d'implantation à l'alignement, il s'agira d'assurer un traitement architectural qualitatif de l'annexe, garantissant la préservation des qualités du paysage urbain environnant.
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi non conformes aux dispositions générales du 3.3.1 doivent être réalisées :
 - dans le respect des dispositions générales de l'article 3.3.1,
 - ou dans le prolongement de la construction existante.

3.3.2 Dans le sous-secteur UPag, en remplacement des dispositions du 3.3.1

a) Dispositions générales

- Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait.
 - En cas de retrait, les constructions devront être implantées en respectant un retrait de 5 mètres minimum depuis l'alignement et l'alignement devra être matérialisé par un mur de clôture d'une hauteur minimum de 0,80 mètres.

b) Dispositions particulières

- L'implantation des constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics et des installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.
- Les annexes peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait depuis l'alignement.
 - En cas d'implantation à l'alignement, il s'agira d'assurer un traitement architectural qualitatif de l'annexe, garantissant la préservation des qualités du paysage urbain environnant.
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi non conformes aux dispositions générales du 3.3.2 doivent être réalisées :
 - dans le respect des dispositions générales de l'article 3.3.2,
 - ou dans le prolongement de la construction existante.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.4.1 Dispositions générales

- Dans une bande de 20 mètres comptés à partir de l'alignement, les constructions principales doivent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives latérales ou en retrait.

- Au-delà de la bande de 20 mètres comptés à partir de l'alignement :
 - les constructions principales d'une hauteur inférieure ou égale à 3,50 mètres à l'égout du toit peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives latérales. En cas d'implantation sur une ou plusieurs limites, aucun percement de baies n'est autorisé,
 - les constructions principales d'une hauteur supérieure à 3,50 mètres à l'égout du toit doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales.
- Les constructions principales doivent être implantées en retrait de la limite séparative de fond de parcelle.
- En cas de retrait par rapport à une limite séparative, les constructions principales devront respecter une distance minimum (D) correspondant à la moitié de la hauteur de la construction (H) sans être inférieure à 3 mètres, soit $D = H/2$, minimum 3m.

3.4.2 Dispositions particulières

- L'implantation des constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics et des installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.
- Les annexes (hors piscines) peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait.
 - En cas de retrait par rapport à une limite séparative, ce dernier doit correspondre à une distance minimum (D) équivalente à la moitié de la hauteur de la construction (H), soit $D = H/2$ min.
- Les piscines doivent être implantées en retrait des limites séparatives, en respectant une distance minimum de 2 mètres mesurés depuis la limite extérieure du bassin jusqu'aux limites séparatives.
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi non conformes aux dispositions du 3.4.1 doivent être réalisées :
 - dans le respect des dispositions de l'article 3.4.1,
 - ou dans le prolongement de la construction existante.

3.5 Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

3.5.1 Dispositions générales

- La distance (D) comptée horizontalement entre les constructions non contiguës doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, en respectant une distance minimum de 3 mètres, soit $D \geq H/2$ min 3 m.

3.5.2 Dispositions particulières

- L'implantation des constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics et des installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.
- La distance entre des constructions annexes n'est pas réglementée.

Article UP4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Cf dispositions générales applicables aux zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

4.1 Préambule

- Les éléments relevant du pastiche architectural sont interdits.

4.2 Caractéristiques des façades

4.2.1 Dans l'ensemble de la zone UP

4.2.1.1 Dispositions générales

- L'aspect extérieur des façades (textures, couleurs) doit assurer une cohérence et une continuité avec le bâti avoisinant principal, aussi bien pour les constructions principales que pour les extensions et pour les annexes d'une emprise au sol égale ou supérieure à 20m².
- Pour les annexes non accolées de moins de 20m² d'emprise au sol visibles depuis l'espace public, un écran végétal devra être aménagé pour faciliter leur bonne intégration dans le paysage urbain.
- Pour l'ensemble des constructions, les matériaux fabriqués en vue de recevoir un enduit tels que briques creuses, parpaings agglomérés, carreaux de plâtre, etc... ne doivent pas rester apparents sur les parements extérieurs des constructions.
- Pour l'ensemble des constructions, le ton blanc pur est interdit (RAL9010).
- Pour l'ensemble des constructions, les couleurs criardes sont interdites.
- Pour l'ensemble des constructions, les aspects brillants et réfléchissants sont interdits.
- Les ouvrages nécessaires à l'alimentation en énergie, aux fluides, au téléphone et au câble devront être intégrés le plus discrètement possible aux façades.
- Il s'agira de conserver, dans la mesure du possible, les éléments de modénature et de décor des constructions existantes.

4.2.1.2 Dispositions particulières

Pour les extensions et les annexes accolées, non conformes au 4.2.1, des aspects différents sont autorisés lorsqu'elles résultent d'une réflexion architecturale, esthétique, d'une nécessité technique imposée par une architecture bioclimatique ou de l'usage de techniques écologiques.

4.2.2 Dans la zone UP, hors sous-secteur UPag, en complément du 4.2.1

- Pour les constructions principales, l'installation de volets roulants ou persiennés est conditionnée à une bonne intégration dans le paysage urbain environnant.

4.2.3 Dans le sous-secteur UPag, en complément du 4.2.1

- Les murs de façades viennent recevoir les derniers rangs de tuiles par une corniche.
- Une distance minimum de 1 mètre entre la sablière et le dessus du linteau des baies est imposée.
- Les volets roulants extérieurs sont interdits sur les façades visibles depuis l'espace public.

4.3 Caractéristiques des percements

4.3.1 Dans l'ensemble de la zone UP

- Pour les constructions principales existantes : le percement de nouvelles ouvertures doit respecter le caractère architectural et les rythmes de la façade.
- Pour l'ensemble des constructions, il s'agira de privilégier les menuiseries en bois ou en aluminium.

- Pour les constructions principales, les ouvertures, à l'exception des baies coulissantes, seront plus hautes que larges.
 - Des exceptions pourront être autorisées pour favoriser la qualité architecturale de la construction.
- Pour les annexes, les ouvertures devront être réalisées uniquement sous forme de châssis rectangulaires.

4.3.2 Dans le sous-secteur UPag, en complément du 4.3.1

- La lucarne à croupe demeure la solution la plus adaptée aux caractéristiques architecturales du sous-secteur. Son emploi doit être recherché.
 - Cependant, un autre type d'ouverture peut être autorisé lorsqu'il est imposé par un projet architectural innovant. L'utilisation du châssis de type « velux » garde un caractère exceptionnel. Il devra, dans tous les cas, être à pose encastrée, plus haut que large et de dimension maximale de 78x98.

4.4 Caractéristiques des toitures

4.4.1 Dans la zone UP, hors sous-secteur UPag

a) Dispositions générales

- Les toitures des constructions principales doivent être à deux ou quatre versants.
- L'inclinaison des toitures des constructions principales doit être au minimum de 40° (80%).
- Pour les toitures des constructions principales, il sera privilégié le recours aux ardoises ou tuiles d'aspect vieilli (ou matériaux de même aspect).
- La direction des pentes de toitures des extensions des constructions principales doit assurer une cohérence et une continuité avec la construction principale existante.
- La direction des pentes de toitures des constructions principales nouvelles doit assurer une cohérence et une continuité avec le bâti avoisinant.

b) Dispositions particulières

- Les toitures des équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas réglementées.
- Pour les annexes et les extensions :
 - Dans le cas d'annexes accolées et d'extension à la construction principale, les toitures des annexes devront être à un ou deux pans et une cohérence architecturale (texture, aspect, pente) devra être assurée avec la construction principale.
 - Dans le cas d'annexes non accolées à la construction principale, les caractéristiques des toitures des annexes seront appréciées en fonction des caractéristiques de la toiture de la construction principale. Il s'agira soit de reprendre les caractères architecturaux de la toiture de la construction existante (texture, aspect, pente).
 - Des formes et des aspects différents sont autorisés lorsqu'elles résultent d'une réflexion architecturale, esthétique, d'une nécessité technique imposée par une architecture bioclimatique ou de l'usage de techniques écologiques.
- Pour les constructions principales : des pentes inférieures à celles imposées au 4.4.1a), des toitures à un pan ou des toitures terrasses peuvent être admises pour l'intégration d'ouvrages techniques (climatisations, panneaux solaires...) ou pour favoriser la qualité architecturale du projet.

4.4.2 Dans le sous-secteur UPag, en remplacement du 4.4.1

a) Dispositions générales

- Les toitures des constructions principales doivent être à deux ou quatre versants.
- L'inclinaison des toitures des constructions principales doit être au minimum de 45° (100%).
- Pour les toitures des constructions principales, il sera privilégié le recours aux ardoises ou tuiles d'aspect vieilli (ou matériaux de même aspect).
- La direction des pentes de toitures des extensions des constructions principales doit assurer une cohérence et une continuité avec la construction principale existante.
- La direction des pentes de toitures des constructions principales nouvelles doit assurer une cohérence et une continuité avec le bâti avoisinant.

b) Dispositions particulières

- Les toitures des équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas réglementées.
- Pour les annexes et les extensions :
 - Dans le cas d'annexes accolées et d'extension à la construction principale, les toitures des annexes devront être à un ou deux pans et une cohérence architecturale (texture, aspect, pente) devra être assurée avec la construction principale.
 - Dans le cas d'annexes non accolées à la construction principale, les caractéristiques des toitures des annexes seront appréciées en fonction des caractéristiques de la toiture de la construction principale. Il s'agira soit de reprendre les caractères architecturaux de la toiture de la construction existante (texture, aspect, pente).
 - Des formes et des aspects différents sont autorisés lorsqu'elles résultent d'une réflexion architecturale, esthétique, d'une nécessité technique imposée par une architecture bioclimatique ou de l'usage de techniques écologiques.
- Pour les constructions principales : des pentes inférieures à celles imposées au 4.4.1a), peuvent être admises pour l'intégration d'ouvrages techniques (climatisations, panneaux solaires...) ou pour favoriser la qualité architecturale du projet.

4.5 Caractéristiques des clôtures

4.5.1 Modalités de calcul de la hauteur des clôtures

- La hauteur des clôtures sur voies et emprises publiques se mesure à partir du point le plus haut du niveau de la voie ou emprise publique.
- La hauteur des clôtures sur limites séparatives se mesure à partir du sol naturel.
- Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux portails et portillons.

4.5.2 Dans l'ensemble de la zone UP

- La conception et la réalisation des clôtures doivent faire l'objet d'une attention particulière. Les clôtures doivent être traitées en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain, le site environnant et les clôtures adjacentes.

4.5.3 Dans la zone UP, hors sous-secteur UPag, en complément du 4.5.2

- La hauteur des clôtures sur voies et emprises publiques ne devra pas dépasser :
 - 1,40 mètres en cas de mur plein,
 - 1,60 mètres en cas de mur bahut surmonté d'un barreaudage ou grillage (doublé ou non de végétation), avec 0,80 mètres de hauteur maximum pour le mur bahut.

- La hauteur des clôtures sur limites séparatives ne devra pas dépasser 2 mètres.
 - En cas de mur bahut surmonté d'un barreaudage ou grillage (doublé ou non de végétation), la hauteur maximum du mur bahut est fixée à 0,80 mètres.
- Les deux faces des clôtures sur voies ou emprises publiques doivent être traitées avec la même attention particulière.
- Dans le cas de clôtures maçonnées, les murs doivent être enduits sur les deux faces.
- Dans le cas de clôtures végétales, les haies devront être composées d'essences locales favorables à la biodiversité.
- Les clôtures ne peuvent être en blanc pur.

4.5.4 Dans le sous-secteur UPag, en complément du 4.5.2

- La hauteur des clôtures sur voies et emprises publiques ou sur limites séparatives ne devra pas dépasser 2 mètres.
- Ces clôtures devront être constituées soit :
 - d'un mur plein enduit dans les mêmes tons que les façades des constructions principales,
 - d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 mètres surmonté d'un barreaudage, doublé ou non de haies vives.
- Les clôtures existantes traitées en murs de pierres naturelles doivent être préservées.

Article UP5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1 Traitement des espaces libres

Cf dispositions générales applicables aux zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

5.1.1 Dispositions générales

- Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.
- La protection des arbres à haute tige existants est exigée, sauf si leur abattage est rendu nécessaire par le projet de construction ou d'aménagement ou en raison d'un état phytosanitaire dégradé ou en lien avec des conditions de sécurité ou pour des motifs d'intérêt collectif.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'1 arbre pour 3 places et doivent être paysagées, plus particulièrement lorsqu'elles sont visibles depuis l'espace public. La proportion d'arbres demandée ne fige pas leur répartition sur la parcelle (une composition paysagère libre est possible).

5.1.2 Dispositions particulières

- Les règles du 5.1.1 ne s'appliquent pas aux constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics et aux installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

5.2 Part minimal de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Cf dispositions générales applicables aux zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

5.2.1 Dispositions générales

- Au moins 30% de la superficie du terrain seront traités en espaces verts de pleine terre.

5.2.2 Dispositions particulières

- La règle du 5.2.1 ne s'applique pas aux constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics et aux installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Article UP6 : Stationnement

Cf dispositions générales applicables aux zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

6.1 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés dans l'ensemble de la zone UP

| Destinations | Normes |
|---|--|
| Habitation | <p><u>Hébergement</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Au minimum, 1 place de stationnement pour 1 logement ou pour 3 places d'hébergement <p><u>Logement</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Au minimum, 1 place de stationnement par logement |
| Commerce et activités de services | <p><u>Artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour les constructions de moins de 300m² de surface de vente : non réglementée - Pour les constructions de 300m² ou plus de surface de vente : l'espace de stationnement devra correspondre, au minimum, à 50% de la surface de vente (sans dépasser 3/4 de la surface de plancher de la construction). <p><u>Hébergement hôtelier et touristique</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - L'espace de stationnement doit correspondre aux besoins. <p><u>Cinéma</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - L'espace de stationnement doit correspondre aux besoins. |
| Équipements d'intérêt collectif et services publics | L'espace de stationnement doit correspondre aux besoins. |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | <p><u>Bureau</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - L'espace de stationnement devra correspondre, au minimum, à 30% de la surface de plancher. <p><u>Autres</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - L'espace de stationnement doit correspondre aux besoins. |

III) Équipement et réseaux

Article UP7 : Desserte par les voies publiques ou privées

Cf dispositions générales applicables aux zones urbaines.

Article UP8 : Desserte par les réseaux

Cf dispositions générales applicables aux zones urbaines.

Dispositions applicables à la zone UH

UH

La zone UH correspond à certains hameaux des communes de : Arpheuilles, Bessais-le-Fromental, Bouzais, Charenton-du-Cher, Coust, Meillant, Nozières, Saint-Amand-Montrond, Saint-Pierre-les-Étieux, et Vernais.

I) Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article UH1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d'activité

Cf dispositions générales applicables aux zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Sont interdits :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière.
- Les constructions destinées au commerce de gros.
- Les constructions destinées à l'industrie à l'exception des constructions autorisées sous conditions en 1.2 et des installations classées pour l'environnement autorisées sous conditions en 1.2.
- Les terrains de camping et de caravaning.
- Les aires d'accueil des gens du voyage (aires permanentes d'accueil et aires de grand passage) et les terrains familiaux locatifs.
- Les installations de loisirs gênantes pour le voisinage.
- Les carrières.
- Les dépôts de véhicules désaffectés.
- Les décharges.
- Les centres des congrès et d'exposition.
- Les dépôts de matériaux en dehors de ceux nécessaires aux activités autorisées dans la zone.

1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions à destination d'industrie, à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage, tant du point de vue des nuisances que de l'intégration dans l'environnement.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à déclaration ou à enregistrement à condition :
 - qu'elles soient nécessaires à la satisfaction des besoins domestiques des habitants,
 - et qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d'habitation,
 - et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage,
 - et que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- Les constructions à destination d'entrepôt, à condition :
 - d'être associées, sur la même unité foncière, à une construction ayant une destination autorisée dans la zone,

- et qu'elles soient compatibles avec le voisinage, tant du point de vue des nuisances que de l'intégration dans l'environnement.
- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés :
 - aux occupations et utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - ou à des aménagements paysagers,
 - ou à des aménagements hydrauliques,
 - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
 - ou à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique,
 - ou à l'exploitation des énergies renouvelables.

Article UH2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Cf dispositions générales applicables aux zones urbaines.

II) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UH3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 Emprise au sol

Cf dispositions générales applicables aux zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

3.1.1 Dispositions générales

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la superficie du terrain.

3.1.2 Dispositions particulières

- L'emprise au sol des constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics et des installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

3.2 Hauteur

Cf dispositions générales applicables aux zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

3.2.1 Dispositions générales

- La hauteur des constructions principales ne doit pas excéder 6 mètres à l'égout du toit, 7 mètres à l'acrotère et 11 mètres au faîtage.

3.2.2 Dispositions particulières

- La hauteur des annexes ne doit pas excéder 3,50 mètres à l'égout du toit.
- En cas de local destiné aux commerces et activités de services en rez-de-chaussée, la hauteur de la construction principale pourra être majorée d'1 mètre, soit 7 mètres maximum à l'égout du toit, 8 mètres à l'acrotère et 12 mètres au faîtage.
- La hauteur des constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics et des installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi non conformes aux dispositions du 3.2.1 doivent être réalisées :
 - dans le respect des dispositions de l'article 3.2.1,
 - ou dans le prolongement de la construction existante.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.3.1 Dispositions générales

- Les constructions principales devront être implantées en respectant un retrait de 5 mètres minimum depuis l'alignement.
 - Une implantation différente est autorisée afin de rechercher la constitution d'une continuité visuelle visible depuis les voies et espaces publics.

3.3.2 Dispositions particulières

- L'implantation des constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics et des installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.
- Les annexes peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait depuis l'alignement.
 - En cas d'implantation à l'alignement, il s'agira d'assurer un traitement architectural qualitatif de l'annexe, garantissant la préservation des qualités du paysage urbain environnant.
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi non conformes aux dispositions du 3.3.1 doivent être réalisées :
 - dans le respect des dispositions de l'article 3.3.1,
 - ou dans le prolongement de la construction existante.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.4.1 Dispositions générales

- Dans une bande de 20 mètres comptés à partir de l'alignement, les constructions principales doivent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait.
- Dans tous les cas, un objectif d'harmonie et de cohérence urbaine sera à rechercher avec le bâti avoisinant.
- Au-delà de la bande de 20 mètres comptés à partir de l'alignement :
 - les constructions principales d'une hauteur inférieure ou égale à 3,50 mètres à l'égout du toit peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives latérales. En cas d'implantation sur une ou plusieurs limites, aucun percement de baies n'est autorisé,
 - les constructions principales d'une hauteur supérieure à 3,50 mètres à l'égout du toit doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales.
- Les constructions principales doivent être implantées en retrait de la limite séparative de fond de parcelle.
- En cas de retrait par rapport à une limite séparative, les constructions principales devront respecter une distance minimum (D) correspondant à la moitié de la hauteur de la construction (H) sans être inférieure à 3 mètres, soit $D = H/2$, minimum 3m.

3.4.2 Dispositions particulières

- L'implantation des constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics et des installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.
- Les annexes (hors piscines) peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait.
 - En cas de retrait par rapport à une limite séparative, ce dernier doit correspondre à une distance minimum (D) équivalente à la moitié de la hauteur de la construction (H), soit $D = H/2$ min.
- Les piscines doivent être implantées en retrait des limites séparatives, en respectant une distance minimum de 2 mètres mesurés depuis la limite extérieure du bassin jusqu'aux limites séparatives.
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi non conformes aux dispositions du 3.4.1 doivent être réalisées :
 - dans le respect des dispositions de l'article 3.4.1,
 - ou dans le prolongement de la construction existante.

3.5 Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

3.5.1 Dispositions générales

- La distance (D) comptée horizontalement entre les constructions non contiguës doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, en respectant une distance minimum de 3 mètres, soit $D \geq H/2$ min 3 m.

3.5.2 Dispositions particulières

- L'implantation des constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics et des installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.
- La distance entre des constructions annexes n'est pas réglementée.

Article UH4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Cf dispositions générales applicables aux zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

4.1 Préambule

- Les éléments relevant du pastiche architectural sont interdits.

4.2 Caractéristiques des façades

4.2.1 Dispositions générales

- L'aspect extérieur des façades (textures, couleurs) doit assurer une cohérence et une continuité avec le bâti avoisinant principal, aussi bien pour les constructions principales que pour les extensions et pour les annexes d'une emprise au sol égale ou supérieure à 20m².
- Pour les annexes non accolées de moins de 20m² d'emprise au sol visibles depuis l'espace public, un écran végétal devra être aménagé pour faciliter leur bonne intégration dans le paysage urbain.

- Pour l'ensemble des constructions, les matériaux fabriqués en vue de recevoir un enduit tels que briques creuses, parpaings agglomérés, carreaux de plâtre, etc... ne doivent pas rester apparents sur les parements extérieurs des constructions.
- Pour l'ensemble des constructions, le ton blanc pur est interdit (RAL9010).
- Pour l'ensemble des constructions, les couleurs criardes sont interdites.
- Pour l'ensemble des constructions, les aspects brillants et réfléchissants sont interdits.
- Les ouvrages nécessaires à l'alimentation en énergie, aux fluides, au téléphone et au câble devront être intégrés le plus discrètement possible aux façades.
- Il s'agira de conserver, dans la mesure du possible, les éléments de modénature et de décor des constructions existantes.
- Pour les constructions principales, l'installation de volets roulants ou persiennés est conditionnée à une bonne intégration dans le paysage urbain environnant.

4.2.2 Dispositions particulières

Pour les extensions et les annexes accolées, non conformes au 4.2.1, des aspects différents sont autorisés lorsqu'elles résultent d'une réflexion architecturale, esthétique, d'une nécessité technique imposée par une architecture bioclimatique ou de l'usage de techniques écologiques.

4.3 Caractéristiques des percements

- Pour les constructions principales existantes : le percement de nouvelles ouvertures doit respecter le caractère architectural et les rythmes de la façade.
- Pour l'ensemble des constructions, il s'agira de privilégier les menuiseries en bois ou en aluminium.
- Pour les constructions principales, les ouvertures, à l'exception des baies coulissantes, seront plus hautes que larges.
 - Des exceptions pourront être autorisées pour favoriser la qualité architecturale de la construction.
- Pour les annexes, les ouvertures devront être réalisées uniquement sous forme de châssis rectangulaires.

4.4 Caractéristiques des toitures

4.4.1 Dispositions générales

- Les toitures des constructions principales doivent être à deux ou quatre versants.
- L'inclinaison des toitures des constructions principales doit être au minimum de 40° (80%).
- Pour les toitures des constructions principales, il sera privilégié le recours aux ardoises ou tuiles d'aspect vieilli (ou matériaux de même aspect).
- La direction des pentes de toitures des extensions des constructions principales doit assurer une cohérence et une continuité avec la construction principale existante.
- La direction des pentes de toitures des constructions principales nouvelles doit assurer une cohérence et une continuité avec le bâti avoisinant.

4.4.2 Dispositions particulières

- Les toitures des équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas réglementées.

- Pour les annexes et les extensions :
 - Dans le cas d'annexes accolées et d'extension à la construction principale, les toitures des annexes devront être à un ou deux pans et une cohérence architecturale (texture, aspect, pente) devra être assurée avec la construction principale.
 - Dans le cas d'annexes non accolées à la construction principale, les caractéristiques des toitures des annexes seront appréciées en fonction des caractéristiques de la toiture de la construction principale. Il s'agira soit de reprendre les caractères architecturaux de la toiture de la construction existante (texture, aspect, pente).
 - Des formes et des aspects différents sont autorisés lorsqu'elles résultent d'une réflexion architecturale, esthétique, d'une nécessité technique imposée par une architecture bioclimatique ou de l'usage de techniques écologiques.
- Des pentes inférieures à celles imposées au 4.4.1 ou des toitures terrasses peuvent être admises pour l'intégration d'ouvrages techniques (climatisations, panneaux solaires...) ou pour permettre le recours à une architecture contemporaine de qualité.

4.5 Caractéristiques des clôtures

4.5.1 Modalités de calcul de la hauteur des clôtures

- La hauteur des clôtures sur voies et emprises publiques se mesure à partir du point le plus haut du niveau de la voie ou emprise publique.
- La hauteur des clôtures sur limites séparatives se mesure à partir du sol naturel.

4.5.2 Caractéristiques des clôtures

- La conception et la réalisation des clôtures doivent faire l'objet d'une attention particulière. Les clôtures doivent être traitées en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain, le site environnant et les clôtures adjacentes.
- La hauteur des clôtures sur voies et emprises publiques ne devra pas dépasser :
 - 1,40 mètres en cas de mur plein,
 - 1,60 mètres en cas de mur bahut surmonté d'un barreaudage ou grillage (doublé ou non de végétation), avec 0,40 mètres de hauteur maximum pour le mur bahut.
- La hauteur des clôtures sur limites séparatives ne devra pas dépasser 2 mètres.
 - En cas de mur bahut surmonté d'un barreaudage ou grillage (doublé ou non de végétation), la hauteur maximum du mur bahut est fixée à 0,80 mètres.
- Les deux faces des clôtures sur voies ou emprises publiques doivent être traitées avec la même attention particulière.
- Dans le cas de clôtures maçonnées, les murs doivent être enduits sur les deux faces.
- Dans le cas de clôtures végétales, les haies devront être composées d'essences locales.
- Les clôtures ne peuvent être en blanc pur.

Article UH5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1 Traitement des espaces libres

Cf dispositions générales applicables aux zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

5.1.1 Dispositions générales

- Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.
- La protection des arbres à haute tige existants est exigée, sauf si leur abattage est rendu nécessaire par le projet de construction ou d'aménagement ou en raison d'un état phytosanitaire dégradé ou en lien avec des conditions de sécurité ou pour des motifs d'intérêt collectif.

5.1.2 Dispositions particulières

- Les règles du 5.1.1 ne s'appliquent pas aux constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics et aux installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

5.2 Part minimal de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Cf dispositions générales applicables aux zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

5.2.1 Dispositions générales

- Au moins 40% de la superficie du terrain seront traités en espaces verts de pleine terre.

5.2.2 Dispositions particulières

- La règle du 5.2.1 ne s'applique pas aux constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics et aux installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Article UH6 : Stationnement

Cf dispositions générales applicables aux zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

6.1 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

| Destinations | Normes |
|---|--|
| Habitation | <p><u>Hébergement</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Au minimum, 1 place de stationnement pour 1 logement ou pour 3 places d'hébergement <p><u>Logement</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Au minimum, 1 place de stationnement par logement |
| Commerce et activités de services | L'espace de stationnement doit correspondre aux besoins. |
| Équipements d'intérêt collectif et services publics | L'espace de stationnement doit correspondre aux besoins. |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | L'espace de stationnement doit correspondre aux besoins. |

III) Équipement et réseaux

Article UH7 : Desserte par les voies publiques ou privées

Cf dispositions générales applicables aux zones urbaines.

Article UH8 : Desserte par les réseaux

Cf dispositions générales applicables aux zones urbaines.

Dispositions applicables à la zone UE

La zone UE correspond aux zones d'activités économiques des communes de Bruère-Allichamps, Charenton-du-Cher, Drevant, Orval, Nozières, Saint-Amand-Montrond et Saint-Pierre-les-Étieux.

Elle comprend un secteur :

- UEa, correspondant à la ZAC de la Cité de l'Or à Saint-Amand-Montrond.

I) Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article UE1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d'activité

Cf dispositions générales applicables aux zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Dans l'ensemble de la zone UE, sont interdits :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière.
- Les terrains de camping et de caravaning.
- Les aires d'accueil des gens du voyage (aires permanentes d'accueil et aires de grand passage) et les terrains familiaux locatifs.
- Les carrières.

1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Dans l'ensemble de la zone UE, sont autorisés sous conditions :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à déclaration ou à enregistrement à condition :
 - qu'elles soient nécessaires à la satisfaction des besoins domestiques des habitants,
 - et qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d'habitation,
 - et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage,
 - et que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés :
 - aux occupations et utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - ou à des aménagements paysagers,
 - ou à des aménagements hydrauliques,
 - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
 - ou à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique,
 - ou à l'exploitation des énergies renouvelables.
- Les dépôts de matériaux à condition d'être associés, sur la même unité foncière, à une construction ayant une destination principale autorisée dans la zone et à condition d'être masqués à la vue depuis l'espace public.
- Les dépôts de véhicules désaffectés à condition d'être masqués à la vue depuis l'espace public.
- Les décharges à condition à condition d'être masqués à la vue depuis l'espace public.

- Les constructions destinées à l'habitation à condition qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou la sécurité des constructions autorisées dans la zone.
- L'extension des habitations existantes à la date d'approbation du PLUi à condition :
 - qu'elle soit inférieure ou égale à 30% de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLUi ou à 50m² d'emprise au sol,
 - et que la hauteur de l'extension (à l'acrotère ou au faîtage) soit inférieure ou égale à la hauteur de la construction principale (à l'acrotère ou au faîtage).
- Les annexes aux constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLUi à condition d'avoir une emprise au sol inférieure ou égale à 40 m².

Article UE2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Cf dispositions générales applicables aux zones urbaines.

II) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UE3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 Emprise au sol

Cf dispositions générales applicables aux zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

3.1.1 Dans la zone UE, hors secteur UEa

- L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

3.1.2 Dans le secteur UEa, en remplacement des dispositions du 3.1.1

a) Dispositions générales

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30% de la superficie du terrain.

b) Dispositions particulières

- L'emprise au sol des constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics et des installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

3.2 Surface de plancher, dans le secteur UEa

- La réalisation de 43 450m² maximum de surface de plancher est autorisée, se déclinant comme suit :

| Numéro de lot | Superficie totale en ha | Surface de Plancher maxi autorisée en m ² |
|---------------|-------------------------|--|
| 1 | 0.7 | 2.100 |
| 2 | 1.0 | 3.000 |
| 3 | 1.5 | 5.250 |
| 4 | 1.3 | 3.900 |
| 5 | 0.8 | 2.800 |
| 6 | 3.3 | 9.900 |
| 7 | 3.6 | 10.800 |
| 8 | 1.9 | 5.700 |
| Total | 14.1 | 43 450 |

3.3 Hauteur

Cf dispositions générales applicables aux zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

3.3.1 Dispositions générales

- La hauteur des constructions principales ne doit pas excéder 15 mètres à l'égout du toit ou 16 mètres à l'acrotère.

3.3.2 Dispositions particulières

- La hauteur des annexes ne doit pas excéder 5 mètres à l'égout du toit.
- La hauteur des constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics et des installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi non conformes aux dispositions du 3.2.1 doivent être réalisées :
 - dans le respect des dispositions de l'article 3.2.1,
 - ou dans le prolongement de la construction existante.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.4.1 Le long des voies classées à grande circulation

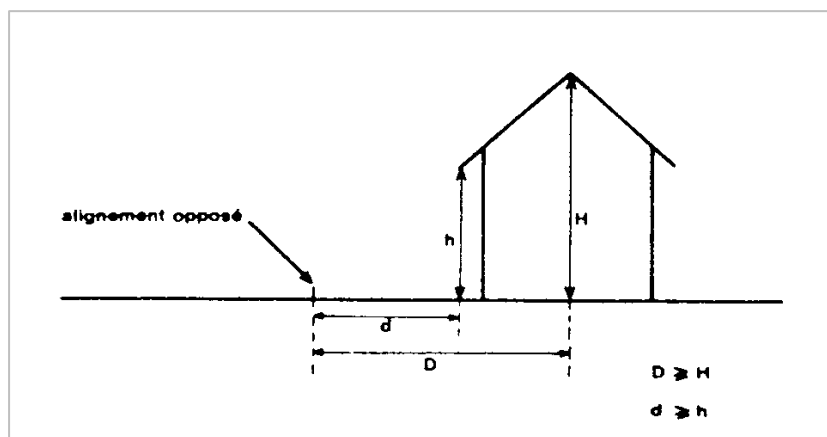
- Le long de l'autoroute A71, les constructions et installations doivent respecter un retrait de 100 mètres minimum de part et d'autre de l'axe de la voie.
- Le long de la RD2144, dans la commune de Drevant, les constructions et installations doivent respecter un retrait de 75 mètres minimum de part et d'autre de l'axe de la voie.
- Les retraits ci-avant ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- aux réseaux d'intérêt public,
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi.

3.4.2 Dans les autres cas

a) Dispositions générales

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



- Les constructions doivent être implantées en retrait depuis l'alignement, en respectant une distance minimum de :
 - 5 mètres depuis l'alignement pour les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail, de restauration, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'hébergement hôtelier et touristique, de cinéma et pour les constructions à destination d'habitation ;
 - 10 mètres depuis l'alignement pour les autres constructions.

b) Dispositions particulières

- L'implantation des constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics et des installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.
- L'implantation des annexes n'est pas réglementée.
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi non conformes aux dispositions du 3.4.2 a) doivent être réalisées :
 - dans le respect des dispositions de l'article 3.4.2 a),
 - ou dans le prolongement de la construction existante.

3.5 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.5.1 Dans la zone UE, hors secteur UEa

a) Dispositions générales

- Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.
 - Ce retrait devra correspondre à la moitié de la hauteur de la construction (H) sans être inférieur à 5 mètres, soit $D=H/2$ minimum 5 mètres ou inférieur à 8 mètres si le terrain est situé en limite avec une zone UC, UB, UP ou UH, soit $D=H/2$ minimum 8 mètres.

b) Dispositions particulières

- L'implantation des constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics et des installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.
- Les annexes (hors piscines) doivent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait.
 - En cas de retrait par rapport à une limite séparative, ce dernier doit correspondre à une distance minimum (D) équivalente à la moitié de la hauteur de la construction (H) avec un minimum de 3 mètres, soit $D = H/2$ min 3 mètres.
- Les piscines doivent être implantées en retrait des limites séparatives, en respectant une distance minimum de 2 mètres mesurés depuis la limite extérieure du bassin jusqu'aux limites séparatives.
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi non conformes aux dispositions du 3.5.1 a) doivent être réalisées :
 - dans le respect des dispositions de l'article 3.5.1 a)
 - ou dans le prolongement de la construction existante.

3.5.2 Dans le secteur UEa, en remplacement des dispositions du 3.5.1

a) Dispositions générales

- Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.
 - Ce retrait devra correspondre à la moitié de la hauteur de la construction (H) sans être inférieur à 6 mètres, soit $D=H/2$ minimum 6 mètres.

b) Dispositions particulières

- L'implantation des constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics et des installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.
- Les annexes (hors piscines) doivent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait.
 - En cas de retrait par rapport à une limite séparative, ce dernier doit correspondre à une distance minimum (D) équivalente à la moitié de la hauteur de la construction (H) avec un minimum de 3 mètres, soit $D = H/2$ min 3 m.
- Les piscines doivent être implantées en retrait des limites séparatives, en respectant une distance minimum de 2 mètres mesurés depuis la limite extérieure du bassin jusqu'aux limites séparatives.
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi non conformes aux dispositions du 3.5.2 a) doivent être réalisées :
 - dans le respect des dispositions de l'article 3.5.2 a)
 - ou dans le prolongement de la construction existante.

3.6 Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

3.6.1 Dispositions générales

- La distance (D) comptée horizontalement, entre les constructions non contiguës, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 3m (soit $D \geq H/2$, min 3m).

3.6.2 Dispositions particulières

- L'implantation des constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics et des installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.
- Dans l'ensemble de la zone UE l'implantation des annexes n'est pas réglementée.

Article UE4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Cf dispositions générales applicables aux zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

4.1 Caractéristiques des façades

- Les différentes façades des constructions principales et des constructions annexes doivent faire l'objet d'un traitement soigné.
- L'animation des façades, par la diversité des matériaux et du vocabulaire architectural, doit être recherchée.
- Pour l'ensemble des constructions, les façades ne devront pas être composée de plus de deux couleurs.
- Pour l'ensemble des constructions, les matériaux fabriqués en vue de recevoir un enduit tels que briques creuses, parpaings agglomérés, carreaux de plâtre, etc... ne doivent pas rester apparents sur les parements extérieurs des constructions.
- Pour l'ensemble des constructions, le ton blanc pur est interdit (RAL9010).
- Pour l'ensemble des constructions, les couleurs criardes sont interdites.
- Pour l'ensemble des constructions, les aspects brillants et réfléchissants sont interdits.
- Les ouvrages nécessaires à l'alimentation en énergie, aux fluides, au téléphone et au câble devront être intégrés le plus discrètement possible aux façades.

4.2 Caractéristiques des toitures

- Pour l'ensemble des constructions, les aspects brillants sont interdits.

4.2 Caractéristiques des clôtures

- La conception et la réalisation des clôtures doivent faire l'objet d'une attention particulière. Les clôtures doivent être traitées en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain, le site environnant et les clôtures adjacentes.
- La hauteur des clôtures sur voies et emprises publiques et sur limites séparatives ne devra pas dépasser 2 mètres.
 - La hauteur des clôtures sur voies et emprises publiques se mesure à partir du point le plus haut du niveau de la voie ou emprise publique.
 - La hauteur des clôtures sur limites séparatives se mesure à partir du sol naturel.
- Les clôtures sur voies et emprises publiques doivent être constituées soit :

- de haies vives, éventuellement doublées d'un grillage de teinte sombre,
- d'un grillage de teinte sombre,
- d'un mur de soubassement d'une hauteur maximum de 0,80 mètres, surmonté d'un barreaudage ou d'un grillage,
- d'un mur plein maçonné.
- Les clôtures sur limites séparatives doivent être constituées soit :
 - de haies vives, éventuellement doublées d'un grillage de teinte sombre,
 - d'un grillage de teinte sombre.
- Les deux faces des clôtures sur voies ou emprises publiques doivent être traitées avec la même attention particulière.
- Dans le cas de clôtures maçonnées, les murs doivent être enduits sur les deux faces.
- Dans le cas de clôtures végétales, les haies devront être composées d'essences locales favorables à la biodiversité.
- Les clôtures ne peuvent être en blanc pur.

Article UE5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1 Traitement des espaces libres

Cf dispositions générales applicables aux zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

5.1.1 Dispositions générales

- Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.
- La protection des arbres à haute tige existants est exigée, sauf si leur abattage est rendu nécessaire par le projet de construction ou d'aménagement ou en raison d'un état phytosanitaire dégradé ou en lien avec des conditions de sécurité ou pour des motifs d'intérêt collectif.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'1 arbre pour 3 places et doivent être paysagées plus particulièrement lorsqu'elles sont visibles depuis l'espace public. La proportion d'arbres demandée ne fige pas leur répartition sur la parcelle (une composition paysagère libre est possible).

5.1.2 Dispositions particulières

- Les règles du 5.1.1 ne s'appliquent pas aux constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics et aux installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

5.2 Part minimal de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Cf dispositions générales applicables aux zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

5.2.1 Dispositions générales

- Au moins 20% de la superficie du terrain seront traités en espaces verts, dont 10% en espaces verts de pleine terre.

5.2.2 Dispositions particulières

- La règle du 5.2.1 ne s'applique pas aux constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics et aux installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Article UE6 : Stationnement

Cf dispositions générales applicables aux zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

6.1 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés dans l'ensemble de la zone UE

| Destinations | Normes |
|---|---|
| Habitation | <p><u>Hébergement</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Au minimum, 1 place de stationnement pour 1 logement ou pour 3 places d'hébergement <p><u>Logement</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Au minimum, 1 place de stationnement par logement |
| Commerce et activités de services | <p><u>Artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour les constructions de moins de 200m² de surface de plancher : non réglementée - Pour les constructions de 200m² ou plus de surface de plancher : au minimum, 1 place de stationnement pour 25m² de surface de plancher <p><u>Hébergement hôtelier et touristique</u></p> <p>L'espace de stationnement doit correspondre aux besoins.</p> <p><u>Cinéma</u></p> <p>L'espace de stationnement doit correspondre aux besoins.</p> |
| Équipements d'intérêt collectif et services publics | <p>L'espace de stationnement doit correspondre aux besoins.</p> |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | <p><u>Industrie</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Au minimum, 1 place de stationnement pour 200m² de surface de plancher <p><u>Entrepôt</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Au minimum, 1 place de stationnement pour 500m² de surface de plancher <p><u>Bureau</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Au minimum, 1 place de stationnement pour 30m² de surface de plancher <p><u>Centre de congrès et d'exposition</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - L'espace de stationnement doit correspondre aux besoins. |

III) Équipement et réseaux

Article UE7 : Desserte par les voies publiques ou privées

Cf dispositions générales applicables aux zones urbaines.

Article UE8 : Desserte par les réseaux

Cf dispositions générales applicables aux zones urbaines.

TITRE III : ZONES A URBANISER

I) Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d'activité

1.1 Zones soumises au risque d'inondation

- Dans les zones soumises aux risques d'inondation, couvertes par le Plan de Prévention des Risques inondation (PPRi) du Cher rural et le PPRi du Cher, de la Marmande et de la Loubière à Saint-Amand-Montrond et Orval, les dispositions réglementaires des PPRi, annexés au présent PLUi-H, s'appliquent en complément des dispositions ci-dessous. En cas de contradiction, ce sont les dispositions qui sont les plus restrictives qui sont opposables.

II) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

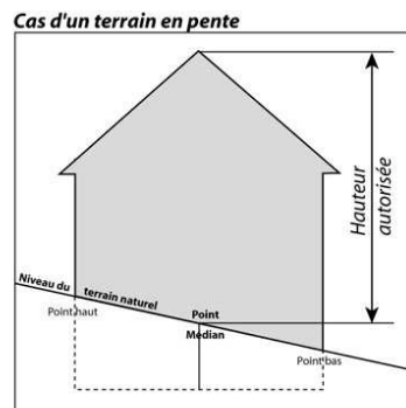
Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 Emprise au sol

- Dans les zones soumises aux risques d'inondation (concernées par les PPRi), l'emprise au sol autorisée est celle soumise aux dispositions réglementaires des PPRi, annexés au présent PLUi.

3.2 Hauteur

- La hauteur maximale des constructions se mesure à partir du sol naturel avant travaux.
- Sont admis en dépassement des hauteurs maximales fixées :
 - les ouvrages et installations ne constituant pas de surface de plancher, les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que cheminées, locaux techniques, garde-corps, etc...
 - les éléments et locaux techniques liés à la production d'énergie renouvelable ;
 - les dispositifs permettant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite (exemple : ascenseur...).
- Les hauteurs maximales fixées dans le présent règlement ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien, d'amélioration et de mise aux normes des constructions existantes non conformes au présent règlement.
- Pour les terrains en pente, la hauteur est mesurée à partir de la ligne médiane de la construction.



Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

- L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Dans les zones soumises aux risques d'inondation (concernées par les PPRi), les clôtures sont soumises aux dispositions réglementaires des PPRi, annexés au présent PLUi.
- Les édicules et ouvrages techniques tels que machineries d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être pris en compte dans la composition générale du volume de la construction. Ils doivent, sauf impossibilité technique avérée, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.
- Les installations de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable ainsi que l'installation des paraboles sont autorisées dès lors qu'elles ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux.

4.2 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

4.2.1 Performance énergétique

- Pour les constructions principales nouvelles à destination d'habitation, il est recommandé la réalisation d'un maximum de logements doublement exposés et présentant une majorité de pièces de vie exposées au Sud.
- La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire est autorisée sur les façades des constructions dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées dans le présent règlement. L'emprise au sol de la construction résultant d'un dépassement par rapport aux règles d'implantation des constructions effectué dans ces conditions pourra être supérieure à l'emprise au sol autorisée par le présent règlement.
- La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes est autorisée dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres au-dessus de la hauteur maximale autorisée par le présent règlement.

4.2.2 Performance environnementale

- En cas de construction principale nouvelle avec toiture terrasse, la toiture terrasse doit être fonctionnalisée en mettant en place, au choix, au moins une des solutions suivantes :
 - exploitation d'énergies renouvelables (panneaux solaires, petit éolien domestique...),
 - agriculture urbaine (jardin potager, ruche...),
 - végétalisation dans un objectif écologique,
 - récupération et/ou rétention des eaux pluviales,
 - possibilité d'usages (accessibilité de la terrasse par les usagers du bâtiment, installation de mobilier...).

Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1 Zones humides, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

- Dans le cadre des seuils d'autorisation ou de déclaration au titre de la loi sur l'eau, toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides identifiées aux documents graphiques est strictement interdit, notamment pour les remblaiements, affouillements, exhaussements de sols, dépôts de matériaux, assèchements et mises en eau, sauf mesures compensatoires appropriées dûment autorisées par le Préfet et en adéquation avec les dispositions du SDAGE Loire-Bretagne, approuvé le 18/11/2015, du SAGE Yèvre-Auron, approuvé le 25/04/2014 et du SAGE Cher Amont, approuvé le 20/10/2015.

Article 6 : Stationnement

6.1 Modalités d'application des normes de stationnement

- Lorsque le projet comporte plusieurs destinations ou sous-destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations ou sous-destinations, au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher, des surfaces de vente ou du nombre de logements.
- Les normes de stationnement sont applicables aux nouvelles constructions principales et :
 - en cas de division de logement et/ou de modification de la typologie d'un logement : le nombre de places doit être adapté aux nombres et typologies de logements finaux,
 - en cas de division foncière : le nombre de place(s) de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenu,
 - en cas de changement de destination : il doit être aménagé le surplus de places nécessaires à la nouvelle destination ou sous-destination, lorsque cela est possible.
- Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m² de surface de plancher ou de surface de vente, le calcul se fait par tranche entière entamée.
 - Exemple : lorsqu'il est exigé une place par tranche de 45 m² de surface de plancher, pour une construction de 50 m² de surface de plancher, le calcul par tranche entamée impose la réalisation de 2 places de stationnement.
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.
- En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération ou sur un autre terrain situé dans son environnement immédiat le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations, en justifiant, conformément au Code de l'urbanisme :
 - soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
 - soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

6.2 Normes de stationnement des cycles non motorisés pour les nouvelles constructions principales uniquement

- L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés possède, au minimum, les caractéristiques suivantes :

| | |
|---|---|
| Constructions à destination d'exploitation agricole et forestière | <ul style="list-style-type: none"> - Non réglementé. |
| Constructions à destination d'habitation | <ul style="list-style-type: none"> - Habitation comprenant plus de deux logements : l'espace doit correspondre, au minimum, à 1,5 m² par logement. - Hébergement : l'espace doit correspondre, au minimum, à 1% de la surface de plancher de la construction. |
| Constructions à destination de commerce et activités de service | <ul style="list-style-type: none"> - Artisanat et commerce de détail de moins 300 m² de surface de plancher : non réglementé. - Artisanat et commerce de détail d'au moins 300 m² de surface de plancher : l'espace doit correspondre, au minimum, à une place de stationnement (de 1,5 m² minimum) pour les 300 premiers m². Une place de stationnement supplémentaire (de 1,5 m² minimum) est exigée par tranche de 500 m² de surface de plancher. - Restauration : non réglementé. - Commerce de gros : non réglementé. - Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle : non réglementé. - Hébergement hôtelier et touristique : non réglementé. - Cinéma : l'espace doit être défini en fonction des besoins. |
| Équipements d'intérêt collectif et services publics | <ul style="list-style-type: none"> - L'espace doit être défini en fonction des besoins. |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | <ul style="list-style-type: none"> - Industrie de moins de 500 m² de surface de plancher : non réglementé. - Industrie d'au moins 500 m² de surface de plancher : l'espace doit correspondre au minimum à une place de stationnement (de 1,5 m² minimum) pour les 500 premiers m². Une place de stationnement supplémentaire (de 1,5 m² minimum) est exigée par tranche de 500 m² de surface de plancher. - Entrepôt : non réglementé. - Bureau : l'espace possède, au minimum, une superficie de 1,5 m² par tranche de 100 m² de surface de plancher. - Centre de congrès et d'exposition : l'espace doit être défini en fonction des besoins. |

- L'espace de stationnement pour les deux roues non motorisés peut être constitué de plusieurs emplacements.
- Les surfaces prises en compte dans le calcul des aires de stationnement pour les deux roues non motorisés sont celles des planchers mais aussi des surfaces verticales (mezzanines, racks...) spécialement aménagées à cet effet.

III) Équipement et réseaux

Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

7.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée, en bon état de viabilité, ou bénéficier d'un passage privé ou d'une servitude de passage suffisante.
- Les accès et voies doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques qui sont déterminées par leur fonction, l'importance du trafic, la nature et les conditions de circulation.
- Les voies nouvelles doivent présenter une largeur minimale de 3,50 mètres (emprise totale de la voie, tout modes).
- Cette largeur minimale est fixée à 6 mètres (emprise totale de la voie, tout modes) lorsque leur longueur est supérieure à 50 mètres.
- Les voies nouvelles en impasse ne peuvent avoir une longueur supérieure à 50 mètres. Elles doivent être aménagées pour permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire demi-tour, lorsque l'importance de l'urbanisation du secteur desservi le justifie.
- Les accès sur les voies doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles non motorisés, des piétons et des personnes à mobilité réduite.
- Chaque terrain doit disposer d'un accès minimal de 3,5 mètres.

7.2 Conditions de bonne desserte par les services publics de collecte des déchets

- Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains.
- Afin de faciliter la collecte des déchets ménagers et le tri sélectif, un local de stockage de containers des déchets, bien inséré dans le paysage, pourra être exigé pour les nouvelles constructions principales.

Article 8 : Desserte par les réseaux

8.1 Eau potable

- Toute construction nouvelle qui nécessite un raccordement doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

8.2 Eaux usées

- Le branchement sur le réseau d'assainissement collectif lorsqu'il existe est obligatoire pour toute construction nouvelle qui génère des eaux usées.
- En cas d'absence de réseau public d'assainissement ou de conditions de raccordement difficiles définies par le règlement de service de l'assainissement, les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement non collectifs conformes aux prescriptions en vigueur sur le territoire de la collectivité. La mise en œuvre de ces dispositifs doit être

conçue de telle sorte à faciliter le raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement si sa mise en place est prévue par le zonage d'assainissement.

8.3 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols / débits eaux pluviales

- Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux.
- Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (stockage/évacuation – stockage/infiltration) doivent être mises en œuvre prioritairement quelque soit la taille du projet.

8.4 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Les lignes de transport d'énergie électrique et les câbles téléphoniques (hors fibre optique) doivent être réalisées en souterrain.
- Toute nouvelle construction principale devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communication électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

Dispositions applicables à la zone 1AUB

1AUB

La zone 1AUB correspond aux secteurs d'extension dans le prolongement des bourgs à Coust, La Celle, La Groutte, Marçais et Meillant.

I) Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article 1AUB1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d'activité

Cf dispositions générales applicables aux zones 1AU, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Sont interdits :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière.
- Les constructions destinées au commerce de gros.
- Les constructions destinées à l'industrie à l'exception des constructions autorisées sous conditions en 1.2 et des installations classées pour l'environnement autorisées sous conditions en 1.2.
- Les centres de congrès et d'exposition.
- Les terrains de camping et de caravaning.
- Les aires d'accueil des gens du voyage (aires permanentes d'accueil et aires de grand passage) et les terrains familiaux locatifs.
- Les installations de loisirs gênantes pour le voisinage.
- Les carrières.
- Les dépôts de véhicules désaffectés.
- Les décharges.
- Les dépôts de matériaux en dehors de ceux nécessaires aux activités autorisées dans la zone.

1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Les types d'activités, destinations et sous-destinations sont autorisés :

- dans la mesure où les conditions de réalisation de tous les équipements nécessaires sont assurées, conformément aux prescriptions du Code de l'urbanisme,
- et sous forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

En complément de la disposition précédente, sont autorisés sous conditions :

- Les constructions à destination d'industrie, à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage, tant du point de vue des nuisances que de l'intégration dans l'environnement.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à déclaration ou à enregistrement à condition :
 - qu'elles soient nécessaires à la satisfaction des besoins domestiques des habitants,
 - et qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d'habitation,
 - et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage,
 - et que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.

- Les constructions à destination d'entrepôt, à condition :
 - d'être associées, sur la même unité foncière, à une construction ayant une destination autorisée dans la zone,
 - et qu'elles soient compatibles avec le voisinage, tant du point de vue des nuisances que de l'intégration dans l'environnement.
- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés :
 - aux occupations et utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - ou à des aménagements paysagers,
 - ou à des aménagements hydrauliques,
 - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
 - ou à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique,
 - ou à l'exploitation des énergies renouvelables.

Article 1AUB2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

II) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 1AUB3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 Emprise au sol

Cf dispositions générales applicables aux zones 1AU, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

3.1.1 Dispositions générales

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie du terrain.

3.1.2 Dispositions particulières

- L'emprise au sol des constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics et des installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

3.2 Hauteur

Cf dispositions générales applicables aux zones 1AU, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

3.2.1 Dispositions générales

- La hauteur des constructions principales ne doit pas excéder 6 mètres à l'égout du toit, 7 mètres à l'acrotère et 11 mètres au faîtage.

3.2.2 Dispositions particulières

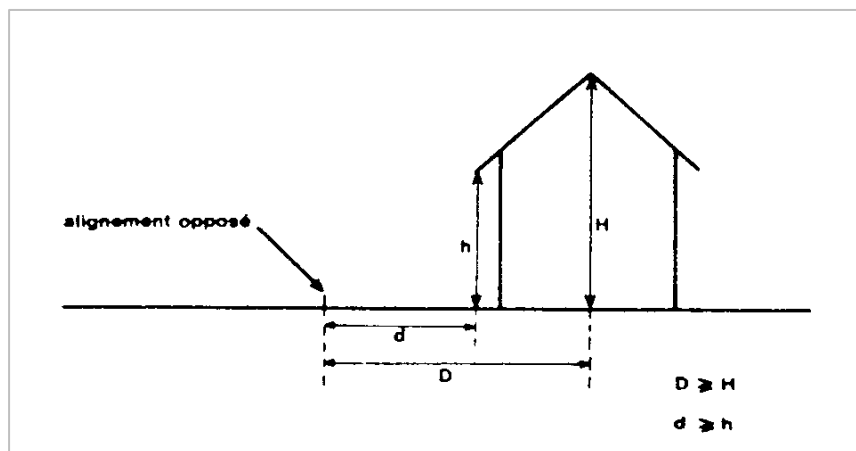
- La hauteur des annexes ne doit pas excéder 3,50 mètres à l'égout du toit.
- En cas de local destiné aux commerces et activités de services en rez-de-chaussée, la hauteur de la construction principale pourra être majorée d'1 mètre, soit 7 mètres maximum à l'égout du toit, 8 mètres à l'acrotère et 12 mètres au faîtage.

- La hauteur des constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics et des installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi non conformes aux dispositions du 3.2.1 doivent être réalisées :
 - dans le respect des dispositions de l'article 3.2.1,
 - ou dans le prolongement de la construction existante.

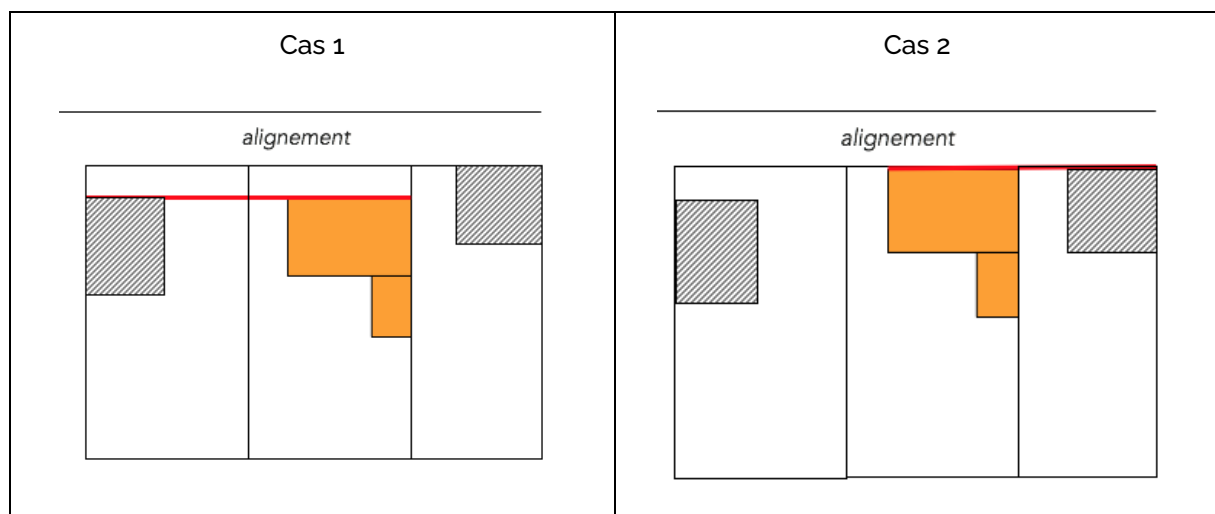
3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

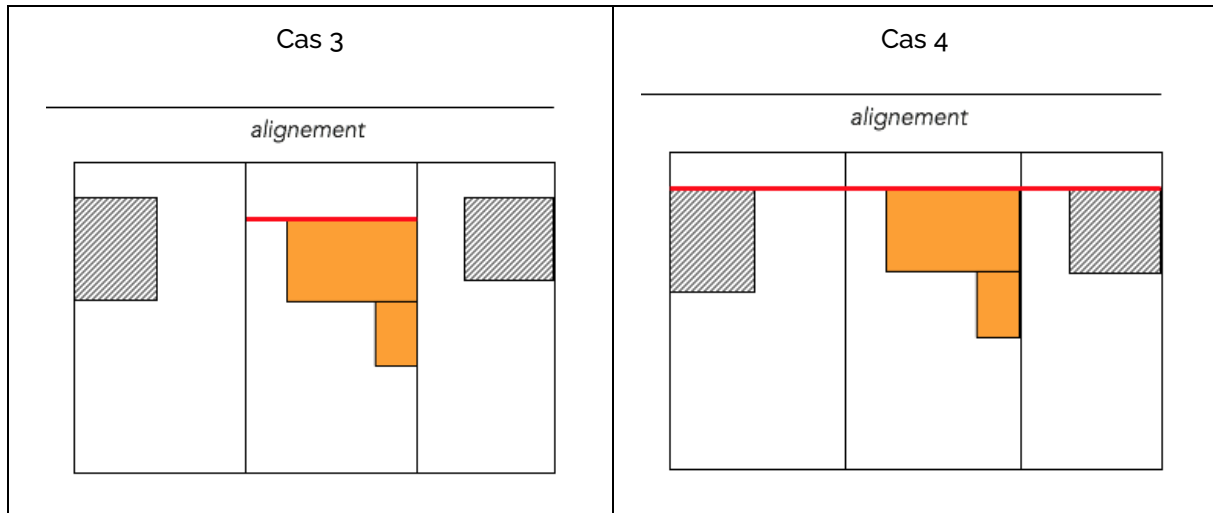
3.3.1 Dispositions générales

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



- Pour faciliter l'intégration des constructions principales et l'homogénéité du bâti, lorsqu'elles sont en premier rang par rapport aux voies et emprises publiques, les constructions s'implanteront par référence à l'implantation des constructions principales existantes voisines, c'est-à-dire situées sur la même unité foncière ou sur une unité foncière mitoyenne.
 - En cas d'implantation en retrait de la construction principale nouvelle, une tolérance de plus ou moins 2 mètres pourra être acceptée par rapport au retrait de la (des) construction(s) principale(s) existante(s) voisine(s).





3.3.2 Dispositions particulières

- L'implantation des constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics et des installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.
- Les annexes peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait depuis l'alignement.
 - En cas d'implantation à l'alignement, il s'agira d'assurer un traitement architectural qualitatif de l'annexe, garantissant la préservation des qualités du paysage urbain environnant.
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi non conformes aux dispositions du 3.3.1 doivent être réalisées :
 - dans le respect des dispositions de l'article 3.3.1,
 - ou dans le prolongement de la construction existante.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.4.1 Dispositions générales

- Dans une bande de 20 mètres comptés à partir de l'alignement, les constructions principales doivent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives latérales ou en retrait.
 - Dans tous les cas, un objectif d'harmonie et de cohérence urbaine sera à rechercher avec le bâti avoisinant.
- Au-delà de la bande de 20 mètres comptés à partir de l'alignement :
 - les constructions principales d'une hauteur inférieure ou égale à 3,50 mètres à l'égout du toit peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives latérales. En cas d'implantation sur une ou plusieurs limites, aucun percement de baies n'est autorisé,
 - les constructions principales d'une hauteur supérieure à 3,50 mètres à l'égout du toit doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales.
- Les constructions principales doivent être implantées en retrait de la limite séparative de fond de parcelle.
- En cas de retrait par rapport à une limite séparative, les constructions principales devront respecter une distance minimum (D) correspondant à la moitié de la hauteur de la construction (H) sans être inférieure à 3 mètres, soit $D = H/2$, minimum 3m.

3.4.2 Dispositions particulières

- L'implantation des constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics et des installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.
- Les annexes (hors piscines) peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait.
 - En cas de retrait par rapport à une limite séparative, ce dernier doit correspondre à une distance minimum (D) équivalente à la moitié de la hauteur de la construction (H), soit $D = H/2 \text{ min.}$
- Les piscines doivent être implantées en retrait des limites séparatives, en respectant une distance minimum de 2 mètres mesurés depuis la limite extérieure du bassin jusqu'aux limites séparatives.
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi non conformes aux dispositions du 3.4.1 doivent être réalisées :
 - dans le respect des dispositions de l'article 3.4.1
 - ou dans le prolongement de la construction existante.

3.5 Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

3.5.1 Dispositions générales

- La distance (D) comptée horizontalement entre les constructions non contiguës doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, en respectant une distance minimum de 3 mètres, soit $D \geq H/2 \text{ min } 3 \text{ m.}$

3.5.2 Dispositions particulières

- L'implantation des constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics et des installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.
- La distance entre des constructions annexes n'est pas réglementée.

Article 1AUB4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Cf dispositions générales applicables aux zones 1AU, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

4.1 Préambule

- Les éléments relevant du pastiche architectural sont interdits.

4.2 Caractéristiques des façades

4.2.1 Dispositions générales

- L'aspect extérieur des façades (textures, couleurs) doit assurer une cohérence et une continuité avec le bâti avoisinant principal, aussi bien pour les constructions principales que pour les extensions et pour les annexes d'une emprise au sol égale ou supérieure à 20m².
- Pour les annexes non accolées de moins de 20m² d'emprise au sol visibles depuis l'espace public, un écran végétal devra être aménagé pour faciliter leur bonne intégration dans le paysage urbain.

- Pour l'ensemble des constructions, les matériaux fabriqués en vue de recevoir un enduit tels que briques creuses, parpaings agglomérés, carreaux de plâtre, etc... ne doivent pas rester apparents sur les parements extérieurs des constructions.
- Pour l'ensemble des constructions, le ton blanc pur est interdit (RAL9010).
- Pour l'ensemble des constructions, les couleurs criardes sont interdites.
- Pour l'ensemble des constructions, les aspects brillants et réfléchissants sont interdits.
- Les ouvrages nécessaires à l'alimentation en énergie, aux fluides, au téléphone et au câble devront être intégrés le plus discrètement possible aux façades.
- Il s'agira de conserver, dans la mesure du possible, les éléments de modénature et de décor des constructions existantes.
- Pour les constructions principales, l'installation de volets roulants ou persiennés est conditionnée à une bonne intégration dans le paysage urbain environnant.

4.2.2 Dispositions particulières

Pour les extensions et les annexes accolées, non conformes au 4.2.1, des aspects différents sont autorisés lorsqu'elles résultent d'une réflexion architecturale, esthétique, d'une nécessité technique imposée par une architecture bioclimatique ou de l'usage de techniques écologiques.

4.3 Caractéristiques des percements

- Pour les constructions principales existantes : le percement de nouvelles ouvertures doit respecter le caractère architectural et les rythmes de la façade.
- Pour l'ensemble des constructions, il s'agira de privilégier les menuiseries en bois ou en aluminium.
- Pour les constructions principales, les ouvertures, à l'exception des baies coulissantes, seront plus hautes que larges.
 - Des exceptions pourront être autorisées pour favoriser la qualité architecturale de la construction.
- Pour les annexes, les ouvertures devront être réalisées uniquement sous forme de châssis rectangulaires.

4.4 Caractéristiques des toitures

4.4.1 Dispositions générales

- Les toitures des constructions principales doivent être à deux ou quatre versants.
- Pour les toitures des constructions principales, il sera privilégié le recours aux ardoises ou tuiles d'aspect vieilli (ou matériaux de même aspect).
- La direction des pentes de toitures des extensions des constructions principales doit assurer une cohérence et une continuité avec la construction principale existante.
- La direction des pentes de toitures des constructions principales nouvelles doit assurer une cohérence et une continuité avec le bâti avoisinant.
- L'inclinaison des toitures des constructions principales doit être au minimum de 40° (80%).

4.4.2 Dispositions particulières

- Les toitures des équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas réglementées.

- Pour les annexes et les extensions :
 - Dans le cas d'annexes accolées et d'extension à la construction principale, les toitures des annexes devront être à un ou deux pans et une cohérence architecturale (texture, aspect, pente) devra être assurée avec la construction principale.
 - Dans le cas d'annexes non accolées à la construction principale, les caractéristiques des toitures des annexes seront appréciées en fonction des caractéristiques de la toiture de la construction principale. Il s'agira soit de reprendre les caractères architecturaux de la toiture de la construction existante (texture, aspect, pente).
 - Des formes et des aspects différents sont autorisés lorsqu'elles résultent d'une réflexion architecturale, esthétique, d'une nécessité technique imposée par une architecture bioclimatique ou de l'usage de techniques écologiques.
- Pour les constructions principales : des pentes inférieures à celles imposées au 4.4.1, des toitures à un pan ou des toitures terrasses peuvent être admises pour l'intégration d'ouvrages techniques (climatisations, panneaux solaires...) ou pour favoriser la qualité architecturale du projet.

4.4 Caractéristiques des clôtures

4.4.1 Modalités de calcul de la hauteur des clôtures

- La hauteur des clôtures sur voies et emprises publiques se mesure à partir du point le plus haut du niveau de la voie ou emprise publique.
- La hauteur des clôtures sur limites séparatives se mesure à partir du sol naturel.

4.4.2 Caractéristiques des clôtures

- La conception et la réalisation des clôtures doivent faire l'objet d'une attention particulière. Les clôtures doivent être traitées en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain, le site environnant et les clôtures adjacentes.
- La hauteur des clôtures sur voies et emprises publiques ne devra pas dépasser :
 - 1,60 mètres en cas de mur plein,
 - 1,80 mètres en cas de mur bahut surmonté d'un barreaudage ou grillage (doublé ou non de végétation), avec 0,40 mètres de hauteur maximum pour le mur bahut.
- La hauteur des clôtures sur limites séparatives ne devra pas dépasser 2 mètres.
 - En cas de mur bahut surmonté d'un barreaudage ou grillage (doublé ou non de végétation), la hauteur maximum du mur bahut est fixée à 0,80 mètres.
- Les deux faces des clôtures sur voies ou emprises publiques doivent être traitées avec la même attention particulière.
- Dans le cas de clôtures maçonnées, les murs doivent être enduits sur les deux faces.
- Dans le cas de clôtures végétales, les haies devront être composées d'essences locales favorables à la biodiversité.
- Les clôtures ne peuvent être en blanc pur.

Article 1AUB5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1 Traitement des espaces libres

Cf dispositions générales applicables aux zones 1AU, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

5.1.1 Dispositions générales

- Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.
- La protection des arbres à haute tige existants est exigée, sauf si leur abattage est rendu nécessaire par le projet de construction ou d'aménagement ou en raison d'un état phytosanitaire dégradé ou en lien avec des conditions de sécurité ou pour des motifs d'intérêt collectif.

5.1.2 Dispositions particulières

- Les règles du 5.1.1 ne s'appliquent pas aux constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics et aux installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

5.2 Part minimal de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Cf dispositions générales applicables aux zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

5.2.1 Dispositions générales

- Au moins 20% de la superficie du terrain seront traités en espaces verts de pleine terre

5.2.2 Dispositions particulières

- La règle du 5.2.1 ne s'applique pas aux constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics et aux installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Article 1AUB6 : Stationnement

Cf dispositions générales applicables aux zones 1AU, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

6.1 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

| Destinations | Normes |
|-----------------------------------|--|
| Habitation | <p><u>Hébergement</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Au minimum, 1 place de stationnement pour 1 logement ou pour 3 places d'hébergement <p><u>Logement</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Au minimum, 1 place de stationnement par logement |
| Commerce et activités de services | <p><u>Artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour les constructions de moins de 300m² de surface de vente : non réglementée - Pour les constructions de 300m² ou plus de surface de vente : l'espace de stationnement devra correspondre, au minimum, à 50% de la surface de vente (sans dépasser ¾ de la surface de plancher de la construction). <p><u>Hébergement hôtelier et touristique</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - L'espace de stationnement doit correspondre aux besoins. |

| | |
|---|---|
| | <u>Cinéma</u> - L'espace de stationnement doit correspondre aux besoins. |
| Équipements d'intérêt collectif et services publics | L'espace de stationnement doit correspondre aux besoins. |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | L'espace de stationnement doit correspondre aux besoins. |

III) Équipement et réseaux

Article 1AUB7 : Desserte par les voies publiques ou privées

Cf dispositions générales applicables aux zones 1AU.

Article 1AUB8 : Desserte par les réseaux

Cf dispositions générales applicables aux zones 1AU.

Dispositions applicables à la zone 1AUP

La zone 1AUP correspond aux extensions des zones urbaines périphériques des communes de Saint-Amand-Montrond, d'Orval, de Charenton-du-Cher et de Bruère-Allichamps.

La zone 1AUP comprend deux secteurs :

- 1AUPa, correspondant aux secteurs d'extensions des tissus périphériques des communes d'Orval et de Saint-Amand-Montrond (jusqu'à Drevant).
- 1AUPb, correspondant aux secteurs d'extensions des tissus périphériques des communes de Charenton-du-Cher et de Bruère-Allichamps.

I) Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article 1AUP1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d'activité

Cf dispositions générales applicables aux zones 1AU, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Dans l'ensemble de la zone 1AUP, sont interdits :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière.
- Les constructions destinées au commerce de gros.
- Les constructions destinées à l'industrie à l'exception des constructions autorisées sous conditions en 1.2 et des installations classées pour l'environnement autorisées sous conditions en 1.2.
- Les terrains de camping et de caravaning.
- Les aires d'accueil des gens du voyage (aires permanentes d'accueil et aires de grand passage) et les terrains familiaux locatifs.
- Les installations de loisirs gênantes pour le voisinage.
- Les carrières.
- Les dépôts de véhicules désaffectés.
- Les décharges.
- Les dépôts de matériaux en dehors de ceux nécessaires aux activités autorisées dans la zone.

1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

1.2.1 Dans le secteur 1AUPa

Les types d'activités, destinations et sous-destinations sont autorisés :

- dans la mesure où les conditions de réalisation de tous les équipements nécessaires sont assurées, conformément aux prescriptions du Code de l'urbanisme,
- et sous forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

En complément de la disposition précédente, sont autorisés sous conditions :

- Les constructions à destination d'industrie relevant de l'industrie, à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage, tant du point de vue des nuisances que de l'intégration dans l'environnement.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à déclaration ou à enregistrement à condition :
 - qu'elles soient nécessaires à la satisfaction des besoins domestiques des habitants,

- et qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d'habitation,
 - et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage,
 - et que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- Les constructions à destination d'entrepôt, à condition :
 - d'être associées, sur la même unité foncière, à une construction ayant une destination autorisée dans la zone,
 - et qu'elles soient compatibles avec le voisinage, tant du point de vue des nuisances que de l'intégration dans l'environnement.
 - Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés :
 - aux occupations et utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - ou à des aménagements paysagers,
 - ou à des aménagements hydrauliques,
 - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
 - ou à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique,
 - ou à l'exploitation des énergies renouvelables.

1.2.2 Dans le secteur 1AUPb

Dans la mesure où les conditions de réalisation de tous les équipements nécessaires sont assurées, conformément aux prescriptions du Code de l'urbanisme, sont autorisés sous conditions :

- Les constructions à destination d'artisanat relevant de l'industrie, à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage, tant du point de vue des nuisances que de l'intégration dans l'environnement.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à déclaration ou à enregistrement à condition :
 - qu'elles soient nécessaires à la satisfaction des besoins domestiques des habitants,
 - et qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d'habitation,
 - et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage,
 - et que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- Les constructions à destination d'entrepôt, à condition :
 - d'être associées, sur la même unité foncière, à une construction ayant une destination autorisée dans la zone,
 - qu'elles soient compatibles avec le voisinage, tant du point de vue des nuisances que de l'intégration dans l'environnement.
- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés :
 - aux occupations et utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - ou à des aménagements paysagers,
 - ou à des aménagements hydrauliques,

- ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
- ou à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique,
- ou à l'exploitation des énergies renouvelables.

Article 1AUP2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

II) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 1AUP3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 Emprise au sol

Cf dispositions générales applicables aux zones 1AU, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

3.1.1 Dispositions générales

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie du terrain.

3.1.2 Dispositions particulières

- L'emprise au sol des constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics et des installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

3.2 Hauteur

Cf dispositions générales applicables aux zones 1AU, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

3.2.1 Dans le secteur 1AUPa

a) Dispositions générales

- La hauteur des constructions principales ne doit pas excéder 9 mètres à l'égout du toit, 10 mètres à l'acrotère et 15 mètres au faîtage.

b) Dispositions particulières

- La hauteur des annexes ne doit pas excéder 3,50 mètres à l'égout du toit.
- En cas de local destiné aux commerces et activités de services en rez-de-chaussée, la hauteur de la construction principale pourra être majorée d'1 mètre, soit 10 mètres maximum à l'égout du toit, 11 mètres à l'acrotère et 16 mètres au faîtage.
- La hauteur des constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics et des installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi non conformes aux dispositions du 3.2.1 a) doivent être réalisées :
 - dans le respect des dispositions de l'article 3.2.1 a)
 - ou dans le prolongement de la construction existante.

3.2.3 Dans le secteur 1AUPb

a) Dispositions générales

- La hauteur des constructions principales ne doit pas excéder 6 mètres à l'égout du toit, 7 mètres à l'acrotère et 11 mètres au faîtage.

b) Dispositions particulières

- La hauteur des annexes ne doit pas excéder 3,50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.
- En cas de local destiné aux commerces et activités de services en rez-de-chaussée, la hauteur de la construction principale pourra être majorée d'1 mètre, soit 7 mètres maximum à l'égout du toit, 8 mètres à l'acrotère et 12 mètres au faîtage.
- La hauteur des constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics et des installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi non conformes aux dispositions du 3.2.2 a) doivent être réalisées :
 - Dans le respect des dispositions de l'article 3.2.2 a)
 - Ou dans le prolongement de la construction existante.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.3.1 Dispositions générales

- Les constructions devront être implantées en respectant un retrait de 5 mètres minimum depuis l'alignement.
 - Des retraits ou des saillies pourront être autorisés non conformément à la disposition précédente dans un souci de qualité architecturale, paysagère et / ou urbaine.

3.3.2 Dispositions particulières

- L'implantation des constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics et des installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.
- Les annexes peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait depuis l'alignement.
 - En cas d'implantation à l'alignement, il s'agira d'assurer un traitement architectural qualitatif de l'annexe, garantissant la préservation des qualités du paysage urbain environnant.
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi non conformes aux dispositions générales du 3.3.1 doivent être réalisées :
 - dans le respect des dispositions générales de l'article 3.3.1,
 - ou dans le prolongement de la construction existante.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.4.1 Dispositions générales

- Dans une bande de 20 mètres comptés à partir de l'alignement, les constructions principales doivent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives latérales ou en retrait.
- Au-delà de la bande de 20 mètres comptés à partir de l'alignement :
 - les constructions principales d'une hauteur inférieure ou égale à 3,50 mètres à l'égout du toit peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives latérales. En cas d'implantation sur une ou plusieurs limites, aucun percement de baies n'est autorisé,

- les constructions principales d'une hauteur supérieure à 3,50 mètres à l'égout du toit doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales.
- Les constructions principales doivent être implantées en retrait de la limite séparative de fond de parcelle.
- En cas de retrait par rapport à une limite séparative, les constructions principales devront respecter une distance minimum (D) correspondant à la moitié de la hauteur de la construction (H) sans être inférieure à 3 mètres, soit $D = H/2$, minimum 3m.

3.4.2 Dispositions particulières

- L'implantation des constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics et des installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.
- Les annexes (hors piscines) peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait.
 - En cas de retrait par rapport à une limite séparative, ce dernier doit correspondre à une distance minimum (D) équivalente à la moitié de la hauteur de la construction (H), soit $D = H/2$ min.
- Les piscines doivent être implantées en retrait des limites séparatives, en respectant une distance minimum de 2 mètres mesurés depuis la limite extérieure du bassin jusqu'aux limites séparatives.
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi non conformes aux dispositions du 3.4.1 doivent être réalisées :
 - dans le respect des dispositions de l'article 3.4.1,
 - ou dans le prolongement de la construction existante.

3.5 Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

3.5.1 Dispositions générales

- La distance (D) comptée horizontalement entre les constructions non contiguës doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, en respectant une distance minimum de 3 mètres, soit $D \geq H/2$ min 3 m.

3.5.2 Dispositions particulières

- L'implantation des constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics et des installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.
- La distance entre des constructions annexes n'est pas réglementée.

Article 1AUP4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Cf dispositions générales applicables aux zones 1AU, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

4.1 Préambule

- Les éléments relevant du pastiche architectural sont interdits.

4.2 Caractéristiques des façades

4.2.1 Dispositions générales

- L'aspect extérieur des façades (textures, couleurs) doit assurer une cohérence et une continuité avec le bâti avoisinant principal, aussi bien pour les constructions principales que pour les extensions et pour les annexes d'une emprise au sol égale ou supérieure à 20m².
- Pour les annexes non accolées de moins de 20m² d'emprise au sol visibles depuis l'espace public, un écran végétal devra être aménagé pour faciliter leur bonne intégration dans le paysage urbain.
- Pour l'ensemble des constructions, les matériaux fabriqués en vue de recevoir un enduit tels que briques creuses, parpaings agglomérés, carreaux de plâtre, etc... ne doivent pas rester apparents sur les parements extérieurs des constructions.
- Pour l'ensemble des constructions, le ton blanc pur est interdit (RAL9010).
- Pour l'ensemble des constructions, les couleurs criardes sont interdites.
- Pour l'ensemble des constructions, les aspects brillants et réfléchissants sont interdits.
- Les ouvrages nécessaires à l'alimentation en énergie, aux fluides, au téléphone et au câble devront être intégrés le plus discrètement possible aux façades.
- Il s'agira de conserver, dans la mesure du possible, les éléments de modénature et de décor des constructions existantes.
- Pour les constructions principales, l'installation de volets roulants ou persiennés est conditionnée à une bonne intégration dans le paysage urbain environnant.

4.2.2 Dispositions particulières

Pour les extensions et les annexes accolées, non conformes au 4.2.1, des aspects différents sont autorisés lorsqu'elles résultent d'une réflexion architecturale, esthétique, d'une nécessité technique imposée par une architecture bioclimatique ou de l'usage de techniques écologiques.

4.3 Caractéristiques des percements

- Pour les constructions principales existantes : le percement de nouvelles ouvertures doit respecter le caractère architectural et les rythmes de la façade.
- Pour l'ensemble des constructions, il s'agira de privilégier les menuiseries en bois ou en aluminium.
- Pour les constructions principales, les ouvertures, à l'exception des baies coulissantes, seront plus hautes que larges.
 - Des exceptions pourront être autorisées pour favoriser la qualité architecturale de la construction.
- Pour les annexes, les ouvertures devront être réalisées uniquement sous forme de châssis rectangulaires.

4.4 Caractéristiques des toitures

4.4.1 Dispositions générales

- Les toitures des constructions principales doivent être à deux ou quatre versants.
- L'inclinaison des toitures des constructions principales doit être au minimum de 40° (80%).
- Pour les toitures des constructions principales, il sera privilégié le recours aux ardoises ou tuiles d'aspect vieilli (ou matériaux de même aspect).

- La direction des pentes de toitures des extensions des constructions principales doit assurer une cohérence et une continuité avec la construction principale existante.
- La direction des pentes de toitures des constructions principales nouvelles doit assurer une cohérence et une continuité avec le bâti avoisinant.

4.4.2 Dispositions particulières

- Les toitures des équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas réglementées.
- Pour les annexes et des extensions :
 - Dans le cas d'annexes accolées et d'extension à la construction principale, les toitures des annexes devront être à un ou deux pans et une cohérence architecturale (texture, aspect, pente) devra être assurée avec la construction principale.
 - Dans le cas d'annexes non accolées à la construction principale, les caractéristiques des toitures des annexes seront appréciées en fonction des caractéristiques de la toiture de la construction principale. Il s'agira soit de reprendre les caractères architecturaux de la toiture de la construction existante (texture, aspect, pente).
 - Des formes et des aspects différents sont autorisés lorsqu'elles résultent d'une réflexion architecturale, esthétique, d'une nécessité technique imposée par une architecture bioclimatique ou de l'usage de techniques écologiques
- Pour les constructions principales : des pentes inférieures à celles imposées au 4.4.1a), des toitures à un pan ou des toitures terrasses peuvent être admises pour l'intégration d'ouvrages techniques (climatisations, panneaux solaires...) ou pour favoriser la qualité architecturale du projet.

4.5 Caractéristiques des clôtures

4.5.1 Modalités de calcul de la hauteur des clôtures

- La hauteur des clôtures sur voies et emprises publiques se mesure à partir du point le plus haut du niveau de la voie ou emprise publique.
- La hauteur des clôtures sur limites séparatives se mesure à partir du sol naturel.

4.5.2 Caractéristiques des clôtures

- La conception et la réalisation des clôtures doivent faire l'objet d'une attention particulière. Les clôtures doivent être traitées en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain, le site environnant et les clôtures adjacentes.
- La hauteur des clôtures sur voies et emprises publiques ne devra pas dépasser :
 - 1,40 mètres en cas de mur plein,
 - 1,60 mètres en cas de mur bahut surmonté d'un barreaudage ou grillage (doublé ou non de végétation), avec 0,40 mètres de hauteur maximum pour le mur bahut.
- La hauteur des clôtures sur limites séparatives ne devra pas dépasser 2 mètres.
 - En cas de mur bahut surmonté d'un barreaudage ou grillage (doublé ou non de végétation), la hauteur maximum du mur bahut est fixée à 0,80 mètres.
- Les deux faces des clôtures sur voies ou emprises publiques doivent être traitées avec la même attention particulière.
- Dans le cas de clôtures maçonnées, les murs doivent être enduits sur les deux faces.
- Dans le cas de clôtures végétales, les haies devront être composées d'essences locales favorables à la biodiversité.

- Les clôtures ne peuvent être en blanc pur.

Article 1AUP5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1 Traitement des espaces libres

Cf dispositions générales applicables aux zones 1AU, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

5.1.1 Dispositions générales

- Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.
- La protection des arbres à haute tige existants est exigée, sauf si leur abattage est rendu nécessaire par le projet de construction ou d'aménagement ou en raison d'un état phytosanitaire dégradé ou en lien avec des conditions de sécurité ou pour des motifs d'intérêt collectif.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'1 arbre pour 3 places et doivent être paysagées, plus particulièrement lorsqu'elles sont visibles depuis l'espace public. La proportion d'arbres demandée ne fige pas leur répartition sur la parcelle (une composition paysagère libre est possible).

5.1.2 Dispositions particulières

- Les règles du 5.1.1 ne s'appliquent pas aux constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics et aux installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

5.2 Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Cf dispositions générales applicables aux zones 1AU, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

5.2.1 Dispositions générales

- Au moins 30% de la superficie du terrain seront traités en espaces verts de pleine terre.

5.2.2 Dispositions particulières

- La règle du 5.2.1 ne s'applique pas aux constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics et aux installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Article 1AUP6 : Stationnement

Cf dispositions générales applicables aux zones 1AU, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

1AUP

6.1 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés dans l'ensemble de la zone UP

| _Destinations | Normes |
|---|---|
| Habitation | <p><u>Hébergement</u></p> <ul style="list-style-type: none">- Au minimum, 1 place de stationnement pour 1 logement ou pour 3 places d'hébergement <p><u>Logement</u></p> <ul style="list-style-type: none">- Au minimum, 1 place de stationnement par logement |
| Commerce et activités de services | <p><u>Artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</u></p> <ul style="list-style-type: none">- Pour les constructions de moins de 300m² de surface de vente : non réglementée- Pour les constructions de 300m² ou plus de surface de vente : l'espace de stationnement devra correspondre, au minimum, à 50% de la surface de vente (sans dépasser ¾ de la surface de plancher de la construction). <p><u>Hébergement hôtelier et touristique</u></p> <ul style="list-style-type: none">- L'espace de stationnement doit correspondre aux besoins. <p><u>Cinéma</u></p> <ul style="list-style-type: none">- L'espace de stationnement doit correspondre aux besoins. |
| Équipements d'intérêt collectif et services publics | L'espace de stationnement doit correspondre aux besoins. |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | <p><u>Bureau</u></p> <ul style="list-style-type: none">- L'espace de stationnement devra correspondre, au minimum, à 30% de la surface de plancher. <p><u>Autres</u></p> <ul style="list-style-type: none">- L'espace de stationnement doit correspondre aux besoins. |

III) Équipement et réseaux

Article 1AUP7 : Desserte par les voies publiques ou privées

Cf dispositions générales applicables aux zones 1AU.

Article 1AUP8 : Desserte par les réseaux

Cf dispositions générales applicables aux zones 1AU.

Dispositions applicables à la zone 1AUH

1AUH

La zone 1AUH correspond à des secteurs d'extension situés à Arpheuilles.

I) Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article 1AUH1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d'activité

Cf dispositions générales applicables aux zones 1AU auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Sont interdits :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière.
- Les constructions destinées au commerce de gros.
- Les constructions destinées à l'industrie à l'exception des constructions autorisées sous conditions en 1.2 et des installations classées pour l'environnement autorisées sous conditions en 1.2.
- Les terrains de camping et de caravaning.
- Les aires d'accueil des gens du voyage (aires permanentes d'accueil et aires de grand passage) et les terrains familiaux locatifs.
- Les installations de loisirs gênantes pour le voisinage.
- Les carrières.
- Les dépôts de véhicules désaffectés.
- Les décharges.
- Les centres des congrès et d'exposition.
- Les dépôts de matériaux en dehors de ceux nécessaires aux activités autorisées dans la zone.

1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Les types d'activités, destinations et sous-destinations sont autorisés :

- dans la mesure où les conditions de réalisation de tous les équipements nécessaires sont assurées, conformément aux prescriptions du Code de l'urbanisme,
- et sous forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

En complément de la disposition précédente, sont autorisés sous conditions :

- Les constructions à destination d'industrie, à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage, tant du point de vue des nuisances que de l'intégration dans l'environnement.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à déclaration ou à enregistrement à condition :
 - qu'elles soient nécessaires à la satisfaction des besoins domestiques des habitants,
 - et qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d'habitation,
 - et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage,
 - et que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- Les constructions à destination d'entrepôt, à condition :

- d'être associées, sur la même unité foncière, à une construction ayant une destination autorisée dans la zone,
 - et qu'elles soient compatibles avec le voisinage, tant du point de vue des nuisances que de l'intégration dans l'environnement.
- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés :
- aux occupations et utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - ou à des aménagements paysagers,
 - ou à des aménagements hydrauliques,
 - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
 - ou à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique,
 - ou à l'exploitation des énergies renouvelables.

Article 1AUH2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

II) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 1AUH3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 Emprise au sol

Cf dispositions générales applicables aux zones 1AU, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

3.1.1 Dispositions générales

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la superficie du terrain.

3.1.2 Dispositions particulières

- L'emprise au sol des constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics et des installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

3.2 Hauteur

Cf dispositions générales applicables aux zones 1AU, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

3.2.1 Dispositions générales

- La hauteur des constructions principales ne doit pas excéder 6 mètres à l'égout du toit, 7 mètres à l'acrotère et 11 mètres au faîtage.

3.2.2 Dispositions particulières

- La hauteur des annexes ne doit pas excéder 3,50 mètres à l'égout du toit.
- En cas de local destiné aux commerces et activités de services en rez-de-chaussée, la hauteur de la construction principale pourra être majorée d'1 mètre, soit 7 mètres maximum à l'égout du toit, 8 mètres à l'acrotère et 12 mètres au faîtage.

- La hauteur des constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics et des installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi non conformes aux dispositions du 3.2.1 doivent être réalisées :
 - dans le respect des dispositions de l'article 3.2.1,
 - ou dans le prolongement de la construction existante.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.3.1 Dispositions générales

- Les constructions principales devront être implantées en respectant un retrait de 5 mètres minimum depuis l'alignement.
 - Une implantation différente est autorisée afin de rechercher la constitution d'une continuité visuelle visible depuis les voies et espaces publics.

3.3.2 Dispositions particulières

- L'implantation des constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics et des installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.
- Les annexes peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait depuis l'alignement.
 - En cas d'implantation à l'alignement, il s'agira d'assurer un traitement architectural qualitatif de l'annexe, garantissant la préservation des qualités du paysage urbain environnant.
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi non conformes aux dispositions du 3.3.1 doivent être réalisées :
 - dans le respect des dispositions de l'article 3.3.1,
 - ou dans le prolongement de la construction existante.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.4.1 Dispositions générales

- Dans une bande de 20 mètres comptés à partir de l'alignement, les constructions principales doivent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives latérales ou en retrait.
- Dans tous les cas, un objectif d'harmonie et de cohérence urbaine sera à rechercher avec le bâti avoisinant.
- Au-delà de la bande de 20 mètres comptés à partir de l'alignement :
 - les constructions principales d'une hauteur inférieure ou égale à 3,50 mètres à l'égout du toit peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives latérales. En cas d'implantation sur une ou plusieurs limites, aucun percement de baies n'est autorisé,
 - les constructions principales d'une hauteur supérieure à 3,50 mètres à l'égout du toit doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales.
- Les constructions principales doivent être implantées en retrait de la limite séparative de fond de parcelle.

- En cas de retrait par rapport à une limite séparative, les constructions principales devront respecter une distance minimum (D) correspondant à la moitié de la hauteur de la construction (H) sans être inférieure à 3 mètres, soit $D = H/2$, minimum 3m.

3.4.2 Dispositions particulières

- L'implantation des constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics et des installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.
- Les annexes (hors piscines) peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait.
 - En cas de retrait par rapport à une limite séparative, ce dernier doit correspondre à une distance minimum (D) équivalente à la moitié de la hauteur de la construction (H), soit $D = H/2$ min.
- Les piscines doivent être implantées en retrait des limites séparatives, en respectant une distance minimum de 2 mètres mesurés depuis la limite extérieure du bassin jusqu'aux limites séparatives.
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi non conformes aux dispositions du 3.4.1 doivent être réalisées :
 - dans le respect des dispositions de l'article 3.4.1,
 - ou dans le prolongement de la construction existante.

3.5 Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

3.5.1 Dispositions générales

- La distance (D) comptée horizontalement entre les constructions non contiguës doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, en respectant une distance minimum de 3 mètres, soit $D \geq H/2$ min 3 m.

3.5.2 Dispositions particulières

- L'implantation des constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics et des installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.
- La distance entre des constructions annexes n'est pas réglementée.

Article 1AUH4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Cf dispositions générales applicables aux zones 1AU, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

4.1 Préambule

- Les éléments relevant du pastiche architectural sont interdits.

4.2 Caractéristiques des façades

4.2.1 Dispositions générales

- L'aspect extérieur des façades (textures, couleurs) doit assurer une cohérence et une continuité avec le bâti avoisinant principal, aussi bien pour les constructions principales que pour les extensions et pour les annexes d'une emprise au sol égale ou supérieure à 20m².

- Pour les annexes non accolées de moins de 20m² d'emprise au sol visibles depuis l'espace public, un écran végétal devra être aménagé pour faciliter leur bonne intégration dans le paysage urbain.
- Pour l'ensemble des constructions, les matériaux fabriqués en vue de recevoir un enduit tels que briques creuses, parpaings agglomérés, carreaux de plâtre, etc... ne doivent pas rester apparents sur les parements extérieurs des constructions.
- Pour l'ensemble des constructions, le ton blanc pur est interdit (RAL9010).
- Pour l'ensemble des constructions, les couleurs criardes sont interdites.
- Pour l'ensemble des constructions, les aspects brillants et réfléchissants sont interdits.
- Les ouvrages nécessaires à l'alimentation en énergie, aux fluides, au téléphone et au câble devront être intégrés le plus discrètement possible aux façades.
- Il s'agira de conserver, dans la mesure du possible, les éléments de modénature et de décor des constructions existantes.
- Pour les constructions principales, l'installation de volets roulants ou persiennés est conditionnée à une bonne intégration dans le paysage urbain environnant.

4.2.2 Dispositions particulières

Pour les extensions et les annexes accolées, non conformes au 4.2.1, des aspects différents sont autorisés lorsqu'elles résultent d'une réflexion architecturale, esthétique, d'une nécessité technique imposée par une architecture bioclimatique ou de l'usage de techniques écologiques.

4.3 Caractéristiques des percements

- Pour les constructions principales existantes : le percement de nouvelles ouvertures doit respecter le caractère architectural et les rythmes de la façade.
- Pour l'ensemble des constructions, il s'agira de privilégier les menuiseries en bois ou en aluminium.
- Pour les constructions principales, les ouvertures, à l'exception des baies coulissantes, seront plus hautes que larges.
 - Des exceptions pourront être autorisées pour favoriser la qualité architecturale de la construction.
- Pour les annexes, les ouvertures devront être réalisées uniquement sous forme de châssis rectangulaires.

4.4 Caractéristiques des toitures

4.4.1 Dispositions générales

- Les toitures des constructions principales doivent être à deux ou quatre versants.
- L'inclinaison des toitures des constructions principales doit être au minimum de 40° (80%).
- Pour les toitures des constructions principales, il sera privilégié le recours aux ardoises ou tuiles d'aspect vieilli (ou matériaux de même aspect).
- La direction des pentes de toitures des extensions des constructions principales doit assurer une cohérence et une continuité avec la construction principale existante.
- La direction des pentes de toitures des constructions principales nouvelles doit assurer une cohérence et une continuité avec le bâti avoisinant.

4.4.2 Dispositions particulières

- Les toitures des équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas réglementées.
- Pour les annexes et les extensions :
 - Dans le cas d'annexes accolées et d'extension à la construction principale, les toitures des annexes devront être à un ou deux pans et une cohérence architecturale (texture, aspect, pente) devra être assurée avec la construction principale.
 - Dans le cas d'annexes non accolées à la construction principale, les caractéristiques des toitures des annexes seront appréciées en fonction des caractéristiques de la toiture de la construction principale. Il s'agira soit de reprendre les caractères architecturaux de la toiture de la construction existante (texture, aspect, pente).
 - Des formes et des aspects différents sont autorisés lorsqu'elles résultent d'une réflexion architecturale, esthétique, d'une nécessité technique imposée par une architecture bioclimatique ou de l'usage de techniques écologiques.
- Des pentes inférieures à celles imposées au 4.4.1 ou des toitures terrasses peuvent être admises pour l'intégration d'ouvrages techniques (climatisations, panneaux solaires...) ou pour permettre le recours à une architecture contemporaine de qualité.

4.5 Caractéristiques des clôtures

4.5.1 Modalités de calcul de la hauteur des clôtures

- La hauteur des clôtures sur voies et emprises publiques se mesure à partir du point le plus haut du niveau de la voie ou emprise publique.
- La hauteur des clôtures sur limites séparatives se mesure à partir du sol naturel.

4.5.2 Caractéristiques des clôtures

- La conception et la réalisation des clôtures doivent faire l'objet d'une attention particulière. Les clôtures doivent être traitées en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain, le site environnant et les clôtures adjacentes.
- La hauteur des clôtures sur voies et emprises publiques ne devra pas dépasser :
 - 1,40 mètres en cas de mur plein,
 - 1,60 mètres en cas de mur bahut surmonté d'un barreaudage ou grillage (doublé ou non de végétation), avec 0,40 mètres de hauteur maximum pour le mur bahut.
- La hauteur des clôtures sur limites séparatives ne devra pas dépasser 2 mètres.
 - En cas de mur bahut surmonté d'un barreaudage ou grillage (doublé ou non de végétation), la hauteur maximum du mur bahut est fixée à 0,80 mètres.
- Les deux faces des clôtures sur voies ou emprises publiques doivent être traitées avec la même attention particulière.
- Dans le cas de clôtures maçonnées, les murs doivent être enduits sur les deux faces.
- Dans le cas de clôtures végétales, les haies devront être composées d'essences locales.
- Les clôtures ne peuvent être en blanc pur.

Article 1AUH5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1 Traitement des espaces libres

Cf dispositions générales applicables aux zones 1AU, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

5.1.1 Dispositions générales

- Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.
- La protection des arbres à haute tige existants est exigée, sauf si leur abattage est rendu nécessaire par le projet de construction ou d'aménagement ou en raison d'un état phytosanitaire dégradé ou en lien avec des conditions de sécurité ou pour des motifs d'intérêt collectif.

5.1.2 Dispositions particulières

- Les règles du 5.1.1 ne s'appliquent pas aux constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics et aux installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

5.2 Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Cf dispositions générales applicables aux zones 1AU, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

5.2.1 Dispositions générales

- Au moins 40% de la superficie du terrain seront traités en espaces verts de pleine terre.

5.2.2 Dispositions particulières

- La règle du 5.2.1 ne s'applique pas aux constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics et aux installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Article 1AUH6 : Stationnement

Cf dispositions générales applicables aux zones 1AU, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

6.1 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

| Destinations | Normes |
|---|--|
| Habitation | <p><u>Hébergement</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Au minimum, 1 place de stationnement pour 1 logement ou pour 3 places d'hébergement <p><u>Logement</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Au minimum, 1 place de stationnement par logement |
| Commerce et activités de services | L'espace de stationnement doit correspondre aux besoins. |
| Équipements d'intérêt collectif et services publics | L'espace de stationnement doit correspondre aux besoins. |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | L'espace de stationnement doit correspondre aux besoins. |

III) Équipement et réseaux*Article 1AUH7 : Desserte par les voies publiques ou privées*

Cf dispositions générales applicables aux zones 1AU.

Article 1AUH8 : Desserte par les réseaux

Cf dispositions générales applicables aux zones 1AU.

Dispositions applicables à la zone 1AUE

1AUE

La zone 1AUE correspond aux secteurs d'extensions à vocation économique situés à Orval et Drevant.

I) Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article 1AUE1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d'activité

Cf dispositions générales applicables aux zones 1AU, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Sont interdits :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière.
- Les terrains de camping et de caravaning.
- Les aires d'accueil des gens du voyage (aires permanentes d'accueil et aires de grand passage) et les terrains familiaux locatifs.
- Les carrières.

1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Les types d'activités, destinations et sous-destinations sont autorisés :

- dans la mesure où les conditions de réalisation de tous les équipements nécessaires sont assurées, conformément aux prescriptions du Code de l'urbanisme,
- et sous forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

En complément de la disposition précédente, sont autorisés sous conditions :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à déclaration ou à enregistrement à condition :
 - qu'elles soient nécessaires à la satisfaction des besoins domestiques des habitants,
 - et qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d'habitation,
 - et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage,
 - et que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés :
 - aux occupations et utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - ou à des aménagements paysagers,
 - ou à des aménagements hydrauliques,
 - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
 - ou à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique,
 - ou à l'exploitation des énergies renouvelables.
- Les dépôts de matériaux à condition d'être associés, sur la même unité foncière, à une construction ayant une destination principale autorisée dans la zone et à condition d'être masqués à la vue depuis l'espace public.
- Les dépôts de véhicules désaffectés à condition d'être masqués à la vue depuis l'espace public.

- Les décharges à condition à condition d'être masqués à la vue depuis l'espace public.
- Les constructions destinées à l'habitation à condition qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou la sécurité des constructions autorisées dans la zone.

Article 1AUE2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

I) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 1AUE3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 Emprise au sol

Cf dispositions générales applicables aux zones 1AU, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

- L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

3.3 Hauteur

Cf dispositions générales applicables aux zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

3.3.1 Dispositions générales

- La hauteur des constructions principales ne doit pas excéder 15 mètres à l'égout du toit ou 16 mètres à l'acrotère.

3.3.2 Dispositions particulières

- La hauteur des annexes ne doit pas excéder 5 mètres à l'égout du toit.
- La hauteur des constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics et des installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi non conformes aux dispositions du 3.2.1 doivent être réalisées :
 - dans le respect des dispositions de l'article 3.2.1,
 - ou dans le prolongement de la construction existante.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.4.1 Le long des voies classées à grande circulation

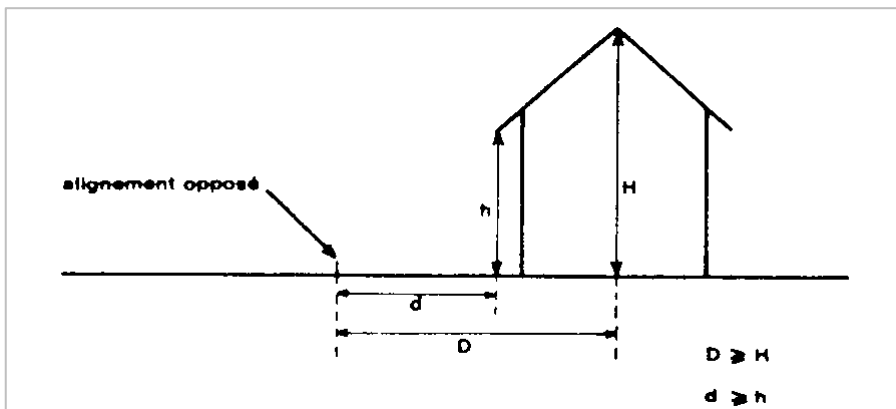
- Le long de l'autoroute A71, les constructions et installations doivent respecter un retrait de 100 mètres minimum de part et d'autre de l'axe de la voie.
- Le long de la RD2144, dans la commune de Drevant, les constructions et installations doivent respecter un retrait de 35 mètres minimum de part et d'autre de l'axe des voies.
- Les retraits ci-avant ne s'appliquent pas :
 - o aux constructions et installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
 - o aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
 - o aux bâtiments d'exploitation agricole,

- o aux réseaux d'intérêt public,
- o à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi.

3.4.2 Dans les autres cas

a) Dispositions générales

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



- Les constructions doivent être implantées en retrait depuis l'alignement, en respectant une distance minimum de
 - 5 mètres depuis l'alignement pour les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail, de restauration, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'hébergement hôtelier et touristique, de cinéma et pour les constructions à destination d'habitation ;
 - 10 mètres depuis l'alignement pour les autres constructions.

b) Dispositions particulières

- L'implantation des constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics et des installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.
- L'implantation des annexes n'est pas réglementée.
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi non conformes aux dispositions du 3.4.2 a) doivent être réalisées :
 - dans le respect des dispositions de l'article 3.4.2 a),
 - ou dans le prolongement de la construction existante.

3.5 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.5.1 Dispositions générales

- Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.
 - Ce retrait devra correspondre à la moitié de la hauteur de la construction (H) sans être inférieur à 5 mètres, soit $D=H/2$ minimum 5 mètres ou inférieur à 8 mètres si le terrain est situé en limite avec une zone UC, UB, UP ou UH, soit $D=H/2$ minimum 8 mètres.

3.5.2 Dispositions particulières

- L'implantation des constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics et des installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.
- Les annexes (hors piscines) doivent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait.
 - En cas de retrait par rapport à une limite séparative, ce dernier doit correspondre à une distance minimum (D) équivalente à la moitié de la hauteur de la construction (H) avec un minimum de 3 mètres, soit $D = H/2$ min 3 mètres.
- Les piscines doivent être implantées en retrait des limites séparatives, en respectant une distance minimum de 2 mètres mesurés depuis la limite extérieure du bassin jusqu'aux limites séparatives.
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi non conformes aux dispositions du 3.5.1 a) doivent être réalisées :
 - dans le respect des dispositions de l'article 3.5.1 a)
 - Ou dans le prolongement de la construction existante.

3.6 Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

3.6.1 Dispositions générales

- La distance (D) comptée horizontalement, entre les constructions non contiguës, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 3m (soit $D \geq H/2$, min 3m).

3.6.2 Dispositions particulières

- L'implantation des constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics et des installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.
- Dans l'ensemble de la zone UE l'implantation des annexes n'est pas réglementée.

Article 1AUE4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Cf dispositions générales applicables aux zones 1AU, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

4.1 Caractéristiques des façades

- Les différentes façades des constructions principales et des constructions annexes doivent faire l'objet d'un traitement soigné.
- L'animation des façades, par la diversité des matériaux et du vocabulaire architectural, doit être recherchée.
- Pour l'ensemble des constructions, les façades ne devront pas être composée de plus de deux couleurs.
- Pour l'ensemble des constructions, les matériaux fabriqués en vue de recevoir un enduit tels que briques creuses, parpaings agglomérés, carreaux de plâtre, etc... ne doivent pas rester apparents sur les parements extérieurs des constructions.
- Pour l'ensemble des constructions, le ton blanc pur est interdit (RAL9010).
- Pour l'ensemble des constructions, les couleurs criardes sont interdites.
- Pour l'ensemble des constructions, les aspects brillants et réfléchissants sont interdits.

- Les ouvrages nécessaires à l'alimentation en énergie, aux fluides, au téléphone et au câble devront être intégrés le plus discrètement possible aux façades.

4.2 Caractéristiques des toitures

- Pour l'ensemble des constructions, les aspects brillants sont interdits.

4.2 Caractéristiques des clôtures

- La conception et la réalisation des clôtures doivent faire l'objet d'une attention particulière. Les clôtures doivent être traitées en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain, le site environnant et les clôtures adjacentes.
- La hauteur des clôtures sur voies et emprises publiques et sur limites séparatives ne devra pas dépasser 2 mètres.
 - La hauteur des clôtures sur voies et emprises publiques se mesure à partir du point le plus haut du niveau de la voie ou emprise publique.
 - La hauteur des clôtures sur limites séparatives se mesure à partir du sol naturel.
- Les clôtures sur voies et emprises publiques doivent être constituées soit :
 - de haies vives, éventuellement doublées d'un grillage de teinte sombre,
 - d'un grillage de teinte sombre,
 - d'un mur de soubassement d'une hauteur maximum de 0,80 mètres, surmonté d'un barreaudage ou d'un grillage,
 - d'un mur plein maçonné.
- Les clôtures sur limites séparatives doivent être constituées soit :
 - de haies vives, éventuellement doublées d'un grillage de teinte sombre,
 - d'un grillage de teinte sombre.
- Les deux faces des clôtures sur voies ou emprises publiques doivent être traitées avec la même attention particulière.
- Dans le cas de clôtures maçonnées, les murs doivent être enduits sur les deux faces.
- Dans le cas de clôtures végétales, les haies devront être composées d'essences locales favorables à la biodiversité.
- Les clôtures ne peuvent être en blanc pur.

Article 1AUE5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1 Traitement des espaces libres

Cf dispositions générales applicables aux zones 1AU, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

5.1.1 Dispositions générales

- Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.
- La protection des arbres à haute tige existants est exigée, sauf si leur abattage est rendu nécessaire par le projet de construction ou d'aménagement ou en raison d'un état phytosanitaire dégradé ou en lien avec des conditions de sécurité ou pour des motifs d'intérêt collectif.

- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'1 arbre pour 3 places et doivent être paysagées plus particulièrement lorsqu'elles sont visibles depuis l'espace public. La proportion d'arbres demandée ne fige pas leur répartition sur la parcelle (une composition paysagère libre est possible).

5.1.2 Dispositions particulières

- Les règles du 5.1.1 ne s'appliquent pas aux constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics et aux installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

5.2 Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Cf dispositions générales applicables aux zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

5.2.1 Dispositions générales

- Au moins 20% de la superficie du terrain seront traités en espaces verts, dont 10% en espaces verts de pleine terre.

5.2.2 Dispositions particulières

- La règle du 5.2.1 ne s'applique pas aux constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics et aux installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Article 1AUE6 : Stationnement

Cf dispositions générales applicables aux zones 1AU, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

6.1 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés dans l'ensemble de la zone UE

| Destinations | Normes |
|-----------------------------------|--|
| Habitation | <p><u>Hébergement</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Au minimum, 1 place de stationnement pour 1 logement ou pour 3 places d'hébergement <p><u>Logement</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Au minimum, 1 place de stationnement par logement |
| Commerce et activités de services | <p><u>Artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour les constructions de moins de 200m² de surface de plancher : non réglementée - Pour les constructions de 200m² ou plus de surface de plancher : au minimum, 1 place de stationnement pour 25m² de surface de plancher <p><u>Hébergement hôtelier et touristique</u></p> <p>L'espace de stationnement doit correspondre aux besoins.</p> <p><u>Cinéma</u></p> <p>L'espace de stationnement doit correspondre aux besoins.</p> |

| | |
|---|---|
| Équipements d'intérêt collectif et services publics | L'espace de stationnement doit correspondre aux besoins. |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | <p><u>Industrie</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Au minimum, 1 place de stationnement pour 200m² de surface de plancher <p><u>Entrepôt</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Au minimum, 1 place de stationnement pour 500m² de surface de plancher <p><u>Bureau</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Au minimum, 1 place de stationnement pour 30m² de surface de plancher <p><u>Centre de congrès et d'exposition</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - L'espace de stationnement doit correspondre aux besoins. |

II) Équipement et réseaux

Article 1AUE7 : Desserte par les voies publiques ou privées

Cf dispositions générales applicables aux zones 1AU.

Article 1AUE8 : Desserte par les réseaux

Cf dispositions générales applicables aux zones 1AU.

TITRE IV : ZONE AGRICOLE

La zone A correspond aux zones, équipées ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A comprend cinq secteurs :

- Aa, correspondant à un secteur spécifique à l'aire d'autoroute située à Farges-Allichamps.
- Ac, correspond à un secteur d'exploitation des ressources du sol et du sous-sol.
- Ae, correspond à des secteurs spécifiques dédiés aux activités économiques isolées en zone agricole.
- Am, correspond à un secteur agricole de maraîchage sur la commune de Saint-Amand-Montrond.
- Ap, correspondant à un secteur agricole à enjeux paysagers dans la commune de La Groutte.

I) Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article A1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d'activité

1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

1.1.1 Dans la zone A, hors secteur Aa

- Tous les usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations non mentionnés à l'article 1.3.
- Les installations de parcs photovoltaïques au sol dès lors qu'ils ne font pas l'objet d'un STECAL dédié.

1.1.2 Dans le secteur Aa, en remplacement des dispositions du 1.1.1

- Sont interdits :
 - Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
 - Les constructions à destination de commerce de gros.
 - Les centres de congrès et d'exposition.
 - Les terrains de camping et de caravaning.
 - Les aires d'accueil des gens du voyage (aires permanentes d'accueil et aires de grand passage) et les terrains familiaux locatifs.
 - Les dépôts de véhicules désaffectés.
 - Les carrières.
 - Les décharges.

1.2 Zones soumises au risque d'inondation

- Dans les zones soumises aux risques d'inondation, couvertes par le Plan de Prévention des Risques inondation (PPRI) du Cher rural et le PPRI du Cher, de la Marmande et de la Loubière à Saint-Amand-Montrond et Orval, les dispositions réglementaires des PPRI, annexés au présent PLUi-H, s'appliquent en complément des dispositions ci-dessous. En cas de contradiction, ce sont les dispositions qui sont les plus restrictives qui sont opposables.

1.3 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

1.3.1 Dans l'ensemble de la zone A

Sont autorisés sous conditions :

- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés :
 - aux occupations et utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - ou à des aménagements paysagers,
 - ou à des aménagements hydrauliques,
 - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
 - ou à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique,
 - ou à l'exploitation des énergies renouvelables.
- Les aménagements légers liés à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou liés aux sentiers de randonnée, ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires, sous réserve de leur bonne intégration à l'environnement.
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole environnante ou qu'ils sont nécessaires à l'intérêt collectif.

1.3.2 Dans la zone A, hors secteurs Aa, Ae, Am, Ap et Ac en complément des dispositions du 1.3.1

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole.
- Les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole.
- Les constructions, installations et aménagements permettant la transformation et le conditionnement, à condition que cette activité soit dans le prolongement de l'acte de production ou qu'elle ait pour support l'exploitation et qu'elle constitue un complément de rémunération pour un agriculteur et qu'elle ne représente pas l'activité principale.
- Les constructions, installations et aménagements permettant la vente des produits, à condition que cette activité soit dans le prolongement de l'acte de production ou qu'elle ait pour support l'exploitation et qu'elle constitue un complément de rémunération pour un agriculteur et qu'elle ne représente pas l'activité principale.
- Les constructions, installations et aménagements constituant des points d'accueil touristique (hors nouvelles constructions à destination d'habitation de type gîte, maison d'hôte,... et nouvelles constructions à destination hébergement hôtelier et touristique qui sont interdites), à condition que cette activité d'accueil touristique soit dans le prolongement de l'acte de production ou qu'elle ait pour support l'exploitation et qu'elle constitue un complément de rémunération pour un agriculteur et qu'elle ne représente pas l'activité principale.
- Les blocs sanitaires nécessaires à une activité de type camping à la ferme à condition que cette activité de camping à la ferme soit dans le prolongement de l'acte de production ou qu'elle ait pour support l'exploitation et qu'elle constitue un complément de rémunération pour un agriculteur et qu'elle ne représente pas l'activité principale.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à déclaration ou à enregistrement à condition :
 - qu'elles soient nécessaires à la satisfaction des besoins domestiques des habitants,
 - et qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d'habitation,
 - et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage,

- et que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- Les constructions destinées au logement à condition :
 - qu'elles soient liées et nécessaires à l'activité agricole,
 - et qu'elles soient implantées à moins de 100 mètres d'un bâtiment de l'exploitation à laquelle elles sont liées.
- L'extension des constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du présent PLUi à condition :
 - qu'elle soit inférieure ou égale à 50m² d'emprise au sol,
 - et que la hauteur au faîtage de l'extension soit inférieure ou égale à la hauteur au faîtage de la construction principale,
 - et que l'extension soit incluse totalement à l'intérieur d'un rayon de 40 mètres mesuré à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principale.
- Les annexes aux constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du présent PLUi à condition :
 - d'avoir une emprise au sol inférieure ou égale à 40m²,
 - et d'être implantées à moins de 30 mètres de la construction d'habitation existante à la date d'approbation du présent PLUi.
 - Au maximum, une annexe (hors piscine et pool house) pourra être réalisée sur le terrain de la construction d'habitation existante à la date d'approbation du PLUi, sans tenir compte des annexes existantes à la date d'approbation du PLUi.
- Le changement de destination des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLUi à condition :
 - qu'il porte sur un bâtiment identifié aux documents graphiques au titre de l'article L.151-11 2° du Code de l'urbanisme,
 - et qu'il ne compromette ni l'activité agricole existante ni les capacités d'évolution des exploitations agricoles situées à proximité, ni les circulations agricoles (animaux, engins),
 - et qu'il se fasse au bénéfice des destinations et sous-destinations suivantes : habitation, artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma, équipements d'intérêt collectif et services publics, activités artisanales liées à l'industrie, bureau,
 - et que les constructions faisant l'objet du changement de destination soient desservies par les réseaux d'eau et d'électricité et par un accès carrossable de 3,50 mètres de large minimum.

1.3.3 Dans le secteur Aa, en complément des dispositions du 1.3.1

Sont autorisés sous conditions :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à déclaration ou à enregistrement à condition :
 - qu'elles soient nécessaires à la satisfaction des besoins domestiques des habitants,
 - et qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d'habitation,
 - et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage,

- et que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- Les dépôts de matériaux à condition d'être associés, sur la même unité foncière, à une construction ayant une destination principale autorisée dans la zone et à condition d'être masqués à la vue depuis l'espace public.
- Les constructions destinées à l'habitation à condition qu'elles soient exclusivement nécessaires au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou la sécurité des constructions autorisées dans la zone.

1.3.4 Dans le seul secteur Ae, en complément des dispositions du 1.3.1

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions destinées à l'industrie à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole environnante au terrain sur lequel elles sont implantées.
- Les constructions à destination d'entrepôt à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole environnante au terrain sur lequel elles sont implantées.
- Les constructions à destination de bureau à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole environnante au terrain sur lequel elles sont implantées.

1.3.5 Dans le seul secteur Am, en complément des dispositions du 1.3.1

Sont autorisés sous conditions les abris de jardin :

- d'une surface de plancher maximale inférieure ou égale à 20 m² ;
- et d'une hauteur totale inférieure ou égale à 3 m ;
- et d'être démontable et réversible (pas d'imperméabilisation des sols) ;
- et d'un seul abri de jardin par unité foncière.

1.3.6 Dans le seul secteur Ac, en complément des dispositions du 1.3.1

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions et les installations nécessaires à la mise en valeur des ressources du sol ou du sous-sol, telles que des carrières, et les installations nécessaires à leur fonctionnement à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole environnante au terrain sur lequel elles sont implantées.
- Les constructions à destination d'entrepôt et de bureau nécessaires au fonctionnement des activités de mise en valeur des ressources du sol ou du sous-sol à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole environnante au terrain sur lequel elles sont implantées.

Article A2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

II) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article A3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 Emprise au sol

3.1.1 Dans la zone A, hors secteur Aa, Ae, Am et Ac

a) Dispositions générales

- L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

b) Dispositions particulières

- Dans les zones soumises aux risques d'inondation (concernées par les PPRI), l'emprise au sol autorisée est celle soumise aux dispositions réglementaires des PPRI, annexés au présent PLUi.

3.1.2 Dans le secteur Aa, en remplacement des dispositions du 3.1.1

a) Dispositions générales

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie du terrain.

b) Dispositions particulières

- Dans les zones soumises aux risques d'inondation (concernées par le PPRI), l'emprise au sol autorisée est celle soumise aux dispositions réglementaires du PPRI, annexé au présent PLUi.
- L'emprise au sol des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics et des installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

3.1.2 Dans le secteur Ae et Ac, en remplacement des dispositions du 3.1.1

a) Dispositions générales

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30% de la superficie du terrain.

b) Dispositions particulières

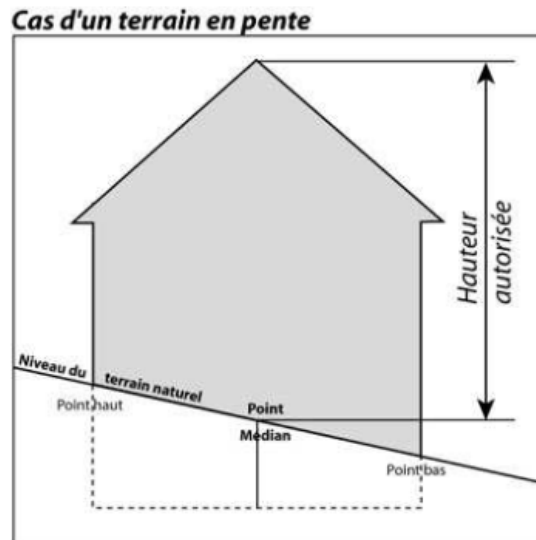
- Dans les zones soumises aux risques d'inondation (concernées par le PPRI), l'emprise au sol autorisée est celle soumise aux dispositions réglementaires du PPRI, annexé au présent PLUi.
- L'emprise au sol des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics et des installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

3.2 Hauteur

3.2.1 Modalités de calcul

- La hauteur maximale des constructions se mesure à partir du sol naturel avant travaux.
- Sont admis, en dépassement des hauteurs maximales fixées :
 - les ouvrages et installations ne constituant pas de surface de plancher, les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que cheminées, locaux techniques, garde-corps, etc....,
 - les éléments et locaux techniques liés à la production d'énergie renouvelable ;
 - les dispositifs permettant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite (exemple : ascenseur...).
- Les hauteurs maximales fixées dans le présent règlement ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien, d'amélioration et de mise aux normes des constructions existantes non conformes au présent règlement.

- Pour les terrains en pente, la hauteur est mesurée à partir de la ligne médiane de la construction.



3.2.2 Dans la zone A, hors secteur Aa, Ae, Am et Ac

a) Dispositions générales

- La hauteur des constructions principales à destination d'habitation, y compris les habitations des agriculteurs ne doit pas excéder 3 mètres à l'égout du toit, 4 mètres à l'acrotère et 9 mètres au faîtage.
- La hauteur des autres constructions n'est pas réglementée.

b) Dispositions particulières

- La hauteur des annexes aux constructions d'habitation ne doit pas excéder 3,50 mètres à l'égout du toit.
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi non conformes aux dispositions générales du 3.2.2 doivent être réalisées :
 - dans le respect des dispositions générales de l'article 3.2.2,
 - ou dans le prolongement de la construction existante.

3.2.3 Dans le secteur Aa, en remplacement des dispositions du 3.2.1

a) Dispositions générales

- La hauteur des constructions principales ne doit pas excéder 15 mètres à l'égout du toit ou 16 mètres à l'acrotère.

b) Dispositions particulières

- La hauteur des annexes ne doit pas excéder 5 mètres à l'égout du toit.
- La hauteur des constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics et des installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi non conformes aux dispositions générales du 3.2.3 doivent être réalisées :
 - dans le respect des dispositions générales de l'article 3.2.3,
 - ou dans le prolongement de la construction existante.

3.2.4 Dans les secteurs Ae et Ac, en remplacement des dispositions du 3.2.1

a) Dispositions générales

- La hauteur des constructions ne doit pas excéder 10 mètres à l'acrotère ou au faitage.

b) Dispositions particulières

- La hauteur des annexes ne doit pas excéder 5 mètres à l'égout du toit.
- La hauteur des constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics et des installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi non conformes aux dispositions générales du 3.2.3 doivent être réalisées :
 - dans le respect des dispositions générales de l'article 3.2.4,
 - ou dans le prolongement de la construction existante.

A

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.3.1 Le long des voies classées à grande circulation

- Le long de l'autoroute A71, les constructions et installations doivent respecter un retrait de 100 mètres minimum de part et d'autre de l'axe de la voie.
- Le long des RD300 et 2144 les constructions et installations doivent respecter un retrait de 75 mètres minimum de part et d'autre de l'axe des voies.
- Les retraits ci-avant ne s'appliquent pas :
 - o aux constructions et installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
 - o aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
 - o aux bâtiments d'exploitation agricole,
 - o aux réseaux d'intérêt public,
 - o à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi.

3.3.2 Dans les autres cas, en remplacement du 3.3.1

a) Dispositions générales

- Les constructions doivent être implantées en retrait, en respectant une distance minimum de 10 mètres depuis l'alignement.

b) Dispositions particulières

- L'implantation des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics et des installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.
- L'implantation des annexes n'est pas réglementée si une ou plusieurs constructions existantes sont implantées en totalité ou partiellement dans la bande de 10 mètres comptés depuis l'alignement. Dans les autres cas, les dispositions du 3.3.1 s'appliquent.
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi non conformes aux dispositions générales 3.3.2 doivent être réalisées :
 - dans le respect des dispositions générales de l'article 3.3.2,

- ou dans le prolongement de la construction existante.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.4.1 Dispositions générales

- Pour les terrains qui jouxtent une zone U, 1AU ou 2AU, les constructions principales devront être implantées en retrait des limites séparatives, en respectant une distance de 5 mètres minimum depuis ces limites.
- Dans les autres cas : les constructions peuvent être implantées sur ou en retrait des limites séparatives.

3.4.2 Dispositions particulières

- L'implantation des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics et des installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.
- Les annexes (hors piscines) peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait.
 - En cas de retrait par rapport à une limite séparative, ce dernier doit correspondre à une distance minimum (D) équivalente à la moitié de la hauteur de la construction (H), soit $D = H/2$ min.
- Les piscines doivent être implantées en retrait des limites séparatives, en respectant une distance minimum de 2 mètres mesurés depuis la limite extérieure du bassin jusqu'aux limites séparatives.
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi non conformes au 3.4.1 doivent être réalisées :
 - dans le respect des dispositions du 3.4.1,
 - ou dans le prolongement de la construction existante.

A

3.5 Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

- L'implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété n'est pas réglementée.

Article A4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

- L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Dans les zones soumises aux risques d'inondation (concernées par les PPRi), les clôtures sont soumises aux dispositions réglementaires des PPRi, annexés au présent PLUi.
- Il sera privilégié des clôtures perméables au passage de la petite faune et de la grande faune.
- La disposition des constructions tient compte de la sensibilité paysagère du site dans lequel elles prennent place. Elle est réfléchie de manière à jouer au mieux avec la topographie et la végétation existante pour intégrer le projet dans son environnement.

- Une distinction visuelle entre la toiture et les murs permet de diminuer l'effet masse des bâtiments : murs et toitures ne doivent pas présenter la même couleur.
- L'emploi de tons mats est à privilégier, les couvertures et parements brillants sont interdits.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

4.2 Éléments de patrimoine bâti à protéger, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

- La démolition exceptionnelle d'une partie ou de la totalité d'un élément de patrimoine bâti à protéger repéré aux documents graphiques n'est autorisée que lorsqu'elle est rendue nécessaire pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux.
- Les travaux ayant pour effet de modifier un élément de patrimoine bâti à protéger repéré aux documents graphiques sont autorisés dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine.
- Les extensions des bâtiments identifiés aux documents graphiques comme éléments de patrimoine bâti à protéger sont possibles si elles ne dissimulent pas des éléments essentiels d'architecture et si elles ne mettent pas en péril la lecture de la logique de composition de l'ensemble du bâtiment.
- Toute évolution des éléments de patrimoine bâti à protéger identifiés aux documents graphiques se réalisera dans le respect de l'élément existant, sans exclure un traitement contemporain, notamment dans le cadre d'extension, tout en soignant les jonctions entre parties anciennes et modernes.
- Il s'agira en tous les cas de respecter ou restaurer :
 - l'orientation, l'organisation et la volumétrie d'ensemble de la construction,
 - la composition des façades et des ouvertures,
 - les éléments de détails architecturaux et, dans la mesure du possible, les matériaux traditionnels des constructions en façade et en toiture.

A

4.3 Murs à protéger, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

- Les murs à protéger repérés sur les documents graphiques ne peuvent être démolis (sauf pour assurer la sécurité des usagers ou pour des motifs d'intérêt collectif) et faire l'objet de dénaturations trop importantes en matière de volumétrie, matériaux, éléments décoratifs, dimension et rythme des percements.
- Il s'agira de veiller à limiter le nombre des percements des murs à protéger sur une même unité foncière.

4.4 Ensembles urbains à protéger, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

- Dans un ensemble urbain à protéger identifié aux documents graphiques, les nouvelles constructions principales devront respecter l'implantation et le gabarit des constructions principales existantes, afin de veiller à conserver l'harmonie et la qualité patrimoniale de l'ensemble urbain à protéger.
- Dans un ensemble urbain à protéger identifié aux documents graphiques, les sentes doivent être conservées :
 - Leur emprise ne doit pas être diminuée.
 - Elles ne peuvent être utilisées à des fins de desserte principale des terrains qu'elles jouxtent.
 - Les clôtures sur les parcelles bordant une sente doivent être composées, en partie ou en totalité, d'éléments végétalisés.

4.5 Obligations en matière de performance énergétiques et environnementales

4.5.1 Performance énergétique

- La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire est autorisée sur les façades des constructions dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées dans le présent règlement. L'emprise au sol de la construction résultant d'un dépassement par rapport aux règles d'implantation des constructions effectué dans ces conditions pourra être supérieure à l'emprise au sol autorisée par le présent règlement.
- La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes est autorisée dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres au-dessus de la hauteur maximale autorisée par le présent règlement.

4.5.2 Performance environnementale

Sans objet.

Article A5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1 Zones humides, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

- Dans le cadre des seuils d'autorisation ou de déclaration au titre de la loi sur l'eau, toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides identifiées aux documents graphiques est strictement interdit, notamment pour les remblaiements, affouillements, exhaussements de sols, dépôts de matériaux, assèchements et mises en eau, sauf mesures compensatoires appropriées dûment autorisées par le Préfet et en adéquation avec les dispositions du SDAGE Loire-Bretagne, approuvé le 18/11/2015, du SAGE Yèvre-Auron, approuvé le 25/04/2014 et du SAGE Cher Amont, approuvé le 20/10/2015.

5.2 Milieux aquatiques, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Les règles ci-après s'appliquent en complément ou en remplacement des règles d'implantation définies ci-avant. La règle la plus contraignante s'impose.

- Les constructions nouvelles établies en bordure des cours d'eau identifiés aux documents graphiques devront respecter un recul minimal de 5 mètres à partir de la limite des berges.
- Ce recul n'est toutefois pas applicable aux :
 - constructions liées aux dispositifs de lutte contre les inondations,
 - quais, ponts passerelles, pontons, cales,
 - moulins et autres constructions liées à l'exploitation de l'énergie hydraulique,
 - extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLUi non conformes au retrait de 5 mètres minimum ainsi qu'aux reconstructions après sinistre : dans ces cas, le recul doit être au moins égal à celui de la construction existante ou préexistante avant sinistre,
 - constructions de stockage, de distribution ou de transport liées au fonctionnement des réseaux d'intérêt collectif ainsi qu'aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, piétonnières ou portuaires ou liées à l'exploitation de l'eau,
 - annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 15 m².

- Les réhabilitations et rénovations des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLUi se trouvant dans la bande de 5 mètres depuis le haut des berges sont autorisées.

5.3 Mares à protéger, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

- Pour les mares à protéger figurant aux documents graphiques :
 - Tout comblement, exhaussement ou affouillement de sol est interdit.
 - Toute construction nouvelle est interdite dans un rayon de 10 mètres autour de la mare, calculé à partir du haut de la berge.
 - Ce recul n'est toutefois pas applicable aux :
 - constructions liées aux dispositifs de lutte contre les inondations,
 - quais, ponts passerelles, pontons, cales,
 - moulins et autres constructions liées à l'exploitation de l'énergie hydraulique,
 - extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLUi non conformes au retrait de 5 mètres minimum ainsi qu'aux reconstructions après sinistre : dans ces cas, le recul doit être au moins égal à celui de la construction existante ou préexistante avant sinistre,
 - constructions de stockage, de distribution ou de transport liées au fonctionnement des réseaux d'intérêt collectif ainsi qu'aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, piétonnières ou portuaires ou liées à l'exploitation de l'eau.
- La végétation qui est présente aux abords des mares doit être conservée.
- Les réhabilitations et rénovations des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLUi se trouvant dans un rayon de 10 mètres autour de la mare sont autorisées.

A

5.4 Haies à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

- Les haies à protéger identifiées sur les documents graphiques doivent être conservées.
- Cependant, leur destruction peut être autorisée :
 - pour des raisons sanitaires, notamment en cas de maladie des végétaux ;
 - ou pour la réalisation ou l'extension d'une construction, d'une installation ou d'un aménagement autorisés dans la zone si d'autres contraintes ne permettent pas de réaliser l'opération sur une autre partie du terrain ;
 - ou pour l'aménagement d'ouvrages destinés à assurer la prévention des risques (notamment pour l'aménagement de fossés permettant le rétablissement d'une circulation hydraulique) ou destinés à l'intérêt collectif ou à la gestion hydraulique ;
 - ou pour aménager un accès au terrain, dans la limite d'un accès par section de haie. Dans ce cas, la destruction est autorisée sur un linéaire de 10 mètres maximum.

5.5 Traitement des espaces libres

- D'une manière générale, le caractère naturel des aménagements extérieurs doivent favoriser la biodiversité : végétation, réserve incendie de type mare, etc.
- Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager préservant au maximum l'aspect naturel des terrains et limitant l'imperméabilisation des sols.

- Les végétaux sont à choisir dans une gamme de feuillus indigènes ou très proches des arbres et arbustes présents dans l'environnement immédiat. L'association de plusieurs espèces en mélange est conseillée.
- La protection des arbres à haute tige existants est exigée, sauf si leur abattage est rendu nécessaire par le projet de construction ou d'aménagement ou en raison d'un état phytosanitaire dégradé ou en lien avec des conditions de sécurité ou pour des motifs d'intérêt collectif.

5.6 Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

5.6.1 Pour les constructions à destination d'habitation

- Au moins 40% de la superficie du terrain seront traités en espaces verts de pleine terre.

5.6.2 Pour les autres constructions

- La part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables n'est pas réglementée.

Article A6 : Stationnement

Non réglementé

A

III) Équipement et réseaux

Article A7 : Desserte par les voies publiques ou privées

7.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au publics

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée, en bon état de viabilité, ou bénéficier d'un passage privé ou d'une servitude de passage suffisante.
- Les accès et voies doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques qui sont déterminées par leur fonction, l'importance du trafic, la nature et les conditions de circulation.
- Les voies nouvelles doivent présenter une largeur minimale de 3,50 mètres (emprise totale de la voie, tout modes).

7.2 Conditions de bonne desserte par les services publics de collecte des déchets

- Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains.

Article A8 : Desserte par les réseaux

8.1 Eau potable

- Toute construction nouvelle qui nécessite un raccordement doit obligatoirement être raccordée au réseau public.
- A défaut de réseau public, l'alimentation en eau potable doit assurer sa conformité avec la réglementation en vigueur.

8.2 Eaux usées

- Le branchement sur le réseau d'assainissement collectif lorsqu'il existe est obligatoire pour toute construction nouvelle qui génère des eaux usées.
- En cas d'absence de réseau public d'assainissement ou de conditions de raccordement difficiles définies par le règlement de service de l'assainissement, les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement non collectifs conformes aux prescriptions en vigueur sur le territoire de la collectivité. La mise en œuvre de ces dispositifs doit être conçue de telle sorte à faciliter le raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement si sa mise en place est prévue par le zonage d'assainissement.

8.3 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols / débits eaux pluviales

- Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux.
- Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (stockage/évacuation – stockage/infiltration) doivent être mises en œuvre prioritairement quelque soit la taille du projet.

TITRE V : ZONE NATURELLE

La zone N correspond aux zones naturelles ou forestières, équipées ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques, notamment d'expansion des crues. La zone N comprend quatre secteurs :

- Ngv, correspondant à des secteurs dédiés à l'accueil et/ou la sédentarisation des gens du voyage,
- Nl, correspondant à des secteurs à vocation récréative, de loisirs et / ou de tourisme,
- Np, correspondant aux emprises situées en zone Natura 2000,
- Nph, correspondant à des secteurs pouvant accueillir des installations professionnelles de production d'électricité par procédé photovoltaïque au sol.

I) Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article N1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d'activité

1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

- Tous les usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations non mentionnés à l'article 1.4.
- Les installations de parcs photovoltaïques au sol dès lors qu'ils ne font pas l'objet d'un STECAL dédié.

1.2 Espaces boisés classés (EBC), au titre des articles L.113-2 et L.421-4 du Code de l'urbanisme

- Le classement en EBC interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Y sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tous matériaux imperméables : ciment, bitume, ainsi que les remblais. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable.
- Ces dispositions s'appliquent aux espaces boisés classés identifiés aux documents graphiques.

1.3 Zones soumises au risque d'inondation

- Dans les zones soumises aux risques d'inondation, couvertes par le Plan de Prévention des Risques inondation (PPRi) du Cher rural et le PPRi du Cher, de la Marmande et de la Loubière à Saint-Amand-Montrond et Orval, les dispositions réglementaires des PPRi, annexés au présent PLUi-H, s'appliquent en complément des dispositions ci-dessous. En cas de contradiction, ce sont les dispositions qui sont les plus restrictives qui sont opposables.

1.4 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

1.4.1 Dans l'ensemble de la zone N

Sont autorisés sous conditions :

- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés :
 - aux occupations et utilisations du sol autorisées sur la zone
 - ou à des aménagements paysagers
 - ou à des aménagements hydrauliques

- ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public
- ou à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique
- ou à l'exploitation des énergies renouvelables.
- Les aménagements légers liés à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou liés aux sentiers de randonnée, ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires, sous réserve de leur bonne intégration à l'environnement.
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité forestière environnante ou qu'ils sont nécessaires à l'intérêt collectif.

1.4.2 Dans la zone N hors secteurs, en complément du 1.4.1

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions destinées à l'exploitation forestière.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à déclaration ou à enregistrement à condition :
 - qu'elles soient nécessaires à la satisfaction des besoins domestiques des habitants,
 - et qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d'habitation,
 - et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage,
 - et que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- Les constructions destinées au logement à condition :
 - qu'elles soient liées et nécessaires à l'activité agricole ou forestière,
 - et qu'elles soient implantées à moins de 100 mètres d'un bâtiment de l'exploitation à laquelle elles sont liées.
- L'extension des constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du présent PLUi à condition :
 - qu'elle soit inférieure ou égale à 50m² d'emprise au sol,
 - et que la hauteur au faitage de l'extension soit inférieure ou égale à la hauteur au faitage de la construction principale
 - et que l'extension soit incluse totalement à l'intérieur d'un rayon de 40 mètres mesuré à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principale.
- Les annexes aux constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du présent PLUi à condition :
 - d'avoir une emprise au sol inférieure ou égale à 40m²
 - et d'être implantées à moins de 30 mètres de la construction d'habitation existante à la date d'approbation du présent PLUi.
 - Au maximum, une annexe (hors piscine et pool house) pourra être réalisée sur le terrain de la construction d'habitation existante à la date d'approbation du PLUi, sans tenir compte des annexes existantes à la date d'approbation du PLUi.
- Le changement de destination des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLUi à condition :
 - qu'il porte sur un bâtiment identifié au document graphique au titre de l'article L.151-11 2° du Code de l'urbanisme

- et qu'il ne compromette ni l'activité agricole existante ni les capacités d'évolution des exploitations agricoles situées à proximité, ni les circulations agricoles (animaux, engins),
- et qu'il ne compromette pas l'exercice d'une activité forestière sur le terrain,
- et qu'il ne compromette pas la qualité paysagère du site
- et qu'il se fasse au bénéfice des destinations et sous-destinations suivantes : habitation, artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma, équipements d'intérêt collectif et services publics, activités artisanales liées à l'industrie, bureau,
- et que les constructions faisant l'objet du changement de destination soient desservies par les réseaux d'eau et d'électricité et par un accès carrossable de 3,50 mètres de large minimum.

1.4.3 Dans le secteur Ngv, en complément des dispositions du 1.4.1

- Les aires d'accueil et les terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage.

1.4.4 Dans le secteur Nl, en complément des dispositions du 1.4.1

Sont autorisés, à condition d'être en lien avec la valorisation du site :

- Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail,
- Les constructions destinées à la restauration,
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique,
- Les constructions à destination de bureau,
- Les entrepôts, à condition qu'ils soient liées à une construction autorisée dans le secteur et qu'ils se situent sur la même unité foncière,
- Les constructions et installations liées aux activités sportives motorisées,
- Les parcs animaliers,
- Les terrains de camping et de caravaning,
- Les parcs d'attraction,
- Les constructions et installations liées aux activités sportives de plein air,
- Les constructions destinées à l'habitation à condition qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou la sécurité des constructions autorisées dans le secteur.

1.4.5 Dans le secteur Nph, en complément du 1.4.1

- Les installations de production d'énergie renouvelable par procédé photovoltaïque au sol à caractère professionnel à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages.

Article N2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

II) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

N

Article N3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 Emprise au sol

3.1.1 Dans la zone N hors secteurs et dans le secteur Np

a) Dispositions générales

- L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

b) Dispositions particulières

- Dans les zones soumises aux risques d'inondation (concernées par les PPRi), l'emprise au sol autorisée est celle soumise aux dispositions réglementaires des PPRi, annexés au présent PLUi.

3.1.2 Dans les secteurs Ngv et Nl, en remplacement des dispositions du 3.1.1

a) Dispositions générales

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 10% de la superficie du terrain.

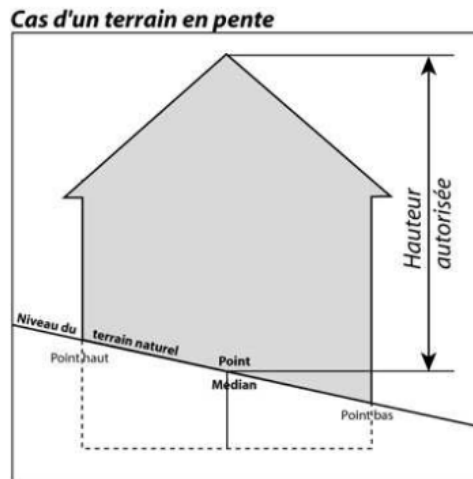
b) Dispositions particulières

- Dans les zones soumises aux risques d'inondation (concernées par le PPRi), l'emprise au sol autorisée est celle soumise aux dispositions réglementaires du PPRi, annexé au présent PLUi.
- L'emprise au sol des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics et des installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

3.2 Hauteur

3.2.1 Modalités de calcul

- La hauteur maximale des constructions se mesure à partir du sol naturel avant travaux.
- Sont admis, en dépassement des hauteurs maximales fixées :
 - les ouvrages et installations ne constituant pas de surface de plancher, les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que cheminées, locaux techniques, garde-corps, etc... ;
 - les éléments et locaux techniques liés à la production d'énergie renouvelable ;
 - les dispositifs permettant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite (exemple : ascenseur...).
- Les hauteurs maximales fixées dans le présent règlement ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien, d'amélioration et de mise aux normes des constructions existantes non conformes au présent règlement.
- Pour les terrains en pente, la hauteur est mesurée à partir de la ligne médiane de la construction.



3.2.2 Dans la zone N hors secteurs et dans le secteur Np

a) Dispositions générales

- La hauteur des constructions principales à destination d'habitation, y compris les habitations des agriculteurs constituant un local accessoire à l'exploitation agricole (et donc considérée comme à destination agricole) ne doit pas excéder 3 mètres à l'égoût du toit, 4 mètres à l'acrotère et 9 mètres au faîtage.
- La hauteur des autres constructions n'est pas réglementée.

b) Dispositions particulières

- La hauteur des annexes ne doit pas excéder 3,50 mètres à l'égoût du toit.
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi non conformes aux dispositions générales du 3.2.2 doivent être réalisées :
 - dans le respect des dispositions générales de l'article 3.2.2,
 - ou dans le prolongement de la construction existante.

3.2.3 Dans les secteurs Ngv et Nl, en remplacement du 3.2.2

a) Dispositions générales

- La hauteur des constructions principales ne doit pas excéder 7 mètres à l'égoût du toit, 8 mètres à l'acrotère et 12 mètres au faîtage.

b) Dispositions particulières

- La hauteur des annexes ne doit pas excéder 3,50 mètres à l'égoût du toit.
- La hauteur des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectifs et services publics et des installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectifs et services publics n'est pas réglementée.
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi non conformes aux dispositions générales du 3.2.3 doivent être réalisées :
 - dans le respect des dispositions générales de l'article 3.2.3,
 - ou dans le prolongement de la construction existante.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.3.1 Le long des voies classées à grande circulation

- Le long de l'autoroute A71, les constructions et installations doivent respecter un retrait de 100 mètres minimum de part et d'autre de l'axe de la voie.
- Le long des RD300 et 2144 les constructions et installations doivent respecter un retrait de 75 mètres minimum de part et d'autre de l'axe des voies.
- Les retraits ci-avant ne s'appliquent pas :
 - o aux constructions et installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
 - o aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
 - o aux bâtiments d'exploitation agricole,
 - o aux réseaux d'intérêt public,
 - o à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi.

3.3.2 Dans les autres cas, en remplacement du 3.3.1

a) Dans la zone N hors secteurs et dans le secteur Np

- L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas réglementée.

b) Dans le seul secteur Nl en remplacement du 3.3.2a

Dispositions générales

- Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 5 mètres depuis l'alignement.

Dispositions particulières

- L'implantation des constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics et des installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.
- L'implantation des annexes n'est pas réglementée.
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi non conformes aux dispositions générales 3.3.2 doivent être réalisées :
 - dans le respect des dispositions générales de l'article 3.3.2,
 - ou dans le prolongement de la construction existante.

b) Dans le seul secteur Ngv

- Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en respectant un retrait minimal de 1 mètre depuis l'alignement.

d) dans le seul secteur Nph :

- Le long de l'autoroute A71, les constructions et installations doivent respecter un retrait de 35 mètres minimum de part et d'autre de l'axe de la voie.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.4.1 Dans la zone N, hors secteur Ngv

- Les constructions devront respecter, par rapport aux limites séparatives, une distance minimum (D) correspondant à la moitié de la hauteur de la construction (H) sans être inférieure à 3 mètres, soit $D \geq H/2 \text{ min } 3 \text{ m}$.

3.4.2 Dispositions particulières

- L'implantation des constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics et des installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.
- Les annexes (hors piscines) doivent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait.
 - En cas de retrait par rapport à une limite séparative, ce dernier doit correspondre à une distance minimum (D) équivalente à la moitié de la hauteur de la construction (H), soit $D = H/2$ min.
- Les piscines doivent être implantées en retrait des limites séparatives, en respectant une distance minimum de 2 mètres mesurés depuis la limite extérieure du bassin jusqu'aux limites séparatives.
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi non conformes au 3.4.1 doivent être réalisées :
 - dans le respect du 3.4.1,
 - ou dans le prolongement de la construction existante.

3.5 Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

- L'implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété n'est pas réglementée.

Article N4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

- L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Dans les zones soumises aux risques d'inondation (concernées par les PPRi), les clôtures sont soumises aux dispositions réglementaires des PPRi, annexés au présent PLUi.
- Il sera privilégié des clôtures perméables au passage de la petite faune et de la grande faune.
- La disposition des constructions tient compte de la sensibilité paysagère du site dans lequel elles prennent place. Elle est réfléchie de manière à jouer au mieux avec la topographie et la végétation existante pour intégrer le projet dans son environnement.
- Une distinction visuelle entre la toiture et les murs permet de diminuer l'effet masse des bâtiments : murs et toitures ne doivent pas présenter la même couleur.
- L'emploi de tons mats est à privilégier, les couvertures et parements brillants sont interdits.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

4.2 Éléments de patrimoine bâti à protéger, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

- La démolition exceptionnelle d'une partie ou de la totalité d'un élément de patrimoine bâti à protéger repéré aux documents graphiques n'est autorisée que lorsqu'elle est rendue nécessaire pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux.
- Les travaux ayant pour effet de modifier un élément de patrimoine bâti à protéger repéré aux documents graphiques sont autorisés dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine.
- Les extensions des bâtiments identifiés aux documents graphiques comme éléments de patrimoine bâti à protéger sont possibles si elles ne dissimulent pas des éléments

essentiels d'architecture et si elles ne mettent pas en péril la lecture de la logique de composition de l'ensemble du bâtiment.

- Toute évolution des éléments de patrimoine bâti à protéger identifiés aux documents graphiques se réalisera dans le respect de l'élément existant, sans exclure un traitement contemporain, notamment dans le cadre d'extension, tout en soignant les jonctions entre parties anciennes et modernes.
- Il s'agira en tous les cas de respecter ou restaurer :
 - l'orientation, l'organisation et la volumétrie d'ensemble de la construction,
 - la composition des façades et des ouvertures,
 - les éléments de détails architecturaux et, dans la mesure du possible, les matériaux traditionnels des constructions en façade et en toiture.

4.3 Murs à protéger, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

- Les murs à protéger repérés sur les documents graphiques ne peuvent être démolis (sauf pour assurer la sécurité des usagers ou pour des motifs d'intérêt collectif) et faire l'objet de dénaturations trop importantes en matière de volumétrie, matériaux, éléments décoratifs, dimension et rythme des percements.
- Il s'agira de veiller à limiter le nombre des percements des murs à protéger sur une même unité foncière.

4.4 Obligations en matière de performance énergétiques et environnementales

4.4.1 Performance énergétique

- La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire est autorisée sur les façades des constructions dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées dans le présent règlement. L'emprise au sol de la construction résultant d'un dépassement par rapport aux règles d'implantation des constructions effectué dans ces conditions pourra être supérieure à l'emprise au sol autorisée par le présent règlement.
- La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes est autorisée dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres au-dessus de la hauteur maximale autorisée par le présent règlement.

4.4.2 Performance environnementale

Sans objet.

Article N5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1 Zones humides, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

- Dans le cadre des seuils d'autorisation ou de déclaration au titre de la loi sur l'eau, toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides identifiées aux documents graphiques est strictement interdit, notamment pour les remblaiements, affouillements, exhaussements de sols, dépôts de matériaux, assèchements et mises en eau, sauf mesures compensatoires appropriées dûment autorisées par le Préfet et en adéquation avec les dispositions du SDAGE Loire-Bretagne, approuvé le 18/11/2015, du SAGE Yèvre-Auron, approuvé le 25/04/2014 et du SAGE Cher Amont, approuvé le 20/10/2015.

5.2 Milieux aquatiques, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Les règles ci-après s'appliquent en complément ou en remplacement des règles d'implantation définies ci-avant. La règle la plus contraignante s'impose.

- Les constructions nouvelles établies en bordure des cours d'eau identifiés aux documents graphiques devront respecter un recul minimal de 5 mètres à partir de la limite des berges.
- Ce recul n'est toutefois pas applicable aux :
 - constructions liées aux dispositifs de lutte contre les inondations,
 - quais, ponts passerelles, pontons, cales,
 - moulins et autres constructions liées à l'exploitation de l'énergie hydraulique,
 - extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLUi non conformes au retrait de 5 mètres minimum ainsi qu'aux reconstructions après sinistre : dans ces cas, le recul doit être au moins égal à celui de la construction existante ou préexistante avant sinistre,
 - constructions de stockage, de distribution ou de transport liées au fonctionnement des réseaux d'intérêt collectif ainsi qu'aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, piétonnières ou portuaires ou liées à l'exploitation de l'eau,
 - annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 15 m².
- Les réhabilitations et rénovations des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLUi se trouvant dans la bande de 5 mètres depuis le haut des berges sont autorisées.

5.3 Sites naturels remarquables à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

- Dans les sites naturels remarquables identifiés aux documents graphiques, les constructions, installations et aménagements devront faire l'objet d'un traitement et d'une insertion paysagère soignée.

5.5 Haies à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

- Les haies à protéger identifiées sur les documents graphiques doivent être conservées.
- Cependant, leur destruction peut être autorisée :
 - pour des raisons sanitaires, notamment en cas de maladie des végétaux ;
 - ou pour la réalisation ou l'extension d'une construction, d'une installation ou d'un aménagement autorisés dans la zone si d'autres contraintes ne permettent pas de réaliser l'opération sur une autre partie du terrain ;
 - ou pour l'aménagement d'ouvrages destinés à assurer la prévention des risques (notamment pour l'aménagement de fossés permettant le rétablissement d'une circulation hydraulique) ou destinés à l'intérêt collectif ou à la gestion hydraulique ;
 - ou pour aménager un accès au terrain, dans la limite d'un accès par section de haie. Dans ce cas, la destruction est autorisée sur un linéaire de 10 mètres maximum.

5.6 Traitement des espaces libres

- D'une manière générale, le caractère naturel des aménagements extérieurs doivent favoriser la biodiversité : végétation, réserve incendie de type mare, etc.

- Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager préservant au maximum l'aspect naturel des terrains et limitant l'imperméabilisation des sols.
- Les végétaux sont à choisir dans une gamme de feuillus indigènes ou très proches des arbres et arbustes présents dans l'environnement immédiat. L'association de plusieurs espèces en mélange est conseillée.
- La protection des arbres à haute tige existants est exigée, sauf si leur abattage est rendu nécessaire par le projet de construction ou d'aménagement ou en raison d'un état phytosanitaire dégradé ou en lien avec des conditions de sécurité ou pour des motifs d'intérêt collectif.

5.7 Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

5.7.1 Dans la zone N hors secteurs et dans le secteur Np

a) Dispositions générales

- Au moins 40% de la superficie du terrain seront traités en espaces verts de pleine terre.

b) Dispositions particulières

- La règle du 5.7.1 a) ne s'applique pas aux constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics et aux installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

5.7.2 Dans les secteurs Ngv, Nl et Nph en remplacement du 5.7.1

a) Dispositions générales

- Au moins 20% de la superficie du terrain seront traités en espaces verts de pleine terre.

b) Dispositions particulières

- La règle du 5.7.2 a) ne s'appliquent pas aux constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics et aux installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Article N6 : Stationnement

- Le stationnement des véhicules devra correspondre aux besoins des constructions principales nouvelles, installations et aménagements nouveaux et être assuré en dehors des voies publiques.

III) Équipement et réseaux

Article N7 : Desserte par les voies publiques ou privées

7.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au publics

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée, en bon état de viabilité, ou bénéficier d'un passage privé ou d'une servitude de passage suffisante.
- Les accès et voies doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques qui sont déterminées par leur fonction, l'importance du trafic, la nature et les conditions de circulation.

7.2 Conditions de bonne desserte par les services publics de collecte des déchets

- Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains.

Article N8 : Desserte par les réseaux

8.1 Eau potable

- Toute construction nouvelle qui nécessite un raccordement doit obligatoirement être raccordée au réseau public.
- A défaut de réseau public, l'alimentation en eau potable doit assurer sa conformité avec la réglementation en vigueur.

8.2 Eaux usées

- Le branchement sur le réseau d'assainissement collectif lorsqu'il existe est obligatoire pour toute construction nouvelle qui génère des eaux usées.
- En cas d'absence de réseau public d'assainissement ou de conditions de raccordement difficiles définies par le règlement de service de l'assainissement, les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement non collectifs conformes aux prescriptions en vigueur sur le territoire de la collectivité. La mise en œuvre de ces dispositifs doit être conçue de telle sorte à faciliter le raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement si sa mise en place est prévue par le zonage d'assainissement.

8.3 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols / débits eaux pluviales

- Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux.
- Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (stockage/évacuation – stockage/infiltration) doivent être mises en œuvre prioritairement quelque soit la taille du projet.

TITRE VI : ANNEXES

Lexique

- Accès

L'accès constitue la partie de l'alignement permettant l'accès au terrain des véhicules motorisés.

- Acrotère

Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse. Il est souvent constitué d'un muret situé en bordure des toitures-terrasses pour permettre le relevé d'étanchéité et masquer la couverture.

- Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle

La sous-destination activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

Cette sous-destination s'applique à toutes les constructions où s'exercent une profession libérale (avocat, architecte, médecin...) ainsi que d'une manière générale à toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers. Cette sous-destination inclut les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les « showrooms »... Les magasins de téléphonie mobile entrent également dans cette catégorie. Il est en effet considéré que la vente de forfait téléphonique constitue l'activité principale des opérateurs (et non la vente de téléphone qui est accessoire). On y trouve également les salles de sport privées, les spas...

- Affouillement

Extraction de la terre.

- Alignement

L'alignement correspond à la limite d'un fond privé et du domaine public ou d'un fond privé et d'une voie privée ouverte à la circulation publique.

Lorsqu'il n'est pas prévu un élargissement de la voie, il s'agit de l'alignement actuel. Lorsqu'il est prévu un élargissement de la voie, il s'agit de l'alignement futur. Dans ce cas, l'élargissement est figuré au document graphique et repris dans la liste des emplacements réservés.

- Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale.

Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel.

Il est précisé que l'annexe est nécessairement située sur la même unité foncière que la construction principale à laquelle elle est liée fonctionnellement.

Les annexes comprennent notamment les piscines, les garages, les abris de jardin, les abris pour animaux... Les vérandas ne sont pas des annexes. Elles sont considérées comme des extensions de la construction principale.

- Arbre de haute tige

Arbre dont le tronc mesure à la plantation au moins 1,80 mètres de haut et 15/20 centimètres de circonférence à 1 mètre du sol.

- Artisanat et commerce de détail

La sous-destination artisanat et commerce de détail recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

Cette sous-destination recouvre tous les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés, les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandés par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile. Cette sous-destination inclut également l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, salon de coiffure... L'activité artisanale peut se définir en application de l'article 19 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 modifié par l'article 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015.

- Autres équipements recevant du public

La sous-destination autres équipements recevant du public recouvre les équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination équipement d'intérêt collectif et services publics. Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

- Bâtiment

Un bâtiment constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un ou plusieurs sous-sols. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale.

Ne peuvent donc être considérées comme relevant de la définition du bâtiment les constructions qui ne sont pas closes en raison :

- soit de l'absence totale ou partielle de façades closes,
- soit de l'absence de toiture,
- soit de l'absence d'une porte de nature à empêcher le passage ou la circulation et n'ayant pas pour seul but de faire artificiellement considérer une pièce comme non close.

- Bureau

La sous-destination bureau recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

- Centre de congrès et d'exposition

La sous-destination centre de congrès et d'exposition recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant. Elle comprend notamment les centres et parc d'exposition, les parcs d'attraction, les zéniths...

- Changement de destination

Le contrôle des changements de destination prévu par l'article R.421-17 du Code de l'urbanisme s'effectue sur la base des 5 destinations et des 20 sous-destinations définies aux articles R.151-27 et R.151-28 du Code de l'urbanisme.

Le contrôle des changements de destination sans travaux prévu par le b) de l'article R.421-17 du Code de l'urbanisme s'effectue sur la base des seules destinations. Il n'y a pas d'autorisation en cas de changement de sous-destination à l'intérieur d'une même destination. En cas de travaux, le contrôle s'effectue sur la destination et la sous-destination.

Dans les autres cas et en application du c) de l'article R.421-14 du Code de l'urbanisme, le contrôle porte sur les sous-destinations.

- Clôtures

Les clôtures recouvrent :

- les clôtures marquant la limite d'un fond privé et du domaine public ou d'un fond privé et d'une voie privée ouverte à la circulation publique (= clôture sur voie ou emprise publique),
- les clôtures marquant la limite entre deux terrains (= clôture sur limite séparative).

Les clôtures peuvent être constituées par :

- un mur plein,
- ou un mur bahut surmonté d'un barreaudage ou grillage, doublé ou non d'une haie vive.
- Cinéma

La sous-destination cinéma recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

- Commerce de gros

La sous-destination commerce de gros recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

- Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface. La notion d'espace utilisable par l'Homme vise à différencier les constructions, des installations dans lesquelles l'Homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité. Les installations techniques (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations...) et les murs et clôtures n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'Homme.

La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres...) et les constructions comprises dans la définition du bâtiment telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment...

- Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

- Construction principale

Par opposition aux annexes, il s'agit de la construction qui présente le volume principal et abrite la destination majoritaire (habitation, commerce et activités de service...).

- Égout du toit

Limite ou ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

- Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

- Emprise publique

Sont considérées comme des emprises publiques toutes les surfaces faisant partie du domaine public d'une commune : places, jardins publics, chemins piétons publics... ou ayant vocation à entrer dans le domaine public : emplacements réservés pour création ou aménagements d'espaces publics.

- Espaces libres

Les espaces libres sont entendus comme étant la totalité des espaces autres que ceux inclus dans la définition de l'emprise au sol des constructions. Sont inclus notamment les espaces plantés ou non, les aires de stationnement ainsi que les voies de circulation et cheminements de toute nature.

- Espace vert

Les surfaces en espaces verts comprennent les cheminements piétons, surfaces de circulation et aires de stationnement non imperméabilisées (pavés drainants, stabilisés, sables, dalles alvéolées, galets, graves, etc...), les aires de jeux, les espaces verts de pleine terre, les toitures et murs végétalisés, les espaces verts sur dalles.

En revanche, elles ne comprennent pas les aires de stationnement imperméabilisées, les cheminements piétons et les surfaces de circulation automobiles imperméabilisées.

- Espace vert de pleine terre

Espaces libres non bâtis ni en surface ni en sous-sol, à l'exception des installations nécessaires aux réseaux d'électricité, de téléphone, d'internet, d'eau potable, d'eaux usées ou pluviales (les installations autonomes de traitement des effluents sont exclues des espaces de pleine terre) permettant la libre infiltration des eaux pluviales.

- Exhaussement

Remblaiement de terrain.

- Exploitation agricole / activité agricole

La sous-destination « exploitation agricole » recouvre l'ensemble des constructions et installations concourant à l'exercice d'une activité agricole au sens de l'article L.311-1 du Code rural et de la pêche maritime.

« Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de cultures marines sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle. Il en est de même de la production et, le cas échéant, de la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant d'exploitations agricoles. Les revenus tirés de la commercialisation sont considérés comme des revenus agricoles, au prorata de la participation de l'exploitant agricole dans la structure exploitant et commercialisant l'énergie produite. Les modalités d'application du présent article sont déterminées par décret.

Les activités agricoles ainsi définies ont un caractère civil.

Toutefois, pour la détermination des critères d'affiliation aux régimes de protection sociale des non-salariés et des salariés des professions agricoles, sont considérées comme agricoles les activités mentionnées respectivement aux articles L. 722-1 et L. 722-20. »

- Exploitation forestière

La sous-destination exploitation forestière recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons forestières et les scieries.

- Extension

Une extension est un agrandissement contigu d'une construction existante. Les surélévations sont considérées comme des extensions.

- Entrepôt

La sous-destination entrepôt recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique. Cette sous-destination inclut notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données.

- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale

La sous-destination établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

- Équipements sportifs

La sous-destination équipements sportifs recouvre les équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

- Façade

Est considérée comme façades toutes les faces verticales en élévation d'un bâtiment.

- Faîtage

Ligne haute horizontale qui recouvre la toiture d'un bâtiment. Elle permet de faire la liaison entre les différents versants d'un toit.

- Hébergement

La sous-destination hébergement recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous- destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

Ces structures peuvent proposer des hébergements en logement ou en chambres collectives ou individuelles.

La sous-destination recouvre également les centres d'hébergement d'urgence, des centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et les centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA).

En application de l'article 141 de la loi égalité et citoyenneté adoptée en lecture définitive par l'Assemblée nationale le 22 décembre 2016, les résidences hôtelières à vocation sociale auront une double sous- destination de construction à la fois hébergement et hébergement hôtelier et touristique.

- Hébergement hôtelier et touristique

La sous-destination hébergement hôtelier et touristique recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

Cette sous-destination s'applique à tous les hôtels ainsi qu'à toutes les constructions démontables ou non destinées à délivrer des prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire réunissant au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle.

Cette sous-destination recouvre notamment l'ensemble des constructions à vocations touristiques :

- les résidences de tourisme,
- les villages résidentiels de tourisme,
- les villages et maisons familiales de vacances
- ...

Cette sous-destination recouvre également les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de campings et, des parcs résidentiels de loisirs.

- Industrie

La sous-destination industrie recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

Cette sous-destination recouvre les constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture...) Le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la

nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser. L'activité artisanale peut se définir en application de l'article 19 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 modifié par l'article 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015.

- Installation classée pour la protection de l'environnement

Établissement industriel, artisanal ou agricole susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains, soumise à une réglementation stricte du code de l'environnement.

Les activités relevant de la législation des installations classées sont énumérées dans une nomenclature qui les soumet à un régime d'autorisation ou de déclaration ou d'enregistrement en fonction de l'importance des risques ou des inconvénients qui peuvent être engendrés.

- Limites séparatives

Limites du terrain autres que l'alignement. Peuvent être distingués deux types de limites séparatives : les limites latérales et les limites de fond de terrain. Les limites séparatives latérales sont celles qui se recoupent avec l'alignement de la voie. Les limites séparatives de fond de terrain sont celles qui ne se recoupent pas avec l'alignement de la voie. Lorsque le règlement mentionne les limites séparatives, sans précision, la règle s'applique aux limites séparatives latérales et de fond de terrain.

- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés

La sous-destination locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

La sous-destination locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

- Logement

La sous-destination logement recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination hébergement. La sous-destination logement recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

Cette sous-destination intègre, sans les distinguer, tous les statuts d'occupation : propriétaire, accédant, locataire, occupant à titre gratuit, et tous les logements quel que soit leur mode de financement.

Cette sous-destination recouvre également :

- les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (par exemple les yourtes) ;
- les chambres d'hôtes au sens de l'article D324-13 du code du tourisme, c'est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes ;
- les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. Les gîtes sont considérés comme des meublés de tourisme.

- Logement locatif social

Constituent les logements locatifs sociaux les logements listés à l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation.

- Marge de retrait

Il s'agit du retrait imposé à une construction à édifier par rapport à l'alignement ou aux limites séparatives. Ce retrait est calculé en prenant en compte la distance comptée horizontalement à partir du nu des façades des constructions jusqu'à l'alignement ou la limite séparative.

- Opération d'aménagement d'ensemble

Dans les zones 1AU dont l'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, les constructions ne peuvent se réaliser au coup par coup, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone. Au contraire, l'aménagement d'ensemble signifie que l'urbanisation doit porter sur la totalité des terrains concernés par la zone 1AU, permettant ainsi de garantir une cohérence. La notion d'opération d'aménagement d'ensemble ne fait en aucun cas référence à une procédure d'aménagement particulière.

- Parcelle

Les parcelles figurent sur le cadastre ; elles sont associées à un titre de propriété identifié par un numéro.

- Résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs

Sont regardées comme des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs les installations sans fondation disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs et pouvant être autonomes vis-à-vis des réseaux publics. Elles sont destinées à l'habitation et occupées à titre de résidence principale au moins huit mois par an. Ces résidences ainsi que leurs équipements extérieurs sont, à tout moment, facilement et rapidement démontables.

- Restauration

La sous-destination restauration recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement.

- Salles d'art et de spectacles

La sous-destination salles d'art et de spectacles recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

- Servitude d'utilité publique

Les Servitudes d'Utilité Publique (SUP) constituent des limitations administratives au droit de propriété instituées au bénéfice de personnes publiques (État, collectivités locales, établissements publics, concessionnaires de services ou travaux publics).

Elles imposent, en sus des dispositions du PLU, soit des restrictions à l'usage du sol (interdiction et (ou) limitation du droit à construire) soit des obligations de travaux aux propriétaires (installation de certains ouvrages, entretien ou réparation).

La liste et le plan des servitudes d'utilité publique figure en annexe du PLU.

- Surface de plancher

Somme des surfaces de plancher closes et couvertes sous une hauteur sous plafond supérieure à 1,80 mètres calculée à partir du nu intérieur des murs. Un décret précise les conditions dans lesquelles pourront être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi qu'une part des surfaces de plancher des logements collectifs.

- Terrain (= unité foncière)

Ensemble des parcelles cadastrales d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision.

- Terrain naturel (ou sol naturel)

Altitude du sol avant tous travaux de terrassement ou de réglage des terres, c'est-à-dire n'ayant pas subi de transformation artificielle modifiant son niveau par rapport aux terrains avoisinants.

- Toiture terrasse

Toiture ne comportant que de légères pentes qui permettent l'écoulement des eaux. La terrasse peut être accessible ou non et la pente de la toiture sera de 9% ou 5° maximum.

- Voies

Sont considérées comme des voies, au sens des articles du présent règlement, tout passage desservant au moins 2 terrains et disposant des aménagements nécessaires à la circulation tant des personnes que des véhicules. Ces voies peuvent être de statut public ou privé. Les voies publiques sont des voies affectées à la circulation terrestre et appartenant au domaine public de la collectivité (État, commune, département) qui en est propriétaire. Les voies privées sont des voies affectées à la circulation terrestre et appartenant à une personne privée.

Les espaces de circulation réalisés à l'intérieur d'un terrain et les chemins piétons ne sont pas considérés comme des voies.

- Voie en impasse

Voie qui ne comporte qu'un seul accès à partir d'une autre voie.