

	COMMUNE de VARENNES SUR FOUZON - 36 - PLAN LOCAL d'URBANISME approuvé par dcm du 10 juillet 2006			
Dates:	REGLEMENT : version approuvée			
	V2 : Mars 2005	V3 : février 2006	V4 : 27 mars 2006	V5 : 10 juillet 2006

	Evolutions du règlement	
Dates:		
	Révision allégée n°1	03 mars 2026
	Révision allégée n°2	03 mars 2026

POS Approuvé le	29 MARS 1993
Mise en compatibilité suite DUP	JUILLET 1997
Révision POS prescrite le	07 DEC 2001
PLU approuvé le	10 JUILLET 2006
Révision n°1 approuvée le	03 MARS 2026
Révision n°2 approuvée le	03 MARS 2026

*Vu pour être annexé
À la délibération du
Conseil Municipal
Du 03 mars 2026
Le maire
M. JOURDAIN*

PLU appro



 Bureau d'Etudes BIA	Jacques REEB la claie 36210 CHABRIS Bureau d'Etudes B.I.A. Téléphone : 02.54.00 34 39 - Télécopie : 02.54.00 34 35 Siège social: 11 rue des Alouettes - 36100 ISSOUDUN Téléphone : 02.54.03.34.09 - Télécopie : 02.54.03.34.05 S.A.R.L. , capital 100 000F, RCS ISSOUDUN , N° Siret 385 237 334 000 11

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de VARENNES SUR FOUZON.

ARTICLE 2 - Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1°) Les articles R 111-2 ; R 111-3-2 ; R 111-4 ; R 111-14-2 ; R 111-15 et R 111-21 du Code de l'Urbanisme (voir annexe 1).

2°) Les servitudes d'utilité publique. Ces servitudes sont matérialisées sur le plan des servitudes annexé au dossier du POS.

ARTICLE 3 - Division du territoire en zones

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

- zones urbaines : U, Ub, Usé, UY,
- zone à urbaniser : AU, 1AUY
- zones naturelles : N, Nu, Nh, Ni, Nens
- zones agricoles : A, Ae

Les plans comportent aussi les sentiers pédestres à conserver.

ARTICLE 4 - Adaptations mineures

En application de l'article L123.1 du code de l'urbanisme les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures uniquement.

Par adaptations mineures, il faut entendre des assouplissements qui peuvent être apportés à l'application stricte de certaines règles d'urbanisme sans aboutir à un changement de type d'urbanisation et sans porter atteinte aux droits des tiers. Ces adaptations mineures doivent être rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

ARTICLE 5 - Sentiers pédestres à conserver

Les voies et cheminements figurant au plan de zonage sous la légende "sentiers pédestres" sont à conserver.

ARTICLE 6 - Dispositions relatives aux espaces boisés classés

Dans les périmètres délimitant les espaces boisés et plantations à conserver l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme est applicable.

ARTICLE 7 - Haies à conserver

Les haies figurant au plan de zonage comme éléments de paysage à préserver sont à conserver.
Leur arrachage est soumis à autorisation.

ARTICLE 8- Dispositions relatives aux constructions situées dans le périmètre de protection modifié d'un monument historique ou site naturel

Tous travaux, y compris les démolitions, situés dans le périmètre d'un monument historique ou dans un site sont soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

ARTICLE 9 - Dispositions relatives à la règle de réciprocité

Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Par dérogation aux dispositions de l'alinéa précédent, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales, notamment dans les zones urbaines délimitées par les documents d'urbanisme opposables aux tiers

ARTICLE 10 - Dispositions relatives aux lotissements approuvés depuis plus de 10 ans

Lorsque le plan local d'urbanisme est approuvé, les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement cessent de s'appliquer au terme de 10 années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir. Seules subsistent les règles du plan local d'urbanisme à moins qu'une majorité de colotis n'ait demandé et obtenu le maintien de ces règles (articles L 315-2-1, R315-44-1, R 315-45 et R 315-46 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 11 - Dispositions relatives aux ouvrages techniques d'utilité publique

Les dispositions d'urbanisme définies par le présent règlement ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques d'utilité publique (transformateurs, antennes etc...)

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE U

Caractère de la zone U: Zone d'habitat, de services, de commerces et d'activités artisanales. Un secteur Usl est réservé pour les activités sportives, festives et de loisirs de la Commune. Des secteurs Ub sont créés dans les hameaux de "Ray", des "Gouards", et de la gare, dépourvus d'assainissement collectif où l'assainissement individuel pourra être admis.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UI -Occupations et utilisations du sol interdites

Ces prescriptions s'appliquent aux zones U et Ub.

- les installations et travaux divers suivants régis par l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme
 - . les parcs d'attraction installés à titre permanent
 - . les affouillements et exhaussements du sol sauf ceux d'intérêt public, ceux nécessaires à l'adaptation du terrain pour recevoir les bâtiments en raison de la topographie des lieux et ceux nécessaires aux aménagements paysagers et protection contre le bruit.
- les terrains de camping et de caravanning
- les caravanes isolées régies par l'article R 443-3 du Code de l'Urbanisme
- les habitations légères de loisirs régies par l'article R 444-3 du Code de l'Urbanisme ainsi que les résidences mobiles de loisirs (mobil-home)
- les carrières
- les bâtiments d'exploitation à vocation agricole sauf ceux existants à la date d'approbation de la révision du PLU et les bâtiments soumis à la réglementation sanitaire
- les dépôts de véhicules sauf ceux liés à une activité de garage à proximité
- les constructions à usage industriel, commercial ou artisanal soumises à autorisation au titre de la réglementation des installations classées
- les opérations d'ensemble (lotissements, permis groupés) à usage d'activités industrielles ou artisanales.

dans le secteur Usl

est interdit tout mode d'occupation à l'exception de:

- Les aires de jeux de sport et de loisirs et les constructions et équipements nécessaires
- Les aires de stationnement
- Les piscines couvertes ou non
- Les clôtures

ARTICLE U2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Ces prescriptions s'appliquent aux zones U et Ub.

Les constructions à usage industriel, commercial ou artisanal, non soumises à déclaration au titre de la réglementation des installations classées sont autorisées sous réserve de ne pas entraîner de nuisances, de pollutions ou de risques incompatibles avec le voisinage.

Rappel:

- les clôtures sur voie publique, autres qu'agricoles, sont soumises à déclaration.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE U3 - Conditions de desserte et d'accès des terrains par les voies

1°) Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès sur une voie publique ou privée.

2°) Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne justifie d'un passage suffisant aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil (voir annexe 4)

3°) les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, enlèvement des ordures ménagères) et ne présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La réalisation de tout projet peut être subordonnée :

- a) à la création d'installations propre à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire
- b) à la création de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité

Le nombre des accès sur les voies publiques sera limité dans l'intérêt de la sécurité.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation pourra être interdite.

4°) les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble à construire et être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE U4 -Conditions de desserte des terrains par les réseaux

1) Eau :

Ces prescriptions s'appliquent aux zones U et Ub.

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Les particuliers désirant utiliser un puits privé (usage jardin ou agricole), devront réaliser un double réseau totalement distinct de celui de la distribution publique.

Pour les bâtiments artisanaux ou industriels, un appareil de disconnection à zone de pression réduite sera obligatoirement installé.

2) Assainissement :

a) eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant un assainissement sera obligatoirement raccordée au réseau collectif.

A défaut de réseau collectif, et notamment dans les hameaux des secteurs Ub "Ray" et "les Gouards" ainsi que dans le secteur de la gare, dépourvus d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement individuel pourra être admis, conformément à la réglementation en vigueur aux prescriptions du schéma directeur d'assainissement annexe au PLU. Les installations devront être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau au cas où celui-ci serait réalisé. Une fois la réalisation du raccordement effectuée, les fosses et autres installations de même nature seraient mises hors d'état de servir ou de créer des nuisances ultérieures.

Si le raccordement de la construction nécessite l'installation d'une pompe de relèvement, les travaux seront réalisés aux frais du propriétaire.

Pour des activités particulières (hôtels, garages, parkings ...) des dispositifs de prétraitement devront être installés (dégraisseurs, déshuileurs...).

La vidange des piscines se fera vers le milieu naturel après neutralisation des excès du désinfectant, soit directement, soit par le réseau pluvial (si le réseau est séparatif).

Il est interdit d'évacuer les eaux usées domestiques non traitées selon la réglementation en vigueur, dans le réseau pluvial et réciproquement.

b) eaux pluviales

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau des eaux usées est strictement interdit.

c) eaux résiduaires de type industrielles

Les effluents devront être préalablement traités conformément à la réglementation en vigueur.

ARTICLE U5 -Superficie minimale des terrains constructibles

Toute construction, y compris les restaurations et extensions de constructions, nécessitant la réalisation d'un assainissement individuel devra être implantée sur un terrain d'une superficie suffisante pour recevoir ce système d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur. Le pétitionnaire devra avoir obtenu préalablement au permis de construire l'accord des services compétents sur la méthode d'assainissement individuel à mettre en œuvre.

ARTICLE U6 -Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Il n'est pas imposé de distance entre la façade des constructions et l'alignement des voies existantes

ARTICLE U7 -Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être édifiées sur limites séparatives. Si elles ne le sont pas, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 3 mètres

ARTICLE U8 -Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique)

Il n'est pas imposé de distance minimale entre les constructions.

ARTICLE U9 -Emprise au sol des constructions

Il n'est pas imposé de seuils d'emprise au sol pour les constructions.

ARTICLE U10 -Hauteur maximale des constructions

Il n'est pas fixé de hauteur maximale des constructions.

ARTICLE U11 -Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Clôtures et portails

Les clôtures et portails doivent être conçus et traités avec simplicité en se rapprochant autant que possible du caractère traditionnel des ouvrages similaires existants dans le voisinage. Les éléments et matériaux hétéroclites sont interdits.

- Clôture sur voies publiques:

Les murs ne devront pas dépasser la hauteur de 2 mètres.

ARTICLE U12 -Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des usagers des constructions et installations doit être assuré par des équipements adaptés à ces besoins et implantés sur un terrain proche des constructions.

ARTICLE U13 -Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les constructions, voies d'accès et toutes les utilisations du sol admises doivent être implantées de manière à préserver les plantations existantes à moins de prévoir leur remplacement par des plantations équivalentes. Les essences régionales doivent être recherchées.

Tout projet d'installation à usage commercial ou artisanal doit être conçu dans un souci de bonne intégration paysagère.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE U14-Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de C.O.S dans l'ensemble de la zone.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UY

Caractère de la zone UY : Zone équipée destinée aux activités industrielles, artisanales, commerciales et de services.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UY 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions d'habitation dont l'occupation n'est pas liée à l'activité d'un établissement installé sur la zone.

Les installations et travaux divers suivants régis par l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme

- . les parcs d'attraction installés à titre permanent
- . les affouillements et exhaussements du sol sauf ceux d'intérêt public ou nécessaires à la défense incendie et à la gestion des eaux, ceux nécessaires à l'adaptation du terrain pour recevoir les bâtiments en raison de la topographie des lieux et ceux nécessaires aux aménagements paysagers et protection contre le bruit.
- les terrains de camping et caravanning
- les caravanes isolées régies par l'article R 443-3 du Code de l'Urbanisme
- les carrières
- les habitations légères de loisirs régies par l'article R 444-3 du Code de l'Urbanisme ainsi que les résidences mobiles de loisirs (mobil-home)

ARTICLE UY 2- Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les installations classées qui s'installent doivent démontrer qu'elles ne sont pas susceptibles de polluer la nappe phréatique alimentant les forages d'adduction d'eau potable du SIAEP de la région de Saint Christophe en Bazelle.

Les constructions d'habitation nécessaires au logement des personnes assurant la surveillance ou le gardiennage des établissements peuvent être édifiées. L'occupation et l'utilisation de ces constructions d'habitation doivent rester strictement liées et nécessaires à l'activité des établissements installés sur la zone.

Rappel:

- les clôtures, sur voie publique, autres qu'agricoles sont soumises à déclaration

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**ARTICLE UY 3- Conditions de desserte et d'accès des terrains par les voies**

1°) Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès sur une voie publique ou privée.

2°) Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne justifie d'un passage suffisant aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil (voir annexe 4)

3°) les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, enlèvement des ordures ménagères) et ne présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La réalisation de tout projet peut être subordonnée :

- a) à la création d'installations propre à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire
- b) à la création de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité

Le nombre des accès sur les voies publiques sera limité dans l'intérêt de la sécurité.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation pourra être interdit.

4°) les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble et être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UY 4 -Conditions de desserte des terrains par les réseaux**1) Eau :**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Tout établissement utilisant l'eau d'adduction publique dans un quelconque procédé de fabrication ou de lavage rinçage de réservoirs contenant ou ayant contenu des produits toxiques devra poser un disconnecteur à zone de pression réduite au niveau de son compteur d'eau.

2) Assainissement :

a) eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant un assainissement sera obligatoirement raccordée au réseau collectif.

b) eaux pluviales

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

c) eaux résiduaires de type industrielles

Les effluents devront être préalablement traités conformément à la réglementation en vigueur et aux réglementations propres dont relèvent, le cas échéant, chaque établissement.

ARTICLE UY 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de superficie minimum pour la constructibilité.

ARTICLE UY 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- le long des voies, le recul par rapport à l'alignement doit être porté à 10 mètres minimum.
- ces marges de recul peuvent être réduites dans le cas de travaux de restauration et d'extension du bâti existant qui à la date d'approbation du PLU ne respecte pas le recul de 10 mètres et dans le cas de constructions techniques nécessaires à l'exploitation de réseaux d'intérêt public.

ARTICLE UY 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Pour les constructions des locaux industriels, artisanaux:

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite parcellaire riveraine doit être au moins égale à 4 mètres.

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite de la zone UY doit être au moins égale à 10 mètres.

Cette distance minimale peut être aggravée par la réglementation propre à l'activité.

- Pour les autres constructions (habitations de gardiennage, services, bureaux...): elles peuvent être édifiées sur limites séparatives. Si elles ne le sont pas, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 3 m.

ARTICLE UY 8-Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (ou plusieurs propriétés liées à un acte authentique)

Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à l'autre bâtiment soit au moins égale à 4 mètres

Cette distance minimale peut être aggravée par la réglementation propre à l'activité exercée.

ARTICLE UY 9 - Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de seuils d'emprise au sol des constructions.

ARTICLE UY 10 - Hauteur maximale des constructions

Il n'est pas fixé de hauteur maximale des constructions.

ARTICLE UY 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

ARTICLE UY 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

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

Chaque entreprise doit offrir un nombre de places de stationnement suffisant pour répondre aux besoins de l'activité de son personnel et des visiteurs.

ARTICLE UY 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Tout projet de construction nouvelle doit conserver au mieux les plantations existantes ou prévoir leur remplacement par des plantations équivalentes; les essences locales doivent être préférées.

Les espaces libres non utilisés pour le stationnement et la circulation et donnant sur la voie publique doivent être convenablement entretenus et aménagés.

Les aires de stockage, débarras, dépôts etc.... doivent être dissimulées des voies publiques et des propriétés riveraines par des plantations de haies.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UY 14 - Coefficient d'occupation du sol**

Il n'est pas fixé de C.O.S dans la zone.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES

A URBANISER

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU

Caractère de la zone AU : Zone destinée à l'urbanisation future, comprenant des terrains peu ou non équipés, dont l'aménagement cohérent sous forme d'opérations d'ensemble pourra entraîner une participation au financement des équipements publics.

Il s'agit d'une zone destinée à l'habitat, ainsi qu'aux équipements et infrastructures qui y sont liés. Les activités de service, de commerce et d'artisanat y sont acceptées à condition de n'engendrer aucune nuisance pour les habitations.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- les opérations d'ensemble (lotissements, permis groupés) à usage d'activités industrielles ou artisanales.
- les installations et travaux divers suivants régis par l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme
 - les parcs d'attraction installés à titre permanent
 - les affouillements et exhaussements du sol sauf ceux d'intérêt public, ceux nécessaires à la défense incendie et à la gestion des eaux, à l'adaptation du terrain pour recevoir les bâtiments en raison de la topographie des lieux ,ceux nécessaires aux aménagements paysagers et protection contre le bruit.
- les terrains de camping et caravanning
- les caravanes isolées régies par l'article R 443-3 du Code de l'Urbanisme
- les habitations légères de loisirs régies par l'article R 444-3 du Code de l'Urbanisme ainsi que les résidences mobiles (mobil-home)
- l'installation de véhicules désaffectés, à usage d'habitat ou à tout autre usage.
- les carrières
- les bâtiments d'exploitation à vocation agricole.
- les dépôts de véhicules
- les constructions à usage commercial ou artisanal soumises à autorisation au titre de la réglementation des installations classées
- les constructions à usage industriel

ARTICLE AU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Toute réalisation doit s'inscrire dans un schéma d'aménagement d'ensemble de la zone et de desserte des réseaux avec l'adaptation cohérente du parcellaire. En conséquence, tout projet

qui ne justifiera pas d'une intégration cohérente dans une organisation d'ensemble de la zone ne sera pas autorisé.

Les constructions et aménagements sont admis dans le cadre d'une opération d'ensemble. Toute activité ne doit pas entraîner de nuisances, de pollutions ou de risques incompatibles avec le voisinage

Rappel:

- les clôtures autres qu'agricoles sont soumises à déclaration

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AU 3 - Conditions de desserte et d'accès des terrains par les voies

1°) Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès sur une voie publique ou privée.

2°) Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne justifie d'un passage suffisant aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil

3°) les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, enlèvement des ordures ménagères) et ne présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La réalisation de tout projet peut être subordonnée :

- a) à la création d'installations propre à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire
- b) à la création de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité

Le nombre des accès sur les voies publiques sera limité dans l'intérêt de la sécurité.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation devra être interdit.

4°) les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble et être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE AU 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux

1) Eau :

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Pour les bâtiments artisanaux ou industriels, un appareil de disconnection à zone de pression réduite sera obligatoirement installé.

2) Assainissement :

a) eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant un assainissement sera obligatoirement raccordée au réseau collectif.

Pour des activités particulières (hôtels, parkings ...) des dispositifs de prétraitement devront être installés (dégraisseurs, déshuileurs...).

La vidange des piscines se fera vers le milieu naturel après neutralisation des excès du désinfectant, soit directement, soit par le réseau pluvial (si le réseau est séparatif).

Si le raccordement de la construction nécessite l'installation d'une pompe de relèvement, les travaux seront réalisés aux frais du propriétaire.

Il est interdit d'évacuer les eaux usées domestiques dans le réseau pluvial et réciproquement.

b) eaux pluviales

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

c) eaux résiduaires de type industrielles

Les effluents devront être préalablement traités conformément à la réglementation en vigueur

ARTICLE AU 5 -Superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de superficie minimum des terrains.

ARTICLE AU 6 -Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Il n'est pas imposé de distance entre la façade des constructions et l'alignement des voies existantes.

ARTICLE AU 7 -Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être édifiées sur limites séparatives. Si elles ne le sont pas, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 3 mètres

ARTICLE AU 8 -Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique)

Il n'est pas imposé de distance minimale entre les constructions.

ARTICLE AU 9 -Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de seuils d'emprise au sol des constructions

ARTICLE AU 10 -Hauteur maximale des constructions

Il n'est pas imposé de hauteur maximale des constructions.

ARTICLE AU 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- Clôture sur voies publiques:

Les murs ne devront pas dépasser la hauteur de 2 mètres.

Pour tenir compte de la protection des espèces prévue dans la zone de protection spéciale de Natura 2000, une palissade temporaire est imposée en bordure ouest des parcelles ZK 36, 37, 38 et ZE 13, coté champ ou chemin rural pendant les travaux.

ARTICLE AU 12 -Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des usagers des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE AU 13 -Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

La réalisation d'espaces verts est exigée pour toute opération d'ensemble : lotissement ou ensemble de constructions. La superficie à réserver à ces aménagements tiendra compte de l'importance du programme projeté. Les essences végétales régionales seront privilégiées. Pour tenir compte de la protection des espèces prévue dans la zone de protection spéciale de Natura 2000, une plantation de haie champêtre constituée d'essences autochtones est imposée en bordure ouest des parcelles ZK 36, 37, 38 et ZE 13, coté champ ou chemin rural.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS**ARTICLE AU 14 -Coefficient d'occupation du sol**

Il n'est pas fixé de C.O.S dans l'ensemble de la zone.

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AUY

Caractère de la zone 1AUY : Zone peu ou non équipée, destinée aux activités industrielles, artisanales, commerciales et aux services et dont l'aménagement pourra entraîner une participation au financement des équipements publics.

ARTICLE 1AUY 1 -Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions d'habitation dont l'occupation n'est pas liée à l'activité d'un établissement installé sur la zone.

Les installations et travaux divers suivants régis par l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme

- les parcs d'attraction installés à titre permanent
- les affouillements et exhaussements du sol sauf ceux d'intérêt public ou nécessaires à la défense incendie et à la gestion des eaux, ceux nécessaires à l'adaptation du terrain pour recevoir les bâtiments en raison de la topographie des lieux et ceux nécessaires aux aménagements paysagers et protection contre le bruit.
- les bâtiments d'exploitation à vocation agricole
- les terrains de camping et caravanning
- les caravanes isolées régies par l'article R 443-3 du Code de l'Urbanisme
- les carrières
- les habitations légères de loisirs régies par l'article R 444-3 du Code de l'Urbanisme ainsi que les résidences mobiles de loisirs (mobil-home)

ARTICLE 1AUY 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Toute réalisation doit s'inscrire dans un schéma d'aménagement d'ensemble de la zone et de desserte des réseaux avec l'adaptation cohérente du parcellaire. En conséquence, tout projet qui ne justifiera pas d'une intégration cohérente dans une organisation d'ensemble de la zone ne sera pas autorisé.

Les constructions et aménagements sont admis dans le cadre d'une opération d'ensemble. Toute activité ne doit pas entraîner de nuisances, de pollutions ou de risques incompatibles avec le voisinage

Rappel:

- les clôtures autres qu'agricoles sont soumises à déclaration

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1AUY 3 - Conditions de desserte et d'accès des terrains par les voies

1°) Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès sur une voie publique ou privée.

2°) Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne justifie d'un passage suffisant aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil

3°) les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, enlèvement des ordures ménagères) et ne présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La réalisation de tout projet peut être subordonnée

- a) à la création d'installations propre à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire
- b) à la création de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité

Le nombre des accès sur les voies publiques sera limité dans l'intérêt de la sécurité.

Sur la route départementale 4 (RD4) l'accès doit s'effectuer à partir de l'accès existant, aucun autre accès ne sera autorisé.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation devra être interdit.

4°) les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble et être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE 1AUY 4 -Conditions de desserte des terrains par les réseaux

1) Eau :

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Tout établissement utilisant l'eau d'adduction publique dans un quelconque procédé de fabrication ou de lavage rinçage de réservoirs contenant ou ayant contenu des produits toxiques devra poser un disconnecteur à zone de pression réduite au niveau de son compteur d'eau.

2) Assainissement :

a) eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant un assainissement sera obligatoirement raccordée au réseau collectif.

b) eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être gérés à la parcelle. Le propriétaire doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain pour une gestion des eaux pluviales à la parcelle.

c) eaux résiduaires de type industrielles

Les effluents rejetés dans le réseau collectif d'assainissement eaux usées devront être préalablement traités conformément à la réglementation en vigueur et le rejet devra être autorisé par le service gestionnaire du réseau.

ARTICLE 1AU5 -Superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de superficie minimum des terrains.

ARTICLE 1AU6 -Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- le long de la RD 4 , le recul par rapport à l'axe doit être porté hors agglomération, à :
 - . 35 mètres minimum pour les constructions à usage d'habitation
 - . 25 mètres minimum pour les constructions à usage autre que l'habitation
- le long des autres voies, le recul par rapport à l'alignement doit être porté à 10 mètres minimum.
- ces marges de recul peuvent être réduites et dans le cas de bâtiments techniques nécessaires à l'exploitation des réseaux publics et privés.

ARTICLE 1AU7 -Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Pour les activités industrielles, artisanales ou commerciales :

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite parcellaire doit être au moins égale à 5 m.
Cette distance minimale peut être augmentée par la réglementation propre à l'activité.
- En limite des zones d'habitation cette distance doit être au moins égale à 15 m.
- Pour les autres constructions :

Elles peuvent être édifiées sur limites séparatives. Si elles ne le sont pas la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points avec un minimum de 3 m.

ARTICLE 1AUY 8 -Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique)

Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à l'autre bâtiment soit au moins égale à la hauteur H du plus grand bâtiment sans jamais être inférieure à 4 mètres ($L = H$).

Cette distance minimale peut être augmentée par la réglementation propre à l'activité.

ARTICLE 1AUY 9-Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de seuils d'emprise au sol des constructions

ARTICLE 1AUY 10 -Hauteur maximale des constructions

Il n'est pas imposé de hauteur maximale des constructions.

ARTICLE 1AUY 11 -Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE 1AUY 12 -Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Chaque entreprise doit offrir un nombre de places de stationnement suffisant pour répondre aux besoins de l'activité de son personnel et des visiteurs.

ARTICLE 1AUY 13 -Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

La réalisation d'espaces verts est exigée pour toute opération d'ensemble : lotissement ou ensemble de constructions. La superficie à réserver à ces aménagements tiendra compte de l'importance du programme projeté. Les essences végétales régionales seront privilégiées.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1AUY 14 -Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de C.O.S dans l'ensemble de la zone.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

Caractère de la zone A : Zone Agricole qui comprend les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Seules les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans cette zone.

Elle comprend un sous-secteur Ae qui correspond à la zone de protection des captages d'eau potable.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Dans la zone A:

Les constructions et installations autres que celles nécessaires et liées :

- à l'activité agricole
- aux services publics ou d'intérêt collectif

Dans la zone Ae:

- Tout projet de lotissements, campings, villages de vacances ou installations analogues qui sont susceptibles d'augmenter la pression polluante et donc d'altérer la qualité des eaux souterraines.
- Toute création de station d'épuration des eaux usées.
- la création des stockages de lisiers , engrais liquides, produits phytosanitaires ou toutes autres substances dangereuses pour l'environnement.
- L'ouverture d'excavations permanentes et de carrières.
- La création de plans d'eau et de forages.

ARTICLE A2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1) Sont admis, sous réserve d'une desserte suffisante en réseaux (dont l'accord du service chargé par la commune du contrôle de l'assainissement non collectif) et qu'ils ne portent pas atteinte à l'environnement naturel et sous réserve du respect de la règle de réciprocité, du règlement sanitaire départemental et de la réglementation sur les installations classées:

- les constructions, les restaurations, l'agrandissement, le changement de destination, des bâtiments d'habitation et autres bâtiments et annexes liées et nécessaires à l'exploitation agricole et

-aux activités prolongeant l'acte de production,

-aux activités ayant comme support le site de l'exploitation,

sous réserve du respect du Règlement Sanitaire Départemental et/ou de la réglementation sur les installations classées.

- Les démolitions sous réserve de l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre de protection de Monuments Historiques.

Dans la zone Ae:

- pour les constructions existantes (maisons, élevage etc...) leur possibilité d'extension doit être limitée, et il doit être rappelé l'obligation continue de mettre aux normes leurs installations d'assainissement non collectif, de stockage d'hydrocarbures, d'engrais liquides, de fumières, phytosanitaires, etc...

2) Sont admis, sous réserve, notamment, d'une desserte suffisante en réseaux (accord du service chargé par la commune du contrôle de l'assainissement non collectif) et qu'ils ne portent pas atteinte à l'environnement naturel et à l'activité agricole :

- Les constructions autres que l'habitation, liées et nécessaires à l'activité agricole sous réserve du respect du règlement sanitaire départemental et/ou de la réglementation sur les installations classées.

- La restauration et l'agrandissement mesuré, sans changement d'affectation, strictement limité à des besoins sanitaires, des habitations existantes, non liées et non nécessaires à l'activité agricole.

- Les piscines couvertes ou non liées à une construction existante.

- Les abris isolés, nécessaires à l'élevage non lié à une exploitation agricole, clos sur trois cotés au maximum.

- Les installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, ainsi que les constructions nécessaires à leur fonctionnement à condition qu'ils soient compatibles avec la zone.

- Les retenues collinaires agricoles et les réserves en eau sous réserve de la loi sur l'eau.

Rappel: les arrachages de haies à conserver figurant au plans de zonage sont soumis à autorisation.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A3 - Conditions de desserte et d'accès des terrains par les voies

1°) Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne justifie d'un passage suffisant aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

2°) les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, enlèvement des ordures ménagères) et ne présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation devra être interdit.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE A4 -Conditions de desserte des terrains par les réseaux

1) Eau :

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Les particuliers désirant utiliser un puits privé (usage jardin ou agricole), devront réaliser un double réseau totalement distinct de celui de la distribution publique.

Tout établissement utilisant l'eau d'adduction publique dans un quelconque procédé de fabrication ou de lavage rinçage de réservoirs contenant ou ayant contenu des produits toxiques devra poser un disconnecteur à zone de pression réduite au niveau de son compteur d'eau.

2) Assainissement :

a) eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur les dispositifs de traitement conformément aux réglementations en vigueur.

La vidange des piscines se fera vers le milieu naturel après neutralisation des excès du désinfectant, soit directement, soit par le réseau pluvial s'il existe .

Il est interdit d'évacuer les eaux usées domestiques dans le réseau pluvial et réciproquement.

b) eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur (fossés ou canalisations).

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE A5 -Superficie minimale des terrains constructibles

Toute construction, y compris les restaurations et extensions de constructions, les changements de destination à vocation d'habitat, nécessitant la réalisation d'un assainissement autonome devra être implantée sur un terrain d'une superficie suffisante pour recevoir ce système d'assainissement

Le pétitionnaire devra avoir obtenu préalablement au permis de construire l'accord des services compétents sur la méthode d'assainissement autonome à mettre en œuvre.

ARTICLE A6 -Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

-Le long des routes départementales:

Le recul des constructions devra être conforme au schéma directeur routier départemental

-Le long des autres voies:

Les constructions ou installations doivent être implantées en recul d'au moins 10 m de l'emprise de la voie.

Cette marge de recul ne s'applique pas:

- à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions contiguës du bâti existant dont l'implantation ne respecte pas le recul réglementaire. Dans ce cas le point le plus proche de la voie, du bâtiment existant, définira la limite minimale de recul.

- aux constructions et installations techniques nécessaires aux infrastructures routières et aux services publics ainsi qu'à l'exploitation de réseaux (électricité, gaz, téléphonie...)

ARTICLE A7 -Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

- Les constructions peuvent être implantées en limite séparative.

ARTICLE A8 -Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique)

Il n'est pas imposé de distances minimale entre les bâtiments.

ARTICLE A9 -Emprise au sol des constructions

Il n'est pas imposé de seuil d'emprise au sol des constructions.

ARTICLE A10 -Hauteur maximale des constructions

Il n'est pas fixé de règle de hauteur.

ARTICLE A11 -Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Une architecture contemporaine, de qualité, ne respectant pas intégralement les prescriptions édictées, pourra être acceptée sous réserve de l'accord de l'architecte des bâtiments de France, de l'architecte conseil de la D.D.E. ou du CAUE.

Il est recommandé de consulter, préalablement à tout projet de construction, les services ou organismes de conseil en matière d'architecture (Service Départemental d'Architecture et du Patrimoine - Architecte et Paysagiste Conseils de la Direction de l'Equipement - Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement). Une charte départementale pour l'insertion paysagère des bâtiments agricoles a été adoptée en juin 2000.

Dans l'emprise du périmètre de protection du Monument Historique, tout permis de construire doit être soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Pour les adaptations, les réfections ou les extensions de constructions, les constructions nouvelles; dans le souci d'une meilleure insertion, il est possible de déroger au cas par cas aux règles ci-après pour tenir compte des matériaux, de l'implantation, du volume des constructions avoisinantes

A moins de prescriptions spéciales imposées au titre du premier alinéa du présent article: bâtiments agricoles et bâtiments d'activités ou d'industries agricoles qui s'y rattachent;

Dans les secteurs au relief marqué, pour bien s'intégrer dans le paysage et ne pas contraster avec leur environnement, les bâtiments agricoles et les activités et industries qui s'y rattachent devront, dans la mesure du possible, être implantés parallèlement aux courbes de niveau, de façon à éviter d'importants terrassements en déblais - remblais et présenter une enveloppe de bâtiments aussi homogène que possible.

Dans tous les cas, afin de réduire leur impact volumétrique dans le paysage ils devront donc :

- présenter une simplicité de volume et une unité de ton ; les accessoires (gouttières, chéneaux, bandes de rives) seront de la même couleur que les façades, les portes restant dans la même gamme de ton,
- utiliser des matériaux aux teintes plutôt sombres,
- minimiser les effets de brillance et les surfaces réfléchissantes en optant pour des toitures en matériaux plutôt sombres et mats.

L'utilisation du bois est recommandée.

Pour les matériaux de bardage et de couverture, un choix de couleurs variées et adaptées aux situations pourra se faire directement à partir d'un nuancier disponible et consultable en Mairie (références normalisées "RAL")

• en couverture

Sont autorisées :

L'ardoise, la tuile (de préférence de teinte vieillie), la tôle ondulée de fibrociment de teinte noire ou brun rouge, le bac acier de teinte foncée ;

Les couleurs suivantes :

- . rouge tuile (RAL 8012 ou équivalent)
- . lauze (RAL 7006 ou équivalent)
- . ardoise (RAL 5008 ou équivalent)
- . gris graphite (RAL 7022 ou équivalent)
- . vert foncé (RAL 4695 ou équivalent)

. noir (RAL 9005 ou équivalent)

Sont interdits :

Les bardeaux bitumés, la tôle ondulée de teinte naturelle (gris clair), le bac acier de teinte claire, les matériaux brillants telle que la tôle galvanisée.

en façade

Sont autorisés .

Le bois peint ou lasuré de teinte foncée, la tôle ondulée de fibrociment ou le bac acier de même teinte que la couverture ;

Les couleurs suivantes :

- . rouge tuile (RAL 8012 ou équivalent)
- . lauze (RAL 7006 ou équivalent)
- . ardoise (RAL 5008 ou équivalent)
- . gris graphite (RAL 7022 ou équivalent)
- . vert foncé (RAL 4695 ou équivalent)
- . vert réséda (RAL 6011 ou équivalent)

Sont interdits :

Les matériaux brillants telle que la tôle galvanisée et les teintes trop claires.

Les soubassements devront être bardés à l'identique des façades ; les soubassements inférieurs à 2 mètres de haut pourront rester en parpaings bruts rejointoyés ; s'ils sont revêtus d'enduits, celui ci sera au moins aussi foncé que les tons recommandés pour les façades.

Les silos ou équipements annexes seront traités de la même façon que les bâtiments qui les accompagnent, les couleurs recommandées étant identiques à celles autorisées pour les façades.

ARTICLE A12 -Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation

d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation automobile.

ARTICLE A13 -Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation

d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les essences utilisées, tant pour les plantations de sujets isolés que pour les haies vives, seront choisis en majorité parmi les espèces locales et adaptées au potentiel agronomique et biologique des terres.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A14 -Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de C.O.S dans l'ensemble de la zone.

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

Caractère de la zone N : Zone naturelle qui comprend les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages qui la composent et de l'existence de risques (inondation);

Cette zone comprend entre autres les vallées du fouzon et du nahon.

Elle est composée de plusieurs secteurs.

Secteurs N : correspondant aux grandes zones naturelles

Secteurs Nu : correspondant aux terrains agricoles ou de jardins en périphérie de l'urbanisation.

Secteurs Nh: correspondant aux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées et aux constructions éparses

Secteurs Ni : correspondant aux surfaces submersibles de la vallée du fouzon.

Secteurs Nens : correspondant aux "espaces naturels sensibles" du Conseil Général de l'Indre: celui des " iles", celui des " effes et des riaux".

Secteurs Nt : correspondant au secteur de taille et de capacité d'accueil limitée du château de la Borde

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N1 -Occupations et utilisations du sol interdites

Tous les modes d'occupation ou d'utilisation du sol à l'exception:

- de ceux visés à l'article N2,
- des constructions et installations nécessaires à l'observation des milieux naturels, ainsi que les éléments d'infrastructure s'y rapportant,
- des abris léger pour l'élevage agricole et non agricole(clos sur trois cotés maximum).

ARTICLE N2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières admis

Sont admis en secteur N: sous réserve que l'occupation et l'utilisation du sol ne porte pas atteinte à la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages et sous réserve du respect de la règle de réciprocité, du règlement sanitaire départemental et de la réglementation sur les installations classées :

- la restauration des constructions existantes à la date d'approbation de la révision du PLU et leur extension limitée.
- les annexes à ces constructions et situées à leur proximité immédiate.
- le changement de destination des constructions existantes.
- la reconstruction des bâtiments détruits par sinistre avec ou sans changement de destination.
- les équipements publics d'infrastructure .
- les affouillements et exhaussements du sol d'intérêt public ou nécessaires à la défense incendie et à la gestion des eaux, ou à la gestion naturelle des lieux; ceux nécessaires à l'adaptation du terrain pour recevoir les bâtiments en raison de la topographie des lieux et ceux nécessaires aux aménagements paysagers et protection contre le bruit.
- les clôtures .
- les piscines couvertes ou non, liées à une construction existante.
- les abris de jardin.

Sont admis en secteur Nu :

- la restauration des constructions existantes à la date de révision du PLU et leur extension limitée.
- les annexes à ces constructions existantes et situées à leur proximité immédiate.
- le changement de destination des constructions existantes.
- la reconstruction des bâtiments détruits par sinistre avec ou sans changement de destination.
- l'extension du camping municipal
- les piscines couvertes ou non liées à une construction existante
- la création ou l'extension d'abris de jardin sous réserve que la superficie totale de la construction (S.H.O.N.) n'excède pas 20 m² par unité foncière.
- les équipements publics d'infrastructure
- les clôtures

Sont admis en secteur Nh sous réserve, notamment, qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages et sous réserve d'une desserte suffisante en réseaux (accord du service chargé par la commune du contrôle de l'assainissement non collectif) :

- la restauration et l'extension mesurée des constructions existantes, ainsi que la construction et la restauration et l'extension mesurée des leur annexes, dans le respect de la composition générale et liée à une meilleure habitabilité, sous réserve de la consultation d'un architecte conseil.
- les piscines couvertes ou non liées à une construction existante,
- la reconstruction des bâtiments détruits par sinistre avec ou sans changement de destination,
- le changement de destination du bâti ancien, pour un usage d'habitation, d'artisanat ou de service, ainsi que sa restauration mesurée à la condition que toutes les dispositions législatives et réglementaires d'éloignement appliquées à l'activité agricole leur soient également imposées.
- les affouillements et exhaussements du sol d'intérêt public ou nécessaires à la défense incendie, ceux nécessaires à l'adaptation du terrain pour recevoir les bâtiments en raison de la topographie des lieux et ceux nécessaires aux aménagements paysagers et protection contre le bruit.

Rappel :

- les clôtures non agricoles sont soumises à déclaration de travaux

Sont admis en secteur Ni (surfaces submersibles de la vallée du fouzon)

- Les clôtures existantes et leur remplacement,
- les équipements publics d'infrastructure,
- les aires de jeux et de sports régies à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme .

Sont admis en sous-secteur Nens

- les équipements et infrastructures nécessaires à l'accueil du public dans le cadre de la gestion et de la mise en valeur des "espaces naturels sensibles".
- les affouillements et exhaussement du sol liés à la gestion naturelle des lieux.

Sont admis en sous-secteur Nt

- les constructions et aménagements nécessaires à l'accueil de public dans le cadre d'activités touristiques, culturelles, événementielles ou patrimoniales
- la réalisation d'une verrière d'une superficie maximale de 150 m²
- la création d'une piscine extérieure à usage d'agrément
- la réfection des bâtiments présents sur le site ainsi que leur changement de destination si nécessaire.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N3 - Conditions de desserte et d'accès des terrains par les voies

1°) Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne justifie d'un passage suffisant aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil .

2°) les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, enlèvement des ordures ménagères) et ne présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation devra être interdit.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE N4 -Conditions de desserte des terrains par les réseaux

1) Eau :

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Les particuliers désirant utiliser un puits privé (usage jardin ou agricole), devront réaliser un double réseau totalement distinct de celui de la distribution publique.

Tout établissement utilisant l'eau d'adduction publique dans un quelconque procédé de fabrication ou de lavage rinçage de réservoirs contenant ou ayant contenu des produits toxiques devra poser un disconnecteur à zone de pression réduite au niveau de son compteur d'eau.

2) Assainissement :

a) eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant un assainissement sera obligatoirement raccordée au réseau collectif lorsqu'il existe. Si le raccordement de la construction nécessite l'installation d'une pompe de relèvement, les travaux seront réalisés aux frais du propriétaire.

A défaut de réseau collectif ou dans le cas où la disposition des lieux ne permet pas le raccordement au réseau canalisé, un dispositif d'assainissement autonome, pourra être admis. Toutes les eaux usées devront être dirigées vers les dispositifs de traitement conformément à la réglementation en vigueur. Une méthode d'assainissement autonome à mettre en œuvre peut être exigée de l'autorité compétente dans le cadre de la réglementation en vigueur.

Lorsque le schéma directeur d'assainissement prévoit la réalisation d'un assainissement collectif, les installations devront être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau dès lors que celui-ci aura été réalisé. Une fois la réalisation du raccordement effectuée, les fosses et autres installations de même nature seront mises hors d'état de servir ou de créer des nuisances ultérieures.

La vidange des piscines se fera vers le milieu naturel après neutralisation des excès du désinfectant, soit directement, soit par le réseau pluvial s'il existe

Il est interdit d'évacuer les eaux usées domestiques dans le réseau pluvial et réciproquement.

b) eaux pluviales

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE N5 -Superficie minimale des terrains constructibles

Toute construction, y compris les restaurations et extensions de constructions, nécessitant la réalisation d'un assainissement autonome devra être implantée sur un terrain d'une superficie suffisante pour recevoir ce système d'assainissement.

Le pétitionnaire devra avoir obtenu préalablement au permis de construire l'accord des services compétents sur la méthode d'assainissement autonome à mettre en œuvre.

ARTICLE N6 -Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

-Le long des routes départementales:

Le recul des constructions devra être conforme au schéma directeur routier départemental

-Le long des autres voies:

Les constructions ou installations doivent être implantées en recul d'au moins 10 m de l'axe. Cette marge de recul ne s'applique pas:

- après étude au cas par cas afin d'assurer une continuité ou une cohérence du tissu bâti dans le secteur. Le recul des constructions ou installations pourra être réduit en fonction de l'implantation des constructions voisines existantes. L'implantation de la construction à la limite de l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée.

- à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions contiguës du bâti existant dont l'implantation ne respecte pas le recul réglementaire. Dans ce cas le point le plus proche de la voie, du bâtiment existant, définira la limite minimale de recul.

- aux constructions et installations techniques nécessaires aux infrastructures routières et aux services publics ainsi qu' à l'exploitation de réseaux (électricité,gaz, téléphonie...)

ARTICLE N7 -Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

-La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

-Les constructions peuvent être implantées en limite séparative.

ARTICLE N8 -Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique)

Il n'est pas imposé de distances minimale entre les bâtiments.

ARTICLE N9 -Emprise au sol des constructions

Il n'est pas imposé de règle d'emprise au sol des constructions,

Dans le secteur Nt les constructions doivent être regroupées à proximité des bâtiments existants du château, afin de préserver les espaces naturels libres et les vues paysagères.

Aucune construction ne devra empiéter sur les zones boisées, humides ou protégées.

La surface totale des nouvelles constructions au sein du STECAL est limitée à 75% de la surface totale des bâtiments déjà présents sur le STECAL.

ARTICLE N10 -Hauteur maximale des constructions

Il n'est pas fixé de règle de hauteur dans la zone, toutefois l'autorisation de construire à une hauteur supérieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des conditions particulières.

Dans les secteur Nh la hauteur doit permettre d'assurer l'insertion des constructions dans l'environnement.

Dans le secteur Nt la hauteur maximale des bâtiments est limitée à 12 m au faitage pour les bâtiments nouveaux

ARTICLE NII -Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Il est recommandé de consulter, préalablement à tout projet de construction, les services ou organismes de conseil en matière d'architecture (Service Départemental d'Architecture - Architecte et Paysagiste Conseils de la Direction de l'Équipement - Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement).

Une architecture contemporaine, de qualité, ne respectant pas intégralement les prescriptions édictées, pourra être acceptée sous réserve de l'accord de l'architecte des bâtiments de France.

Dans le rayon de protection des monuments historiques, tout permis de construire doit être soumis à l'avis du Service Départemental d'Architecture et du Patrimoine.

Dans la zone Nh, la restauration du bâti ancien et son changement d'affectation ne sont autorisés que si :

- d'une part l'état du bâti est compatible avec son objet (les reconstructions doivent faire l'objet d'une grande vigilance),
- d'autre part le projet respecte le caractère du bâti ancien (modénatures, matériaux), sans pour autant empêcher tout effort de créativité architecturale (sur le principe qu'un changement d'affectation ne consiste pas simplement à " caser " ce que l'on veut faire dans le volume disponible, mais implique aussi et surtout le respect de l'existant).

Dans la zone Nt les constructions devront s'intégrer harmonieusement dans le site du château, en s'appuyant sur les matériaux traditionnels dans la continuité du château et des dépendances anciennes.

Les volumes doivent être simples, de gabarit modeste, avec des toitures à faible impact visuel (pentes douces).

Des aménagements paysagers (plantations, haies, écrans végétaux) sont requis pour limiter l'impact visuel des constructions.

Pour toute construction nouvelle il est conseillé de faire appel à la fondation patrimoine afin d'avoir un avis sur l'impact de la construction dans le site du château.

Les abris de jardin :

-Sont limités à 20 m² maximum par unité foncière et ne comporteront pas de fenêtre

-L'utilisation du bois est recommandée

Sont autorisés en couverture:

l'ardoise, la tuile (de préférence de teinte vieillie), la tôle ondulée de fibrociment de teinte noire ou brun rouge, le bac acier de teinte foncée par exemple gris graphite (RAL 7022 ou équivalent)

Sont autorisés en façade:

le bois peint ou lasuré de teinte foncée, la tôle ondulée de fibrociment ou le bac acier de même teinte que la couverture, les matériaux de maçonnerie tels que parpaings, briques, plaques de ciment peints de couleur foncée ou enduits de teinte très soutenue;

ARTICLE N12 -Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation

d'aires de stationnement

Néant

ARTICLE N13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les essences utilisées, tant pour les plantations que pour les haies vives, seront choisies en majorité parmi les espèces locales et adaptées au potentiel agronomique et biologique des terres.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N14- Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de C.O.S dans l'ensemble de la zone.

REÇU EN PREFECTURE

le 09/03/2026

Application agréée E-legalite.com

21_DA-036-200056919-20260303-17DEL030326

REÇU EN PREFECTURE

le 09/03/2026

Application agréée E-legalite.com

21_DA-036-200056919-20260303-17DEL030326