

**COMMUNE DE SAINT-JUST (18)**

# **PLAN LOCAL D'URBANISME**

5

REGLEMENT

## DOSSIER D'APPROBATION

Acte déposé à la  
Préfecture du Cher, le

16 MAI 2012



*PLU prescrit le : 06 juillet 2006*

*PLU arrêté le : 1er février 2011*

*PLU mis à l'enquête publique du 07 novembre au  
07 décembre 2011*

*PLU approuvé le : 9 mai 2012*



AGENCE D'URBANISME  
ISOCELE Cher



# SOMMAIRE

SOMMAIRE_____	1
INTRODUCTION_____	2
ZONE URBAINE _____	9
ZONE A URBANISER_____	17
ZONE NATURELLE ET FORESTIERE_____	26
ZONE AGRICOLE _____	37

# INTRODUCTION

Le présent règlement d'urbanisme est divisé en quatre parties.

Il est établi conformément aux articles L. 123 et R. 123 du Code de l'Urbanisme relatifs aux Plans Locaux d'Urbanisme.

## **TITRE I      DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)**

## **TITRE II      DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)**

## **TITRE III      DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)**

## **TITRE IV      DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)**

La démarche à suivre pour connaître les règles propres à un terrain est la suivante :

- Repérage du terrain sur le plan de zonage et identification de la zone ou du secteur, dans lequel il se trouve.
- Lecture du règlement relatif à la zone ou au secteur concerné.
- Consultation des documents annexes (servitudes d'utilité publique – emplacements réservés pour équipements publics – réseaux d'alimentation en eau potable, électricité – réseau d'assainissement...) afin de voir si ces documents ont une influence sur la constructibilité du terrain.

### **NOTA**

Il est possible qu'une même parcelle soit concernée par différents type de zonage : dans ce cas, les règles de chacune des zones ou secteurs s'appliquent à la partie correspondante.



## DISPOSITIONS GENERALES

### Article 1

#### CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

---

Le présent document s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Saint Just.

Sont soumis aux dispositions juridiques du règlement, les zones et secteurs du Plan Local d'Urbanisme délimités sur les documents graphiques.

### Article 2

#### PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

---

##### 1. Code de l'urbanisme

Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à celles des articles R. 111.1 à R. 111.24 du code de l'urbanisme, à l'exception des articles suivants qui restent applicables :

- **Article R 111- 2** qui prévoit que projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

- **Article R 111- 4** qui prévoit que le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, de par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

- **Article R 111-15** le permis de construire ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110.2 du code de l'environnement. Le projet ne peut être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

- **Article R 111-21** en vertu duquel le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.

## **2. Les servitudes d'utilité publique**

S'ajoutent aux règles propres de P.L.U., les prescriptions concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, qui sont annexées au plan (cf annexes du présent PLU).

## **3. Autres législations**

- **La préservation des espaces naturels sensibles.**
- **Les sites archéologiques** régis par le Code du patrimoine.
- **Les créations de ZAC et les opérations de lotissements affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares,**
- **Les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 422-3-1 du code de l'urbanisme**
- **Les aménagements et ouvrages qui doivent être précédés d'une étude d'impact** en application de l'article L. 122-1 du Code de l'environnement,
- **Les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques** soumis à autorisation en application des articles L. 621-9, 621-10 et 621-28 du Code du patrimoine.
- **Le droit de préemption urbain** (art. L. 211-1 à 4 et R. 211-1 à 8 institués par la loi du 23 décembre 1986 et le décret du 22 avril 1987).
- **Les espaces boisés classés à conserver** figurant sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions édictées par le code de l'urbanisme (art. L. 130-1 et suite).
- **Les espaces protégés au titre de l'article L. 123-1 7° du code de l'urbanisme** figurant sur les documents graphiques sont soumis à une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers (art. L.442-2 du code de l'urbanisme).
- **La protection de l'environnement issue de la loi du 2 février 1995 dite « loi Barnier » :** maîtrise du développement urbain en bordure des voies importantes telles qu'autoroutes, déviations, voies expressives et routes classées à grande circulation.
- **Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement** (loi n°76-663 du 19 juillet 1976 et textes subséquents)
- **Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés des lotissements** autorisés depuis moins de 10 ans, ou dans les lotissements autorisés depuis plus de 10 ans lorsqu'il y a eu application des dispositions de l'article L. 315-2-1 du Code de l'Urbanisme pour assurer le maintien des règles d'urbanisme d'origine.

## Article 3

### DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

---

#### Les zones du PLU de Saint Just :

##### La zone « U » :

La zone urbaine est dite zone « U ». Elle comprend les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation présentent une capacité suffisante pour desservir les constructions futures à implanter.

##### Déclinaisons de la zone U en secteurs :

- **secteur Ua** : correspond au secteur urbain construit ou non, du centre-bourg ancien de Saint-Just<sup>1</sup>. Ce secteur aggloméré est prioritairement affecté à l'habitat mais peut également accueillir des activités diverses, compatibles avec cette fonction d'habitat et dont elles forment le complément normal. Ce secteur est équipé de tous les réseaux de viabilité à l'exception du réseau d'assainissement collectif. En l'absence de ce dernier, tout terrain doit être apte à accueillir une installation d'assainissement individuel, conforme à la réglementation en vigueur.

- **secteur Ub** : correspond au secteur urbain situé en périphérie immédiate du centre ancien de Saint-Just. Ce secteur aggloméré est prioritairement affecté à l'habitat (urbanisation mixte mêlant opération individuelle et groupée), mais peut également accueillir des activités diverses, compatibles avec cette fonction d'habitat et dont elles forment le complément normal. Ce secteur est équipé de tous les réseaux de viabilité à l'exception du réseau d'assainissement collectif. En l'absence de ce dernier, tout terrain doit être apte à accueillir une installation d'assainissement individuel, conforme à la réglementation en vigueur.

##### La zone « AU » :

La zone à urbaniser est dite zone « AU ». Elle couvre les espaces non équipés par les réseaux de viabilisation, que la commune souhaite réserver au développement de l'urbanisation à court et moyen termes.

Lorsque les voies publiques, les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU **ont une capacité suffisante** pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

Les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, dans le respect des éléments graphiques et réglementaires précités.

---

<sup>1</sup> Les contours de la zone Ua sont fondés sur les limites évaluées du site archéologique gallo-romain dont il est fait mention dans le Plan d'occupation des sols.

Lorsque les voies publiques, les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU **n'ont pas une capacité suffisante** pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une évolution du PLU par voie de modification ou révision simplifiée.

#### **Déclinaisons de la zone AU en secteurs :**

- **secteur 1AU** : secteur destiné à l'urbanisation majoritairement résidentielle dans le prolongement de l'enveloppe urbaine du bourg, à court terme.

Il remplit les conditions définies au paragraphe 2 de la vocation de la zone telle qu'exposée ci-dessus. Il est équipé et urbanisable immédiatement.

- **secteur 2AU** : secteur destiné à l'urbanisation majoritairement résidentielle dans le prolongement de l'enveloppe urbaine du bourg, à moyen ou long terme..

- **secteur 2AUy** : secteur affecté à l'activité économique artisanale et compatible avec le voisinage d'habitations.

Ils remplissent les conditions définies au paragraphe 3 de la vocation de la zone telle qu'exposée ci-dessus. Ils sont non ou insuffisamment équipés et leur ouverture à l'urbanisation nécessitera une évolution du PLU par voie de modification ou révision simplifiée.

#### **La zone « N » :**

La zone naturelle, dite zone « N », comprend des secteurs équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux 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. Des constructions peuvent y être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

#### **Déclinaisons de la zone N en secteurs :**

- **secteur Nh** : Il correspond aux zones naturelles de hameaux ou d'écarts, non liés à l'activité agricole.

- **secteur Nv** : Il correspond aux zones naturelles de vallées et aux espaces humides ou prairiaux qui les bordent, à savoir le val d'Auron et le canal de Berry.

- **secteur Nj** : Il correspond aux zones naturelles réservées à l'exploitation de jardins ouvriers communaux.

- **secteur NI** : Il correspond aux zones naturelles réservées aux activités sportives et de loisirs, implantées dans le val de l'Auron.

- **secteur Np** : Il correspond aux zones naturelles réservées à la promotion du patrimoine architectural.

### **La zone « A » :**

La zone agricole, dite zone « A » comprend des secteurs équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. En dehors des constructions agricoles<sup>2</sup>, seules les constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif, y sont autorisés.

### **Déclinaison de la zone A en secteur :**

- **secteur Ax** : secteur qui couvre des exploitations actives au jour de l'approbation du PLU et possédant des annexes agricoles de qualité, représentatives du patrimoine rural, et dont le changement de destination pourra être autorisé sous conditions.

---

<sup>2</sup> On entend par constructions nécessaires à l'exploitation agricole : les constructions à caractère fonctionnel nécessaires aux exploitations (serres, silos...), les bâtiments nécessaires à l'activité agricole et à l'élevage (hangar, stabulation...), les constructions d'habitations nécessaires à l'exploitation.

## **LE REGLEMENT DU P.L.U.**

---

Chaque zone du P.L.U. est soumise à un règlement construit sur le modèle suivant :

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

La **section 1** définit la vocation principale de la zone et liste les interdictions et les autorisations soumises à conditions spéciales.

- Article 1** : Occupations ou utilisations du sol interdites  
**Article 2** : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions spéciales.

### **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

La **section 2** définit les règles auxquelles doivent répondre les terrains constructibles et l'implantation des constructions.

- Article 3** : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, conditions d'accès aux voies ouvertes au public  
**Article 4** : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics  
**Article 5** : Superficie minimale des terrains constructibles  
**Article 6** : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques  
**Article 7** : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives  
**Article 8** : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière  
**Article 9** : Emprise au sol des constructions  
**Article 10** : Hauteur maximale des constructions  
**Article 11** : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords  
**Article 12** : Stationnement des véhicules  
**Article 13** : Espaces libres - plantations - espaces boisés classés

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

La **section 3** définit les densités.

- Article 14** : coefficient d'occupation des sols

Le contenu de chaque règlement de zone est fixé en fonction:

- de la situation actuelle (site, milieu bâti, zone à protéger,...),
- des équipements existants,
- des volontés d'aménagement.

## ZONE URBAINE (U)

### Vocation de la zone :

La zone urbaine est dite zone « U ». Elle comprend les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation présentent une capacité suffisante pour desservir les constructions futures à implanter.

### Déclinaisons de la zone U :

• **Ua** : correspond au secteur urbain construit ou non, du centre-bourg ancien de Saint-Just<sup>3</sup>. Ce secteur aggloméré est prioritairement affecté à l'habitat mais peut également accueillir des activités diverses, compatibles avec cette fonction d'habitat et dont elles forment le complément normal. Ce secteur est équipé de tous les réseaux de viabilité à l'exception du réseau d'assainissement collectif. En l'absence de ce dernier, tout terrain doit être apte à accueillir une installation d'assainissement individuel, conforme à la réglementation en vigueur.

• **Ub** : correspond au secteur urbain situé en périphérie immédiate du centre ancien de Saint-Just. Ce secteur aggloméré est prioritairement affecté à l'habitat (urbanisation mixte mêlant opération individuelle et groupée), mais peut également accueillir des activités diverses, compatibles avec cette fonction d'habitat et dont elles forment le complément normal. Ce secteur est équipé de tous les réseaux de viabilité à l'exception du réseau d'assainissement collectif. En l'absence de ce dernier, tout terrain doit être apte à accueillir une installation d'assainissement individuel, conforme à la réglementation en vigueur.

*Les dispositions des articles du présent chapitre s'appliquent indifféremment à tous les secteurs, sauf mention contraire : les dispositions relatives à un secteur particulier sont précédées de la dénomination du ou des secteur(s) concerné(s).*

---

## SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

---

**Dans les secteurs Ua et Ub,** les démolitions sont soumises à permis de démolir.

### **Article U1 : Occupations et utilisations du sol interdites.**

Sont interdites toutes les constructions qui par leur nature, leur destination ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité et la sécurité des zones habitées préexistantes.

Sont interdits en zone U et dans l'ensemble des secteurs :

- Le camping ou la pratique du camping de façon isolé ;
- Les carrières ;

---

<sup>3</sup> Les contours de la zone Ua sont fondés sur les limites évaluées du site archéologique gallo-romain dont il est fait mention dans le Plan d'occupation des sols.



- Les dépôts de véhicules désaffectés, de vieilles ferrailles et les décharges d'ordures ;
- La création de nouvelles activités agricoles ;
- La création de nouvelles activités industrielles nuisantes ou d'installations classées pour la protection de l'environnement dont la présence ne se justifie pas dans la zone ;
- Les étangs ;
- Les parcs d'attractions et autres installations de loisirs gênantes pour le voisinage ;

**Article U2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.**

Toute occupation ou utilisation du sol qui n'est pas interdite à l'article 1 et n'est pas soumise aux conditions particulières précisées ci-après, est autorisée sans condition.

Dans l'ensemble de la zone U, sont autorisées :

- 1 - Les constructions et installations à destination artisanale, commerciale ou de services, sous réserve qu'elles n'entraînent pas de nuisances, de pollutions ou de risques pour leur voisinage.
- 2 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'une bonne intégration au site.
- 3 - Les exhaussements et affouillements répondant à des impératifs techniques liés aux occupations du sol autorisées, à la réalisation de projets d'intérêt général ou d'ouvrages publics (bassins de rétention d'eaux pluviales, etc.).

-----  
**SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**  
 -----

**Article U3 : Accès et voiries**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code civil.

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

Les accès et les voiries doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile et de collecte des ordures ménagères.

► **En secteur Ub :**

La création d'accès le long de la RD 2076 est interdite pour des raisons de sécurité publique. Les terrains à construire devront être desservis par une autre voie, existante ou à créer.



## **Article U4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics.**

### **Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable, doit être desservie par un réseau public de distribution d'eau potable, de caractéristiques suffisantes et conforme aux règlements en vigueur.

### **Assainissement**

#### **Eaux usées**

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à destination d'habitation ou d'activité doit disposer d'un dispositif d'assainissement autonome, sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et raccordable ultérieurement au réseau collectif public.

La construction n'est autorisée que si le dispositif d'assainissement autonome a reçu un accord de la structure compétente.

L'évacuation des effluents non traités vers le milieu hydraulique superficiel (fossé, réseau d'eaux pluviales, cours d'eau...) est interdite. Sont également interdits, les rejets d'effluents, même traités, dans un puisard, puits perdu, puits désaffecté, cavité naturelle ou artificielle.

#### **Eaux pluviales**

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau collecteur existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées vers celui-ci par des dispositifs appropriés.

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

### **Défense incendie**

La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

### **Réseaux divers**

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution d'électricité, de téléphone et de communication devront être obligatoirement enfouis. Dans le cas de la restauration d'immeuble, et s'il y a impossibilité technique d'alimentation souterraine, les branchements aux réseaux publics peuvent être

assurés en façade par câbles torsadés pour l'électricité et par câbles courants pour le téléphone, de la manière la moins apparente possible.

#### **Article U5 : Superficie minimale des terrains constructibles.**

En l'absence d'un réseau public d'assainissement et en cas d'impossibilité technique de raccordement, les caractéristiques (configuration et dimension) du terrain doivent permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur. Ces dispositions devront être prises dans tous les cas, notamment lors de divisions de terrain, de propriétés bâties ou de changement de destination d'un bâtiment.

#### **Article U6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.**

**Rappel :** *En bordure de la RD 2076 et hors agglomération, les nouvelles constructions et installations doivent être implantées au-delà de la marge de reculement de 75 mètres comptés à partir de l'axe de la voie, à l'exception des exemptions énumérées à l'article L 111-1-4 du Code de l'urbanisme.*

##### **► En secteur Ua :**

Les constructions doivent être édifiées :

- Soit à l'alignement (existant ou futur, des voies existantes ou à créer) ;
- Soit dans le prolongement des constructions existantes.

##### **► En secteur Ub :**

Les constructions doivent être édifiées :

- Soit à l'alignement (existant ou futur, des voies existantes ou à créer) ;
- Soit avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite de l'emprise publique ;
- Soit dans le prolongement des constructions existantes.

#### **Règles alternatives aux règles édictées ci-dessus :**

**1 - Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées dans le cas de reconstruction après sinistre des bâtiments. La reconstruction pourra se faire sur l'implantation initiale, excepté en présence d'un document réglementaire s'imposant au PLU et appliquant une règle plus stricte.**

**2 - Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent également être autorisées pour l'implantation des constructions et installations nécessaires à la mise en place ou au fonctionnement d'équipements publics, ou d'intérêt général.**

**3 - Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent enfin être autorisées lorsque la topographie du terrain ne permet pas l'application de la règle générale.**

**4 - A proximité des carrefours, une distance supérieure pourra être imposée pour des raisons de visibilité et de sécurité.**

**5 - Pour des constructions inférieures à 25 m<sup>2</sup> de SHOB.**

## **Article U7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.**

Les constructions doivent être édifiées :

- Soit à l'alignement ;
- Soit avec un recul minimal de 3 mètres ;
- Soit dans le prolongement des constructions existantes

### **Règles alternatives aux règles édictées ci-dessus:**

*1 - Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées dans le cas de reconstruction après sinistre des bâtiments. La reconstruction pourra se faire sur l'implantation initiale, excepté en présence d'un document réglementaire s'imposant au PLU et appliquant une règle plus stricte.*

*2 - Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent également être autorisées pour les constructions et installations nécessaires à la mise en place ou au fonctionnement d'équipements publics ou d'intérêt général liés aux divers réseaux.*

*3 - Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent enfin être autorisées lorsque la topographie du terrain ne permet pas l'application de la règle générale.*

## **Article U8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.**

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

La distance entre deux bâtiments non contigus ne doit pas être inférieure à 4 mètres.

## **Article U9 : Emprise au sol des constructions.**

Sans objet.

## **Article U10 : Hauteur maximale des constructions.**

**Rappel :** La hauteur des constructions est mesurée entre l'égout du toit et le point le plus bas du terrain initial au droit de ces constructions, côté façade.

### **Normes de hauteur**

1. La hauteur des constructions à destination d'habitation ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit.
2. La hauteur des dépendances (isolées des constructions principales) ne peut excéder 3.50 mètres à l'égout du toit.
3. La hauteur des constructions à destination d'activités ne peut excéder 8 mètres à l'égout du toit, cheminées et autres structures exclues.

4. Le niveau du plancher du rez-de-chaussée de toute nouvelle construction, en façade principale, doit être édifié à au moins 0,25 m au-dessus du niveau de la voie de desserte.

**Règles alternatives aux règles édictées ci-dessus:**

**1 - Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers, dans le cas de contraintes techniques justifiées.**

**2 - Pour les équipements d'infrastructure ou les bâtiments à usage d'activités lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.**

**3 - Lorsque le faîtage de la nouvelle construction s'aligne sur celui d'une construction voisine de plus grande hauteur.**

**Article U11 : Aspect extérieur des constructions.**

**Préambule :** *En application de l'article R 111-21 du Code de l'urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté 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.*

**Rappel :** *Les constructions et installations devront être compatibles avec les caractéristiques architecturales (implantation, volumétrie, ouverture, toitures et couverture) et esthétiques (couleurs, matériaux) traditionnellement utilisées dans la région naturelle de la Champagne Berrichonne, afin d'éviter tout pastiche d'une architecture rapportée d'un environnement géographique autre.*

*Dans le cas contraire, le projet pourra recevoir exceptionnellement un avis favorable s'il justifie d'une étude architecturale ou énergétique particulière : projet de caractère contemporain ; projet privilégiant une utilisation rationnelle des énergies ou mettant en œuvre des procédés produisant ou utilisant des énergies renouvelables ; projet s'inscrivant dans le cadre d'une approche environnementale de l'urbanisme.*

**Implantation et orientation**

Elle doit être étudiée par rapport au relief, à la typologie des implantations et de l'orientation des constructions voisines préexistantes, caractérisée par le niveau du plancher du rez-de-chaussée par rapport au terrain naturel et par le sens du faîtage dominant.

**Couleurs et matériaux**

**Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes :**  
Les couleurs trop vives ou d'aspect brillant sont interdites.

**Pour les bâtiments à usage d'activités :**

Les bardages métalliques sont uniquement autorisés pour les constructions à destination d'activités ou d'intérêt général.

Ils doivent cependant être unicolores et adopter une teinte visant à la meilleure intégration possible du bâtiment dans son environnement géographique. Les tons sombres et mats doivent être privilégiés.

## Ouvertures

Pour les constructions en bois : les menuiseries devront obligatoirement s'intégrer harmonieusement aux façades. Les menuiseries PVC blanches sont interdites.

## Toitures et couvertures

Les toitures terrasses sont interdites

### Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes :

Les toitures des constructions principales doivent être à deux versants et réalisées en ardoises ou tuiles vieilles, ou en matériaux de même aspect.

Les pentes sont comprises entre 35° et 50° et sont identiques sur tous les versants.

Les couvertures métalliques sont interdites pour toutes les constructions à usage d'habitation.

Les lucarnes doivent revêtir une couverture de couleur et de matériaux identiques à la toiture sur laquelle elles s'implantent. Elles doivent également s'inspirer de l'implantation des lucarnes sur les constructions traditionnelles locales.

Des dispositions différentes peuvent également être admises pour les auvents, vérandas et appentis :

- Les auvents, vérandas, appentis, abris de jardin et autres annexes à l'habitation de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- Ainsi que dans le cas d'extension, et de restauration de constructions existantes. Ces projets devront être réalisés dans le respect des pentes de toits des constructions préexistantes.

### Pour les bâtiments réservés à l'activité :

Les toitures doivent être de couleurs sombres et de tons mats.

## Traitement des abords (clôtures, accompagnement végétal des constructions)

***Rappel : Les projets de clôtures sont soumis à déclaration préalable, conformément à la délibération du conseil municipal en séance du 13 novembre 2008.***

Les clôtures sont facultatives.

Elles doivent par leur aspect, leur nature et leurs dimensions, s'intégrer harmonieusement à l'environnement.

Dans tous les cas, une conception discrète doit être recherchée, en limitant notamment la systématisation des clôtures minérales.

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

La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 1,60 m, à l'exception des clôtures bois pouvant atteindre 1,80 mètre.

Tous blocs techniques rapportés de type EDF-GDF, boîtes aux lettres, seront intégrés aux clôtures, et les parties saillantes ou isolées doivent être évitées.

Aux intersections, les clôtures doivent permettre une bonne visibilité.



Dans le cas de haies végétales doublant un système de clôture :

Les haies monospécifiques sont proscrites. Elles devront associer plusieurs essences et ne pas dépasser une hauteur maximale de 2,30 mètres.

*Il est vivement conseillé aux porteurs de projets, de se rapprocher des structures de conseil gratuit, que sont le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE), l'architecte conseil et les paysagistes de la DDT, ainsi que des services compétents en matière agricole.*

**Article U12 : Stationnement**

Le stationnement des véhicules doit être réalisé hors des voies publiques et être adapté à la destination, à l'importance et à la localisation des constructions.

**Article U13 : Espaces libres et plantations.**

Espaces libres

Tout espace libre doit être entretenu, afin de ne pas constituer une gêne pour le voisinage, ni nuire aux qualités paysagères, environnementales ou écologiques des sites.

Plantations

Les plantations existantes (publiques ou privées) seront maintenues ou remplacées.

L'arrachage des haies le long des voies de circulation de tout type est interdit, sauf :

- En cas de besoins d'élargissement de la voie, l'arrachage est autorisé sous réserve qu'une haie de type bocagère soit reconstituée de façon systématique après la réfection de l'ouvrage ;
- En cas de problème de mise en sécurité d'un carrefour ou d'une portion de voie par exemple, cet article ne s'applique pas, mais la mise en œuvre d'autre type de plantation est recommandée ;
- En cas d'aménagement d'un accès, l'arrachage est autorisé en dehors de l'arrachage des arbres de haut jet.

-----  
**SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**  
-----

**Article U14 : Coefficient d'occupation des sols.**

Sans objet.

## ZONE A URBANISER (AU)

### Vocation de la zone :

La zone à urbaniser est dite zone « AU ». Elle couvre les espaces non équipés par les réseaux de viabilisation, que la commune souhaite réserver au développement de l'urbanisation à court et moyen termes.

Lorsque les voies publiques, les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

Les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, dans le respect des éléments graphiques et réglementaires précités.

Lorsque les voies publiques, les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou révision du plan local d'urbanisme.

### Déclinaisons de la zone AU en secteurs :

- **secteur 1AU** : secteur destiné à l'urbanisation majoritairement résidentielle dans le prolongement de l'enveloppe urbaine du bourg, à court terme.

Il remplit les conditions définies au paragraphe 2 de la vocation de la zone telle qu'exposée ci-dessus. Il est équipé et urbanisable immédiatement.

- **secteur 2AU** : secteur destiné à l'urbanisation majoritairement résidentielle dans le prolongement de l'enveloppe urbaine du bourg, à moyen ou long terme.

- **secteur 2AUy** : secteur affecté à l'activité économique artisanale et compatible avec le voisinage d'habitations.

Ils remplissent les conditions définies au paragraphe 3 de la vocation de la zone telle qu'exposée ci-dessus. Ils sont non ou insuffisamment équipés et leur ouverture à l'urbanisation nécessitera une évolution du PLU par voie de modification ou de révision simplifiée.

*Les dispositions des articles du présent chapitre s'appliquent indifféremment à tous les secteurs, sauf mention contraire : les dispositions relatives à un secteur particulier sont précédées de la dénomination du ou des secteur(s) concerné(s).*

## SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

### **Article AU1 : Occupations et utilisations du sol interdites.**

Sont interdites toutes les constructions qui par leur nature, leur destination ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité et la sécurité des zones habitées préexistantes.

Sont de plus interdites, toutes les constructions incompatibles avec la vocation générale de chacun des secteurs.

► **En secteur 1AU**, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Le camping ou la pratique du camping de façon isolé ;
- Les carrières ;
- Les dépôts de véhicules désaffectés, de vieilles ferrailles et les décharges d'ordures ;
- La création de nouvelles activités agricoles ;
- La création d'activités industrielles nuisantes ou d'installations classées pour la protection de l'environnement dont la présence ne se justifie pas dans la zone ;
- Les étangs ;
- Les parcs d'attractions et autres installations de loisirs gênantes pour le voisinage ;

► **En secteur 2AU** : Toute occupation et utilisation du sol est interdite, à l'exception de celles admises à l'article 2.

### **Article AU2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.**

Toute occupation ou utilisation du sol qui n'est pas interdite à l'article 1 et n'est pas soumise aux conditions particulières précisées ci-après, est autorisée sans condition.

#### **Sont autorisées sur l'ensemble des secteurs 1AU et 2AU :**

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'une bonne intégration au site.
- Les exhaussements et affouillements répondant à des impératifs techniques liés aux occupations du sol autorisées, à la réalisation de projets d'intérêt général ou d'ouvrages publics.

► **En secteur 2AUy** : Sont autorisées les constructions à usage d'habitation destinées strictement au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des installations et bâtiments implantés dans la zone à condition qu'elles soient incorporées au bâtiment d'activité.



---

## SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

---

### **Article AU3 : Accès et voiries**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code civil.

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

Les accès et les voiries doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile et de collecte des ordures ménagères.

### **Article AU4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics.**

#### Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable, doit être desservie par un réseau public de distribution d'eau potable, de caractéristiques suffisantes et conforme aux règlements en vigueur.

#### Assainissement

##### Eaux usées

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à usage d'habitation ou d'activité doit disposer d'un dispositif d'assainissement autonome, sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et raccordable ultérieurement au réseau collectif public.

Dans ce cas, la construction n'est autorisée que si le dispositif d'assainissement autonome a reçu un accord de la structure compétente.

L'évacuation des effluents non traités vers le milieu hydraulique superficiel (fossé, réseau d'eaux pluviales, cours d'eau...) est interdite. Sont également interdits, les rejets d'effluents, même traités, dans un puisard, puits perdu, puits désaffecté, cavité naturelle ou artificielle.

##### Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau collecteur existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées vers celui-ci par des dispositifs appropriés.

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

#### Défense incendie

La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

#### Réseaux divers

La création, l'extension et le renforcement des réseaux divers de distribution d'électricité, de téléphone et de communication devront être obligatoirement enfouis.

Dans le cas de la restauration d'immeuble et s'il y a impossibilité technique d'alimentation souterraine, les branchements aux réseaux publics peuvent être assurés en façade par câbles torsadés pour l'électricité et par câbles courants pour le téléphone, de la manière la moins apparente possible.

#### **Article AU5 : Superficie minimale des terrains constructibles.**

En l'absence d'un réseau public d'assainissement et en cas d'impossibilité technique de raccordement, les caractéristiques (configuration et dimension) du terrain doivent permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur. Ces dispositions devront être prises dans tous les cas, notamment lors de divisions de terrain, de propriétés bâties ou de changement de destination d'un bâtiment.

#### **Article AU6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.**

***Rappel : En dehors des espaces urbanisés, et en l'absence d'un projet urbain remplissant les conditions définies à l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme, un recul de 75 mètres est imposé de part et d'autre de l'axe de la route départementale 2076, pour toute construction à l'exception des constructions et installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, des services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, des bâtiments d'exploitation agricole et des réseaux d'intérêt publics.***

#### **► En secteur 1AU, les constructions doivent être édifiées :**

- Soit à l'alignement ;
- Soit avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite des voies ou des emprises publiques.

**Règles alternatives aux règles édictées ci-dessus :**

*1 - Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées dans le cas de reconstruction après sinistre des bâtiments. La reconstruction pourra se faire sur l'implantation initiale, excepté en présence d'un document réglementaire s'imposant au PLU et appliquant une règle plus stricte.*

*2 - Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent également être autorisées pour l'implantation des constructions et installations nécessaires à la mise en place ou au fonctionnement d'équipements publics, ou d'intérêt général.*

*3 - Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent enfin être autorisées lorsque la topographie du terrain ne permet pas l'application de la règle générale.*

*4 - A proximité des carrefours, une distance supérieure à 5 mètres pourra être imposée pour des raisons de visibilité et de sécurité.*

*5 - Pour des constructions inférieures à 25 m<sup>2</sup> de SHOB.*

► **En secteurs 2AU et 2AUy :** sans objet

**Article AU7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.**

► **En secteur 1AU,** les constructions doivent être édifiées :

- Soit sur une limite séparative ;
- Soit avec un recul minimum de 3 mètres.

Cependant, si deux pétitionnaires présentent un plan masse formant un ensemble architectural cohérent, les bâtiments pourront être jointifs, sous réserve de la réalisation d'un mur coupe feu et si la limite séparative n'est pas plantée d'une haie naturelle qu'il faudrait alors détruire.

**Règles alternatives aux règles édictées ci-dessus:**

*1 - Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées dans le cas de reconstruction après sinistre des bâtiments. La reconstruction pourra se faire sur l'implantation initiale, excepté en présence d'un document réglementaire s'imposant au PLU et appliquant une règle plus stricte.*

*2 - Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent également être autorisées pour les constructions et installations nécessaires à la mise en place ou au fonctionnement d'équipements publics ou d'intérêt général liés aux divers réseaux.*

*3 - Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent enfin être autorisées lorsque la topographie du terrain ne permet pas l'application de la règle générale.*

► **En secteurs 2AU et 2AUy :** sans objet

**Article AU8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.**

► **En secteur 1AU :** Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ou d'activité ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

La distance entre deux bâtiments non contigus ne doit pas être inférieure à 4 mètres.

► **En secteurs 2AU et 2AUy :** sans objet

**Article AU9 : Emprise au sol des constructions.**

Sans objet

**Article AU10 : Hauteur maximale des constructions.**

***Rappel :** La hauteur des constructions est mesurée entre l'égout du toit et le point le plus bas du terrain initial au droit de ces constructions, côté façade.*

► **En secteur 1AU :**

- La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit.
- La hauteur des dépendances (isolées des constructions principales) ne peut excéder 3.50 mètres à l'égout du toit.
- La hauteur des constructions à usage d'activités ne peut excéder 8 mètres à l'égout du toit.
- Le niveau du plancher du rez-de-chaussée de toute nouvelle construction, en façade principale, doit être édifié à au moins 0,25 m au-dessus du niveau de la voie la desservant.

**Règles alternatives aux règles édictées ci-dessus:**

**1 - Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers, dans le cas de contraintes techniques justifiées.**

**2 - Pour les équipements d'infrastructure ou les bâtiments à usage d'activités lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.**

**3 - Lorsque le faîtage de la nouvelle construction s'aligne sur celui d'une construction voisine de plus grande hauteur.**

► **En secteurs 2AU et 2AUy :** sans objet

**Article AU11 : Aspect extérieur des constructions.**

***Préambule :** En application de l'article R 111-21 du Code de l'urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté 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.*

***Rappel :** Les constructions et installations devront être compatibles avec les caractéristiques architecturales (implantation, volumétrie, ouverture, toitures et couverture) et esthétiques (couleurs, matériaux) traditionnellement utilisées dans la région naturelle de la Champagne Berrichonne, afin d'éviter tout pastiche d'une architecture rapportée d'un environnement géographique autre.*

*Dans le cas contraire, le projet pourra recevoir exceptionnellement un avis favorable s'il justifie d'une étude architecturale ou énergétique particulière : projet de caractère contemporain ; projet privilégiant une utilisation rationnelle des énergies ou mettant en œuvre des procédés produisant ou utilisant des énergies renouvelables ; projet s'inscrivant dans le cadre d'une approche environnementale de l'urbanisme.*

#### Implantation et orientation

Elle doit être étudiée par rapport au relief, à la typologie des implantations et de l'orientation des constructions voisines préexistantes, caractérisée par le niveau du plancher du rez-de-chaussée par rapport au terrain naturel et par le sens du faîtage dominant.

#### Couleurs et matériaux

##### Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes :

Les couleurs trop vives, d'aspect brillant ou réfléchissant sont interdites.

##### Pour les bâtiments à usage d'activités :

Les bardages métalliques sont uniquement autorisés pour les constructions à usage d'activités ou d'intérêt général.

Ils doivent cependant être unicolores et adopter une teinte visant à la meilleure intégration possible du bâtiment dans son environnement géographique. Les tons sombres et mats doivent être privilégiés.

#### Ouvertures

Sans objet.

#### Toitures et couvertures

##### Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes :

Les toitures des constructions principales doivent être à deux versants et réalisées en ardoises ou tuiles vieilles, ou en matériaux de même aspect.

Les pentes sont comprises entre 35° et 50° et sont identiques sur tous les versants.

Les couvertures métalliques sont interdites pour toutes les constructions à usage d'habitation.

Les lucarnes doivent revêtir une couverture de couleur et de matériaux identiques à la toiture sur laquelle elles s'implantent. Elles doivent également s'inspirer de l'implantation des lucarnes sur les constructions traditionnelles locales.

Des dispositions différentes peuvent également être admises pour les auvents, vérandas et appentis :

- Les auvents, vérandas, appentis, abris de jardin et autres annexes à l'habitation de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- Ainsi que dans le cas d'extension, et de restauration de constructions existantes. Ces projets devront être réalisés dans le respect des pentes de toits des constructions préexistantes.

##### Pour les bâtiments réservés à l'activité :

Les toitures doivent être de couleurs sombres et de tons mats.

## Traitement des abords (clôtures, accompagnement végétal des constructions)

***Rappel : Les projets de clôtures sont soumis à déclaration préalable, conformément à la délibération du conseil municipal en séance du 13 novembre 2008.***

Les clôtures sont facultatives.

Elles doivent par leur aspect, leur nature et leurs dimensions, s'intégrer harmonieusement à l'environnement.

Dans tous les cas, une conception discrète doit être recherchée, en limitant notamment la systématisation des clôtures minérales.

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

La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 1,60 m.

Tous blocs techniques rapportés de type EDF-GDF, boîtes aux lettres, seront intégrés aux clôtures, et les parties saillantes ou isolées doivent être évitées.

Aux intersections, les clôtures doivent permettre une bonne visibilité.

**Dans le cas de haies végétales doublant un système de clôture :**

Les haies monospécifiques sont proscrites. Elles devront associer plusieurs essences et ne pas dépasser une hauteur maximale de 2,30 mètres.

*Il est vivement conseillé aux porteurs de projets, de se rapprocher des structures de conseil gratuit, que sont le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE), l'architecte conseil et les paysagistes de la DDT, ainsi que des services compétents en matière agricole.*

## **Article AU12 : Stationnement**

Le stationnement des véhicules doit être réalisé hors des voies publiques et être adapté à la destination, à l'importance et à la localisation des constructions.

### **► En secteur 1AU :**

Pour les constructions à usage d'habitation, il doit être aménagé au moins une place de stationnement par logement sur l'unité foncière.

Pour les opérations groupées, il doit être aménagé au moins une place de stationnement par logement sur l'unité foncière et une place pour 2 logements sur des aires communes. En cas d'impossibilité technique de réaliser les places demandées sur l'unité foncière, il devra être réalisé 1,5 place par logement sur des aires communes.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire aux obligations imposées en matière de stationnement, il peut en être tenu quitte en versant une participation fixée par délibération du Conseil Municipal en application des articles L123-1-2 et L123-1-3 du Code de l'Urbanisme.

### **► En secteurs 2AU et 2AUy : sans objet**



## **Article AU13 : Espaces libres et plantations.**

### Espaces libres

Tout espace libre doit être entretenu, afin de ne pas constituer une gêne pour le voisinage, ni nuire aux qualités paysagères, environnementales ou écologiques des sites.

#### ► **En secteurs 2AU et 2AUy** : sans objet

### Plantations

Les plantations existantes (publiques ou privées) seront maintenues ou remplacées.

L'arrachage des haies le long des voies de circulation de tout type est interdit, sauf :

- En cas de besoins d'élargissement de la voie, l'arrachage est autorisé sous réserve qu'une haie de type bocagère soit reconstituée de façon systématique après la réfection de l'ouvrage.
- En cas de problème de mise en sécurité d'un carrefour ou d'une portion de voie par exemple, cet article ne s'applique pas, mais la mise en œuvre d'autre type de plantation est recommandée.
- En cas d'aménagement d'un accès, l'arrachage est autorisé en dehors de l'arrachage des arbres de haut jet.

*L'utilisation des essences suivantes est recommandée :*

*Ajonc, Aubépine, Buis, Cornouiller mâle, Cornouiller sanguin, Chèvrefeuille des bois, Noisetier à gros fruits, Erable champêtre, Framboisier, Fusain d'Europe, Genêt à balais, Groseillier, Hêtre, Houx, If, Epine vinette, Rosier, Sureau noir, Viorne obier.*

---

## **SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**

---

## **Article AU14 : Coefficient d'occupation des sols.**

Sans objet.

## ZONE NATURELLE ET FORESTIERE (N)

### Vocation de la zone

La zone naturelle, dite zone « N », comprend des secteurs équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux 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.

Des constructions peuvent y être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

### Déclinaison de la zone N en secteurs :

- **Secteur Nh** : Il correspond aux zones naturelles de hameaux ou d'écarts, non liés à l'activité agricole.
- **Secteur Nv** : Il correspond aux zones naturelles de vallées et aux espaces humides ou prairiaux qui les bordent, à savoir le val d'Auron et le canal de Berry.
- **Secteur Nj** : Il correspond aux zones naturelles réservées à l'exploitation de jardins ouvriers communaux.
- **Secteur Ni** : Il correspond aux zones naturelles réservées aux activités sportives et de loisirs, implantées dans le val de l'Auron.
- **Secteur Np** : Il correspond aux zones naturelles réservées à la promotion du patrimoine architectural.

*Les dispositions des articles du présent chapitre s'appliquent indifféremment à tous les sous-secteurs, sauf mention contraire : les dispositions relatives à un sous-secteur particulier sont précédées de la dénomination du ou des sous-secteur(s) concerné(s).*



---

## SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

---

### **Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites.**

Toute occupation et utilisation des sols est interdite à l'exception de celles liées à l'exploitation forestière ou nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.**

***Rappel : Sont admis en zone N, et dans l'ensemble des sous-secteurs, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à l'environnement naturel, aux sites et aux paysages.***

#### Dispositions générales

- 1 - Les affouillements et exhaussements du sol répondant à des impératifs techniques liés aux occupations du sol autorisées, à la réalisation de projets d'intérêt général autres que carrières, ou d'ouvrages publics.
- 2 - La création et l'aménagement d'étangs ou de pièces d'eau paysagers s'ils sont destinés à la lutte contre l'incendie, à l'irrigation ou à la régulation des eaux pluviales, hors zones inondables et/ou humides, à la condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux.
- 3 - La reconstruction à l'identique après sinistre, sans changement de destination, sauf consécutif à une inondation dans les zones inondables et les zones concernées par débordements de nappe phréatique.
- 4 - Les abris isolés nécessaires à l'activité d'élevage, s'il s'agit de structures légères, sans fondation, à condition que :
  - Leur emprise au sol ne dépasse pas 20 m<sup>2</sup> ;
  - Qu'ils ne soient clos que sur 3 côtés au maximum ;
  - Qu'ils se situent à au moins 50 mètres des limites de zones urbanisées (U) et à urbaniser (AU) du PLU.
- 5 - Les technologies ou procédés énergétiques visant à la réduction des émissions de gaz à effet de serre, sous réserve d'une bonne intégration au sein d'un projet architectural ou de l'environnement paysager.

#### Dispositions particulières aux secteurs

##### ► **En secteur Nh :**

- Les constructions nouvelles à destination d'habitation dans une logique de densification ponctuelle.
- La construction ou l'extension mesurée des annexes des constructions existantes à usage d'habitation. L'opération ne doit pas créer de logement supplémentaire.

- Les abris de jardin d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m². Ils sont limités à un seul par îlot de propriété.
- L'extension des constructions à destination d'habitation existantes, si les 3 conditions suivantes sont réunies :
  - *l'extension est inférieure ou égale à 30% de l'emprise au sol de la construction initiale à la date d'application du PLU.*
  - *la desserte existante par les équipements est satisfaisante et le permet,*
  - *un raccordement architectural satisfaisant devra être trouvé entre le volume originel et l'extension réalisée.*
- Le changement de destination des constructions existantes, si l'ensemble des conditions suivantes sont réunies :
  - *l'opération a pour objet la sauvegarde d'un patrimoine architectural de qualité.*
  - *la desserte existante par les équipements est satisfaisante et le permet,*
  - *le changement est destiné à l'habitation ou à l'accueil d'activités artisanales, agricoles, commerciales ou de services, non nuisantes.*
- La restauration des bâtiments en ruine, ainsi que leur changement de destination aux conditions suivantes:
  - *que l'essentiel des murs porteurs soit apparent.*
  - *que l'intérêt architectural ou patrimonial justifie le maintien du bâtiment.*
  - *que l'architecture traditionnelle soit respectée.*

► **En secteur Nv :**

- Les activités touristiques, sportives et de loisirs, liées à la valorisation du val de l'Auron et du canal de Berry ainsi que les constructions nécessaires à leur bon fonctionnement.
- L'extension des constructions à destination d'habitation existantes, si les 3 conditions suivantes sont réunies :
  - *l'extension est inférieure ou égale à 30% de l'emprise au sol de la construction initiale à la date d'application du PLU,*
  - *la desserte existante par les équipements est satisfaisante et le permet,*
  - *un raccordement architectural satisfaisant devra être trouvé entre le volume originel et l'extension réalisée.*
- Le changement de destination des constructions existantes, si l'ensemble des conditions suivantes sont réunies :
  - *l'opération a pour objet la sauvegarde d'un patrimoine architectural de qualité.*
  - *la desserte existante par les équipements est satisfaisante et le permet,*
  - *le changement est destiné à l'habitation ou à l'accueil d'activités artisanales, agricoles, commerciales ou de services, non nuisantes.*
- La restauration des bâtiments en ruine, ainsi que leur changement de destination aux conditions suivantes:
  - *que l'essentiel des murs porteurs soit apparent.*
  - *que l'intérêt architectural ou patrimonial justifie le maintien du bâtiment.*

- *que l'architecture traditionnelle soit respectée.*

► **En secteur Nl :**

- L'extension, la transformation et la mise aux normes des bâtiments de sports et de loisirs existants.

► **En secteur Nj :**

- Les constructions liées et nécessaires aux activités de jardinage.
- Les abris de jardin d'une superficie totale inférieure ou égale à 20 mètres carrés.

► **En secteur Np :**

Il correspond aux zones naturelles réservées à la promotion du patrimoine architectural.

- La construction ou l'extension mesurée des annexes des constructions existantes à usage d'habitation. L'opération ne doit pas créer de logement supplémentaire.
- L'extension des constructions à destination d'habitation existantes, si les 3 conditions suivantes sont réunies :
  - *l'extension est inférieure ou égale à 30% de l'emprise au sol de la construction initiale à la date d'application du PLU.*
  - *la desserte existante par les équipements est satisfaisante et le permet,*
  - *un raccordement architectural satisfaisant devra être trouvé entre le volume originel et l'extension réalisée.*
- Le changement de destination des constructions existantes, si l'ensemble des conditions suivantes sont réunies :
  - *l'opération a pour objet la sauvegarde d'un patrimoine architectural de qualité.*
  - *la desserte existante par les équipements est satisfaisante et le permet,*
  - *le changement est destiné à l'habitation ou à l'accueil d'activités artisanales, agricoles, commerciales ou de services, non nuisantes.*
- La restauration des bâtiments en ruine, ainsi que leur changement de destination aux conditions suivantes:
  - *que l'essentiel des murs porteurs soit apparent.*
  - *que l'intérêt architectural ou patrimonial justifie le maintien du bâtiment.*
  - *que l'architecture traditionnelle soit respectée.*

---

## SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

---

**Article N3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, conditions d'accès aux voies ouvertes au public.**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code civil.

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

Les accès et les voiries doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile et de collecte des ordures ménagères.

La création d'un nouvel accès depuis la RD 2076, route classée à grande circulation, est interdite pour des raisons de sécurité publique.

► **En secteurs Nv et Nj :**

L'emploi de matériaux bitumineux est interdit pour toutes les voies et accès nouveaux.

**Article N4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics.**

**Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable, doit être desservie par un réseau public de distribution d'eau potable, de caractéristiques suffisantes et conforme aux règlements en vigueur.

**Eaux usées**

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à usage d'habitation ou d'activité doit disposer d'un dispositif d'assainissement autonome sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et raccordable ultérieurement au réseau collectif public.

La construction n'est autorisée que si le dispositif d'assainissement autonome a reçu un accord de la structure compétente.

L'évacuation des effluents non traités vers le milieu hydraulique superficiel (fossé, réseau d'eaux pluviales, cours d'eau ...) est interdite. Sont également interdits, les rejets d'effluents, même traités, dans un puisard, puits perdu, puits désaffecté, cavité naturelle ou artificielle.

**Eaux pluviales**

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau collecteur existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées vers celui-ci par des dispositifs appropriés.

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

#### Défense incendie

La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

#### Réseaux divers

La création, l'extension et les renforcements des réseaux de distribution d'électricité, de téléphone et de communication devront être obligatoirement enfouis.

Dans le cas de la restauration d'immeuble, et s'il y a impossibilité technique d'alimentation souterraine, les branchements aux réseaux publics peuvent être assurés en façade par câbles torsadés pour l'électricité et par câbles courants pour le téléphone, de la manière la moins apparente possible.

#### **Article N5 : Superficie minimale des terrains constructibles.**

En l'absence d'un réseau public d'assainissement, les caractéristiques (configuration et dimension) du terrain doivent permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur. Ces dispositions devront être prises dans tous les cas, notamment lors de divisions de terrain, de propriétés bâties ou de changement de destination d'un bâtiment.

#### **Article N6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.**

***Rappel : En bordure de la RD 2076 et hors agglomération, les nouvelles constructions et installations doivent être implantées au-delà de la marge de reculement de 75 mètres comptés à partir de l'axe de la voie, à l'exception des exemptions énumérées à l'article L 111-1-4 du Code de l'urbanisme.***

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres par rapport à l'axe des voies et aux limites des emprises publiques.

Cette marge ne s'appliquera pas dans le cas d'extension des constructions existantes, à la date de publication du PLU, dont l'implantation ne respecte pas le recul imposé. Le projet d'extension ne devra cependant pas tendre à diminuer la marge de recul initial.

**Règles alternatives aux règles édictées ci-dessus :**

**1 - Dans le cas d'immeubles voisins construits selon un alignement ou avec un retrait moindre, l'implantation des constructions peut être imposée en prolongement de ceux ci, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.**

**2 - Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées dans le cas de reconstruction après sinistre des bâtiments. La reconstruction pourra se faire sur l'implantation initiale, excepté en présence d'un document réglementaire s'imposant au PLU et appliquant une règle plus stricte.**

**3 - Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent également être autorisées pour l'implantation des constructions et installations nécessaires à la mise en place ou au fonctionnement d'équipements publics, ou d'intérêt général.**

**4 - Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées lorsque la topographie du terrain ne permet pas l'application de la règle générale.**

**5 - A proximité des carrefours, une distance supérieure pourra être imposée pour des raisons de visibilité et de sécurité.**

**6 - Pour des constructions inférieures à 25 m<sup>2</sup> de SHOB**

**Article N7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.**

**Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes doivent être édifiées :**

- soit en limite séparative
- soit avec un recul minimum de 3 mètres
- soit dans le prolongement des constructions existantes

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 25 mètres de la lisière d'un espace boisé, classé ou non.

**Règles alternatives aux règles édictées ci-dessus :**

**1 - Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées dans le cas de reconstruction après sinistre des bâtiments. La reconstruction pourra se faire sur l'implantation initiale, excepté en présence d'un document réglementaire s'imposant au PLU et appliquant une règle plus stricte.**

**2 - Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent également être autorisées pour les constructions et installations nécessaires à la mise en place ou au fonctionnement d'équipements publics ou d'intérêt général liés aux divers réseaux.**

**3 - Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent enfin être autorisées lorsque la topographie du terrain ne permet pas l'application de la règle générale.**

**Article N8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.**

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

La distance entre deux bâtiments non contigus ne doit pas être inférieure à 4 mètres.



## **Article N9 : Emprise au sol des constructions.**

Sans objet

## **Article N10 : Hauteur maximale des constructions.**

**Rappel** : La hauteur des constructions est mesurée entre l'égout du toit et le point le plus bas du terrain initial au droit de ces constructions, côté façade.

La hauteur des constructions autres qu'annexes ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit, sauf si elle est conditionnée par des impératifs techniques.

La hauteur des annexes (isolées des constructions principales) ne peut excéder 3.50 mètres à l'égout du toit.

Le niveau du plancher du rez-de-chaussée de toute nouvelle construction, en façade principale, doit être édifié à au moins 0,25 m au-dessus du niveau de la voie la desservant.

### **Règles alternatives aux règles édictées ci-dessus :**

**1. Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers, dans le cas de contraintes techniques justifiées.**

**2. Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité non nuisante.**

**3 - Lorsque le faitage de la nouvelle construction s'aligne sur celui d'une construction voisine de plus grande hauteur.**

## **Article N11 : Aspect extérieur des constructions.**

**Préambule** : En application de l'article R 111-21 du Code de l'urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté 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.

**Rappel** : Les constructions et installations devront être compatibles avec les caractéristiques architecturales (implantation, volumétrie, ouverture, toitures et couverture) et esthétiques (couleurs, matériaux) traditionnellement utilisées dans la région naturelle de la Champagne Berrichonne, afin d'éviter tout pastiche d'une architecture rapportée d'un environnement géographique autre.

**Dans le cas contraire, le projet pourra recevoir exceptionnellement un avis favorable s'il justifie d'une étude architecturale ou énergétique particulière : projet de caractère contemporain ; projet privilégiant une utilisation rationnelle des énergies ou mettant en œuvre des procédés produisant ou utilisant des énergies renouvelables ; projet s'inscrivant dans le cadre d'une approche environnementale de l'urbanisme.**

### **Implantation et orientation**

Elle doit être étudiée par rapport au relief, à la typologie des implantations et de l'orientation des constructions voisines préexistantes, caractérisée par le niveau du plancher du rez-de-chaussée par rapport au terrain naturel et par le sens du faitage dominant.

### Couleurs et matériaux

Les couleurs vives ou d'aspect brillant sont interdites.

### Ouvertures

Sans objet.

### Toitures et couvertures

#### Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes :

Les toitures des constructions principales doivent être à deux versants et réalisées en ardoises ou tuiles vieilles, ou en matériaux de même aspect.

Les pentes sont comprises entre 35° et 50° et sont identiques sur tous les versants.

Des dispositions différentes peuvent également être admises pour les auvents, vérandas et appentis.

- Les auvents, vérandas, appentis, abris de jardin et autres annexes à l'habitation de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- Ainsi que dans le cas d'extension, et de restauration de constructions existantes. Ces projets devront être réalisés dans le respect des pentes de toits des constructions préexistantes.

#### Pour les bâtiments réservés à l'activité :

Les toitures doivent être de couleurs sombres et de tons mats.

### Traitement des abords (clôtures, accompagnement végétal des constructions)

***Rappel : Les projets de clôtures sont soumis à déclaration préalable, conformément à la délibération du conseil municipal en séance du 13 novembre 2008.***

***Les clôtures agricoles et forestières ne sont pas soumises à cette déclaration en application de l'article R 421-2 du Code de l'urbanisme.***

Les clôtures sont facultatives.

Elles doivent par leur aspect, leur nature et leurs dimensions, s'intégrer harmonieusement à l'environnement.

Dans tous les cas, une conception discrète doit être recherchée, en limitant notamment la systématisation des clôtures minérales.

Tous blocs techniques rapportés de type EDF-GDF, boîtes aux lettres, seront intégrés aux clôtures, et les parties saillantes ou isolées doivent être évitées.

Aux intersections, les clôtures doivent permettre une bonne visibilité.

#### Dans le cas de haies végétales doublant un système de clôture :

Les haies monospécifiques sont prosrites. Elles devront associer plusieurs essences.

*Il est vivement conseillé aux porteurs de projets, de se rapprocher des structures de conseil gratuit, que sont le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE), l'architecte conseil et les paysagistes de la DDT, ainsi que des services compétents en matière agricole.*



## **Article N12 : stationnement**

Le stationnement des véhicules doit être réalisé hors des voies publiques et être adapté à la destination, à l'importance et à la localisation des constructions.

## **Article N13 : espaces libres et plantations.**

### Espaces libres

Tout espace libre doit être entretenu, afin de ne pas constituer une gêne pour le voisinage, ni nuire aux qualités paysagères, environnementales ou écologiques des sites.

### Plantations

Les plantations existantes (publiques ou privées) seront maintenues ou remplacées.

L'arrachage des haies le long des voies de circulation de tout type est interdit, sauf :

- En cas de besoins d'élargissement de la voie, l'arrachage est autorisé sous réserve qu'une haie de type bocagère soit reconstituée de façon systématique après la réfection de l'ouvrage.
- En cas de problème de mise en sécurité d'un carrefour ou d'une portion de voie par exemple, cet article ne s'applique pas, mais la mise en œuvre d'autre type de plantation est recommandée.
- En cas d'aménagement d'un accès, l'arrachage est autorisé en dehors de l'arrachage des arbres de haut jet.

### Espaces boisés classés

#### ► **En zone N et secteur Nv :**

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

---

## SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

---

## **Article N14 : coefficient d'occupation des sols.**

Appliqué selon le contexte, à la superficie d'un terrain ou d'une unité foncière (site d'implantation du projet), le coefficient d'occupation du sol (COS) fixe, une surface maximale de plancher hors œuvre nette (SHON) susceptible d'être utilisée, qui est calculée selon les règles fixées par le code de l'urbanisme.

► **En secteur Nl, Nv, et Nj :** le COS est de 0,10.

► **En secteurs Nh et Np :** le COS est de 0,40.

### Exception :

Il n'est pas fixé de COS pour les constructions publiques ou d'intérêt collectif.

**Bonus de COS autorisé :**

- il peut être porté à 0,35, pour les constructions ou rénovations performantes au plan énergétique, dans le respect des prescriptions réglementaires de la loi Pope de 2005 et des arrêtés du 3 mai 2007.

## ZONE AGRICOLE (A)

### Vocation de la zone :

La zone agricole, dite zone « A » comprend des secteurs équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. En dehors des constructions agricoles<sup>4</sup>, seules les constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif, y sont autorisés.

### Déclinaison de la zone A :

► En secteur Ax : secteur qui couvre des exploitations actives au jour de l'approbation du PLU et possédant des annexes agricoles de qualité représentatives du patrimoine rural, dont le changement de destination pourra être autorisé sous conditions.

---

<sup>4</sup> On entend par constructions nécessaires à l'exploitation agricole : les constructions à caractère fonctionnel nécessaires aux exploitations (serres, silos...), les bâtiments nécessaires à l'activité agricole et à l'élevage (hangar, stabulation...), les constructions d'habitations nécessaires à l'exploitation.

## SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

### **Article A1 : Occupations et utilisations du sol interdites.**

Toute occupation et utilisation des sols est interdite à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

### **Article A2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.**

#### **Rappels**

- 1 - Les constructions et installations ne doivent en aucun cas constituer un préjudice au développement des activités agricoles, ni porter atteinte à l'environnement et aux paysages.
- 2 - Respect de la règle de réciprocité, du règlement sanitaire départemental (RSD) et de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE).
- 3 - Respect des dispositions du Code rural et du Code de l'environnement.
- 4 - La desserte en réseaux doit être suffisante.

#### **Sont autorisées sous conditions :**

- Le logement de l'exploitant exerçant une activité à titre principal et dont la présence est liée au bon fonctionnement de celle-ci, qu'il s'agisse d'une construction neuve, d'une extension, d'une réfection ou d'un changement de destination.

Le logement doit dans ce cas, être implanté à une distance d'éloignement de 100 mètres maximum des bâtiments d'exploitation préexistants.

Une distance supérieure pourra être admise en cas de contraintes techniques, sanitaires ou de prévention incendie ainsi qu'en cas d'impossibilité pratique.

- Les constructions et installations considérées comme le prolongement de l'activité agricole, sous réserve de former un ensemble compact et cohérent avec l'exploitation agricole.

- Les affouillements et exhaussements du sol répondant à des impératifs techniques liés aux occupations du sol autorisées, à la réalisation de projets d'intérêt général ou d'ouvrages publics.

- La création, l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), soumises à autorisation ou à déclaration, à condition qu'elles soient liées à l'activité des exploitations agricoles de la zone.

- La reconstruction à l'identique après sinistre ayant un lien avec l'activité agricole, sans changement de destination, sauf consécutif à une inondation dans les zones inondables et les zones concernées par débordements de nappe phréatique.

- Dans les zones inondables et les zones concernées par débordements de nappe phréatique, l'extension des bâtiments existants et le changement de destination sont seuls autorisés, à condition que ceux-ci n'aggravent pas le risque et n'exposent pas davantage de personnes.

Le projet d'extension devra être inférieur ou égale à 30% de l'emprise au sol de la construction initiale.

- Les abris isolés nécessaires à l'activité d'élevage, s'il s'agit de structures légères, sans fondation, à condition que :

- *leur emprise au sol ne dépasse pas 20m<sup>2</sup> ;*
- *qu'ils ne soient clos que sur 3 côtés au maximum ;*
- *qu'ils se situent à au moins 50 mètres des limites de zones urbanisées (U) et à urbaniser (AU) du PLU.*

### **Disposition particulière au secteur**

► **En secteur Ax :** Les bâtiments agricoles pourront faire l'objet d'un changement de destination total ou partiel uniquement dans le cadre strict de l'article L 123.3.1 du Code de l'urbanisme.

---

## SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

---

### **Article A3 : Accès et voiries**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code civil.

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

Les accès et les voiries doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile et de collecte des ordures ménagères.

La création d'un nouvel accès depuis la RD 2076, route classée à grande circulation, est interdite pour des raisons de sécurité publique.

### **Article A4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics.**

#### **Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable, doit être desservie par un réseau public de distribution d'eau potable, de caractéristiques suffisantes et conforme aux règlements en vigueur.

## Eaux usées

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à destination d'habitation ou d'activité doit disposer d'un dispositif d'assainissement autonome, sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et raccordable ultérieurement au réseau collectif public.

La construction n'est autorisée que si le dispositif d'assainissement autonome a reçu un accord de la structure compétente.

L'évacuation des effluents non traités vers le milieu hydraulique superficiel (fossé, réseau d'eaux pluviales, cours d'eau ...) est interdite.

Sont également interdits, les rejets d'effluents, même traités, dans un puisard, puits perdu, puits désaffecté, cavité naturelle ou artificielle.

## Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau collecteur existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées vers celui-ci par des dispositifs appropriés.

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

***Rappel : le renvoi des eaux pluviales dans le réseau des eaux usées est interdit en présence d'un réseau séparatif.***

## Défense incendie

La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

## Réseaux divers

La création, l'extension et le renforcement des réseaux divers de distribution d'électricité, de téléphone et de communication devront être obligatoirement enfouis. Dans le cas de la restauration d'immeuble et s'il y a impossibilité technique d'alimentation souterraine, les branchements aux réseaux publics peuvent être assurés en façade par câbles torsadés pour l'électricité et par câbles courants pour le téléphone, de la manière la moins apparente possible.

## Article A5 : Superficie minimale des terrains constructibles.

En l'absence d'un réseau public d'assainissement et en cas d'impossibilité technique de raccordement, les caractéristiques (configuration et dimension) du terrain doivent permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur.

Ces dispositions devront être prises dans tous les cas, notamment lors de divisions de terrain, de propriétés bâties ou de changement de destination d'un bâtiment.

#### **Article A6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.**

***Rappel : L'interdiction de nouvelles constructions et installations dans une bande de 75 m de part et d'autre de l'axe de la RD 2076, en dehors des espaces urbanisés de la commune, ne s'applique pas pour les bâtiments d'exploitation agricole de même qu'aux autres exemptions mentionnées à l'article L 111-1-4 du Code de l'urbanisme.***

Les constructions nouvelles à destination d'habitation ou d'activité agricole doivent être implantées à un retrait minimum de 10 mètres par rapport à l'axe des voies et aux limites des emprises publiques.

Cette marge ne s'appliquera pas dans le cas d'extension des constructions existantes, à la date de publication du PLU, dont l'implantation ne respecte pas le recul imposé. Le projet d'extension ne devra cependant pas tendre à diminuer la marge de recul initial.

##### **Règles alternatives aux règles édictées ci-dessus :**

***1 - Dans le cas d'immeubles voisins construits selon un alignement ou avec un retrait moindre, l'implantation des constructions peut être imposée en prolongement de ceux ci, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.***

***2 - Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées dans le cas de reconstruction après sinistre des bâtiments. La reconstruction pourra se faire sur l'implantation initiale, excepté en présence d'un document réglementaire s'imposant au PLU et appliquant une règle plus stricte.***

***3 - Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent également être autorisées pour l'implantation des constructions et installations nécessaires à la mise en place ou au fonctionnement d'équipements publics, ou d'intérêt général.***

***4 - Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent enfin être autorisées lorsque la topographie du terrain ne permet pas l'application de la règle générale.***

***5 - A proximité des carrefours, une distance supérieure pourra être imposée pour des raisons de visibilité et de sécurité.***

***6 - Pour des constructions inférieures à 25 m<sup>2</sup> de SHOB.***

#### **Article A7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.**

Les constructions doivent être édifiées :

- soit en limite séparative ;
- soit avec un recul minimum de 3 mètres ;
- soit dans le prolongement des constructions existantes.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de :

- 50 mètres de la lisière d'un espace boisé, classé ou non, pour les bâtiments d'exploitation agricole ;
- 25 mètres de la lisière d'un espace boisé, classé ou non, pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes.



**Règles alternatives aux règles édictées ci-dessus :**

**1 - Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées dans le cas de reconstruction après sinistre des bâtiments. La reconstruction pourra se faire sur l'implantation initiale, excepté en présence d'un document réglementaire s'imposant au PLU et appliquant une règle plus stricte.**

**2 - Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent également être autorisées pour les constructions et installations nécessaires à la mise en place ou au fonctionnement d'équipements publics ou d'intérêt général liés aux divers réseaux.**

**3 - Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent enfin être autorisées lorsque la topographie du terrain ne permet pas l'application de la règle générale.**

**Article A8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.**

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

La distance entre deux bâtiments non contigus ne doit pas être inférieure à 4 mètres.

**Article A9 : Emprise au sol des constructions.**

Sans objet.

**Article A10 : Hauteur maximale des constructions.**

**Rappel : La hauteur des constructions est mesurée entre l'égout du toit et le point le plus bas du terrain initial au droit de ces constructions, côté façade.**

La hauteur des constructions à usage d'activité ne peut excéder 8 mètres à l'égout du toit, sauf si elle est conditionnée par des impératifs techniques.

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 6 mètres, mesurée à l'égout du toit.

La hauteur des dépendances (isolées des constructions principales) ne peut excéder 3.50 mètres à l'égout du toit.

Le niveau du plancher du rez-de-chaussée de toute nouvelle construction, en façade principale, doit être édifié à au moins 0,25 m au-dessus du niveau de la voie la desservant.

**Règles alternatives aux règles édictées ci-dessus :**

**1. Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers, dans le cas de contraintes techniques justifiées.**

**2. Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées, silos et autres superstructures).**

**3 - Lorsque le faitage de la nouvelle construction s'aligne sur celui d'une construction voisine de plus grande hauteur.**

## Article A11 : Aspect extérieur des constructions.

Préambule : *En application de l'article R 111-21 du Code de l'urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté 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.*

**Rappel** : *Les constructions et installations devront être compatibles avec les caractéristiques architecturales (implantation, volumétrie, ouverture, toitures et couverture) et esthétiques (couleurs, matériaux) traditionnellement utilisées dans la région naturelle de la Champagne Berrichonne, afin d'éviter tout pastiche d'une architecture rapportée d'un environnement géographique autre.*

*Dans le cas contraire, le projet pourra recevoir exceptionnellement un avis favorable s'il justifie d'une étude architecturale ou énergétique particulière : projet de caractère contemporain ; projet privilégiant une utilisation rationnelle des énergies ou mettant en œuvre des procédés produisant ou utilisant des énergies renouvelables ; projet s'inscrivant dans le cadre d'une approche environnementale de l'urbanisme.*

### Implantation et orientation

Elle doit être étudiée par rapport au relief, à la typologie des implantations et de l'orientation des constructions voisines préexistantes, caractérisée par le niveau du plancher du rez-de-chaussée par rapport au terrain naturel et par le sens du faîtage dominant.

### Couleurs et matériaux

Pour les constructions à destination d'habitation et leurs annexes : les enduits et matériaux doivent revêtir une teinte discrète. Les couleurs vives ou d'aspect brillant sont interdites.

Pour les bâtiments d'activités agricoles : Les couleurs sombres et de tons mats sont seules autorisées, sous réserve d'une cohérence avec les couleurs du bâti préexistant.

Les bardages associant en alternance deux teintes différentes, sont interdits.

Le bois, l'acier, les parpaings enduits ou panneaux préfabriqués en béton (en soubassements) sont des matériaux à privilégier.

### Ouvertures

Sans objet

### Toitures et couvertures

Pour les constructions à destination d'habitation et leurs annexes : les toitures des constructions principales doivent être à deux versants et réalisées en ardoises ou tuiles vieilles, ou en matériaux de même aspect.

Les pentes sont comprises entre 35° et 50° et sont identiques sur tous les versants.

Des dispositions différentes peuvent également être admises pour les auvents, vérandas et appentis :

- Les auvents, vérandas, appentis, abris de jardin et autres annexes à l'habitation de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- Ainsi que dans le cas d'extension, et de restauration de constructions existantes. Ces projets devront être réalisés dans le respect des pentes de toits des constructions préexistantes.

Pour les bâtiments réservés à l'activité agricole :

Les toitures doivent être de couleurs sombres et de tons mats.

Traitements des abords (clôtures, accompagnement végétal)

**Rappel** : Les projets de clôtures sont soumis à déclaration préalable, conformément à la délibération du conseil municipal en séance du 13 novembre 2008.

**Les clôtures agricoles et forestières ne sont pas soumises à cette déclaration en application de l'article R 421-2 du Code de l'urbanisme.**

Les clôtures sont facultatives.

Elles doivent par leur aspect, leur nature et leurs dimensions, s'intégrer harmonieusement à l'environnement.

Dans tous les cas, une conception discrète doit être recherchée, en limitant notamment la systématisation des clôtures minérales.

Tous blocs techniques rapportés de type EDF-GDF, boîtes aux lettres, seront intégrés aux clôtures, et les parties saillantes ou isolées doivent être évitées.

Aux intersections, les clôtures doivent permettre une bonne visibilité.

Les volumes des bâtiments agricoles doivent être intégrés par le biais de plantations nouvelles associant plusieurs essences, ou par la préservation d'éléments plantés préexistants, ce, afin de diminuer l'impact visuel du projet dans le paysage.

Dans le cas de haies végétales doublant un système de clôture :

Les haies monospécifiques sont proscrites. Elles devront associer plusieurs essences.

**Rappel** : Il est vivement conseillé aux porteurs de projets, de se rapprocher des structures de conseil gratuit, que sont le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE), l'architecte conseil et les paysagistes de la DDEA, ainsi que des services compétents en matière agricole.

## **Article A12 : Stationnement**

Le stationnement des véhicules doit être réalisé hors des voies publiques et être adapté à la destination, à l'importance et à la localisation des constructions.

### **Article A13 : Espaces libres et plantations.**

#### Espaces libres

Tout espace libre doit être entretenu, afin de ne pas constituer une gêne pour le voisinage, ni nuire aux qualités paysagères, environnementales ou écologiques des sites.

#### Plantations

Les plantations existantes (publiques ou privées) seront maintenues ou remplacées.

L'arrachage des haies le long des voies de circulation de tout type est interdit, sauf :

- En cas de besoins d'élargissement de la voie, l'arrachage est autorisé sous réserve qu'une haie de type bocagère soit reconstituée de façon systématique après la réfection de l'ouvrage.
- En cas de problème de mise en sécurité d'un carrefour ou d'une portion de voie par exemple, cet article ne s'applique pas, mais la mise en œuvre d'autre type de plantation est recommandée.
- En cas d'aménagement d'un accès, l'arrachage est autorisé en dehors de l'arrachage des arbres de haut jet.

#### Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

---

### **SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**

---

### **Article A14 : Coefficient d'occupation des sols.**

Sans objet.

