

Document n° 3

Acte déposé à la
Préfecture du Cher, le

16 SEP. 2003



DEPARTEMENT DU CHER

COMMUNE DE VASELAY

PLAN LOCAL D'URBANISME

Arrêté le 22 11 2002

Approuvé le 29 août 2003

REGLEMENT D'URBANISME

*Modifié le 9/12/2005
Modifié le 20/12/2007*

Atelier francis ouhayoun
urbaniste - architecte d.p.l.g.

1, rue védeau - 18000 bourges - téléphone 02 48 21 36 30 - télécopie 02 48 69 04 91 - atelier.ouhayoun @ wanadoo. fr

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES.....page 2

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

CHAPITRE I - ZONE Upage 5

CHAPITRE II - ZONE U1.....page 11

CHAPITRE III - ZONE Ue.....page 16

CHAPITRE IV - ZONE AU.....page 19

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE I - ZONE A.....page 20

CHAPITRE II - ZONE N.....page 23

ANNEXES

ANNEXE 1

Liste des sites archéologiques.....page 26

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

* Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de VASSELAY.

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

* Les règles du P.L.U. se substituent aux règles générales de l'urbanisme (articles R 111.1 à R 111.26 du Code de l'urbanisme).

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

- Article R 111.2 Atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.
- Article R111.3.2 Préservation ou mise en valeur d'un site archéologique.
- Article R 111.4 Accès et desserte des terrains par les voies publiques - Stationnement.
- Article R 111.14.2 Protection de l'environnement.
- Article R 111.15 Respect des directives d'aménagement national, cohérence avec les schémas directeurs.
- Article R 111.21 respect des sites et paysages, intégration architecturale des bâtiments.

* Indépendamment des règles du P.L.U., les servitudes d'utilité publique, répertoriées en annexe conformément à l'article L 126.1 du Code de l'Urbanisme, sont opposables aux demandes d'autorisation d'occupation du sol.

* Ce règlement n'exclut pas l'application d'autres dispositions, notamment celles permettant de refuser un permis de construire pour des travaux ou constructions devant être réalisés sur des terrains compris dans une opération pour laquelle une déclaration d'utilité publique a été publiée (article L 421.4).

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

* Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en :

- **Zones urbaines**, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II :

U - zone urbaine à faible densité ou prédominent les maisons individuelles, délimitant l'agglomération et ses abords. Cette zone est destinée à être desservie par l'assainissement collectif eaux usées.

U1 - zone d'habitat de faible densité, non desservie par l'assainissement collectif eaux usées.

Ue - zone urbaine destinée aux activités secondaires et tertiaires et aux commerces.

AU - zone d'urbanisation future,

- **Zones naturelles**, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III :

A - Réserve à l'agriculture

N - Zone naturelle protégée

- **Les emplacements réservés** aux voies, ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, bien que situés dans les zones urbaines ou naturelles, sont soumis aux dispositions de l'article R123.32 du code de l'Urbanisme. Le propriétaire peut demander à bénéficier des dispositions de l'article L 123.9 du Code de l'Urbanisme.

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

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

* Conformément aux dispositions de l'article L 123.1 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par le P.L.U. ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

* L'autorité compétente pour délivrer les autorisations d'occupation ou d'utilisation du sol est chargée de statuer sur ces adaptations.

* Aucune adaptation ne peut être motivée par la forme ou la dimension d'une parcelle créée postérieurement à la date de publication du Plan d'Occupation des Sols.

ARTICLE 5 – RAPPELS

Sont soumis à autorisation :

* Les installations et travaux divers (articles R442.1 et R 442.2) :

- Parcs d'attraction, aires de jeux et de sports ouverts au public,
- Aires de stationnement ouvertes au public,
- Dépôts de véhicules d'au moins dix unités, garage collectifs de caravanes,
- Affouillements et exhaussements du sol (superficie supérieure à 100 m² et profondeur ou hauteur supérieure à 2 mètres).

Sont soumis à déclaration préalable :

* L'édification des clôtures (articles L 441.1 à L 441.4. du Code de l'Urbanisme),

* Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques cités aux alinéas a à 1 de l'article R 422.2 du Code de l'Urbanisme.

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

- qui n'ont pas pour effet de créer une surface de plancher nouvelle,
- ou qui ont pour effet de créer, sur un terrain supportant déjà un bâtiment, une surface de plancher hors œuvre brute inférieure ou égale à 20 m² (article R 442.2, alinéas m du Code de l'Urbanisme).

Espaces boisés classés

* Dans les espaces boisés classés figurant au plan de zonage, les demandes de défrichement sont irrecevables. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation (article L 130.1 du Code de l'Urbanisme).

Accès

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

Protection du patrimoine archéologique

* Conformément aux dispositions du décret n° 86-192 du 5 février 1986, lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis à autorisation de lotir, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux divers prévus par le Code de l'Urbanisme peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, cette autorisation ou ce permis est délivré après avis du Préfet, qui consulte le Directeur des Antiquités.

* Les sites ayant fait l'objet de cette consultation sont mentionnés en annexe du présent règlement. Cependant, les informations signalées ne peuvent être comprises comme une liste exhaustive des contraintes archéologiques concernant le territoire de la commune.

Toute découverte fortuite de vestiges archéologiques doit être déclarée au maire de la commune qui doit la transmettre sans délais au préfet, conformément à l'article 14 de la loi validée du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques.

Cette réserve est valable pour tout le territoire de la commune.

*

TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

CHAPITRE I - ZONE U

La zone U est la zone où se regroupe l'ensemble des fonctions urbaines constituant le CENTRE-BOURG. C'est une zone de faible densité, où les habitations majoritaires, côtoient les fonctions d'accompagnement, commerces, artisanat, équipements publics, voire petites activités non nuisantes.

La zone U répond aussi bien à la forme d'urbanisation traditionnelle de constructions agglomérées en ordre continu, qu'à la forme de constructions diffuses du lotissement.

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

ARTICLE U 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

* Sont interdits :

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

ARTICLE U 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

* Sont admises sous conditions les occupations et installations du sol ci-après :

- les constructions et installations à usage d'activités, à condition d'être compatibles avec les équipements d'infrastructure qui doivent les desservir.
- Les installations classées liées à la vie urbaine, quel que soit le régime (autorisation ou déclaration) auquel elles sont soumises, à condition que les nuisances et les risques en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, soient compatibles avec le voisinage.
- les abris de jardins, sous réserve que leur superficie n'excède pas 10 m². Ils sont limités à un seul par îlot de propriété

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U 3 - VOIRIE ET ACCES

* Voirie :

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

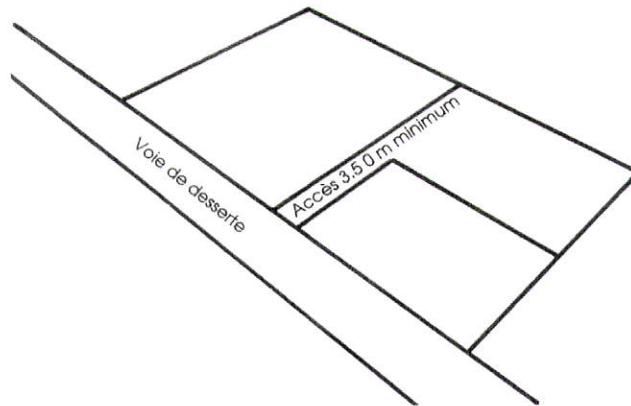
Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles auront à supporter ou aux constructions qu'elles devront desservir. Une plate-forme de 8 m de largeur peut être imposée.

Les voies en impasse peuvent être interdites dans les lotissements. Lorsqu'elles sont autorisées, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale, afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

* Accès :

L'accès des terrains non directement desservis par une voie publique ou privée répondant aux caractéristiques définies ci-dessus, doit être adapté à l'opération et aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Cet accès doit présenter une largeur de 3.50 mètres au moins.

* La largeur des entrées cochères doit être adaptée à l'usage des constructions dont elles assurent l'accès.



ARTICLE U 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

* Eau :

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

* Assainissement - Eaux usées :

Le mode d'assainissement de cette zone est l'assainissement collectif. Toutefois, sur les terrains non raccordés et tant que le réseau n'est pas réalisé, les eaux usées doivent être dirigées sur un dispositif individuel d'épuration et d'élimination et les chutes d'eaux usées doivent être conçues pour être branchées directement sur le réseau d'assainissement lorsqu'il sera mis en place.

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public que des effluents pré-épurés conformément à la réglementation en vigueur.

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

* Assainissement - Eaux pluviales :

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

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

* Electricité et télécommunications :

Des raccordements ensevelis peuvent être imposés.

ARTICLE U 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

* En l'absence de réseau d'assainissement collectif des eaux usées, les terrains doivent avoir des caractéristiques permettant la mise en place d'un système d'épuration et d'élimination autonome, adapté à la nature du sol. Cette exigence ne concerne pas les constructions annexes ou les agrandissements de constructions existantes, déjà pourvues d'un système d'épuration ou d'élimination.

ARTICLE U 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

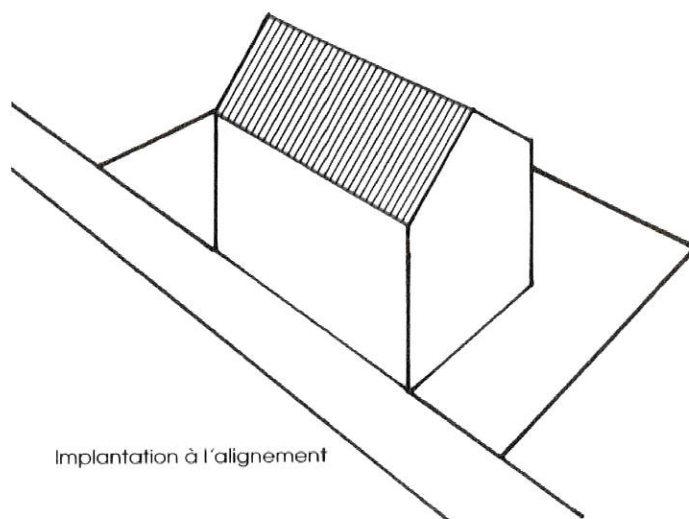
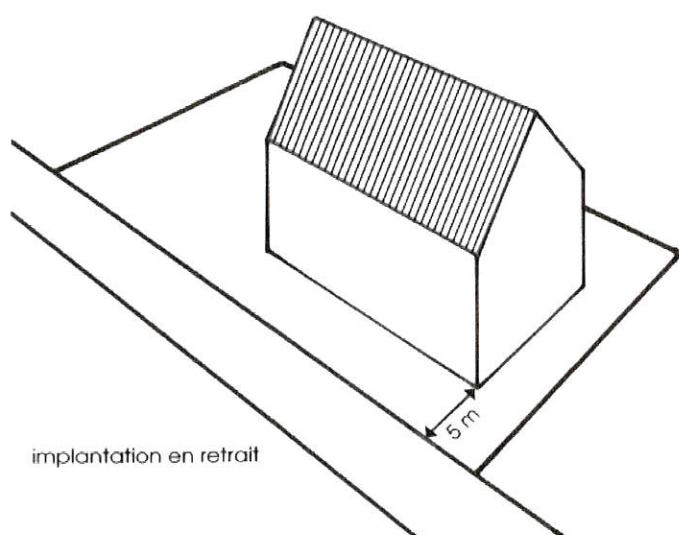
* Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement.

Toutefois, des implantations à moins de 5 mètres, et jusqu'à l'alignement, peuvent être autorisées dans certains cas particuliers, pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines ou de la configuration du terrain, ou s'il s'avère qu'elles contribuent à la qualité d'un projet de lotissement ou de constructions groupées.

* L'implantation à l'alignement ou sur limite de voie privée qui en tient lieu peut être autorisée pour les équipements publics de faible importance ou les constructions nécessaires aux services publics dont la superficie est au plus égale à 15 m² et dont la hauteur ne dépasse pas 3 mètres à l'égout du toit.

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

(VOIR SCHEMAS, CI-DESSOUS)



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

* Dans une profondeur de 20 m à partir de l'alignement des voies, les constructions peuvent être implantées :

- en limite séparative, à condition que la hauteur maximale du bâtiment à construire ne soit pas supérieure à 6 m à l'égout du toit sur cette limite,

- en retrait de la limite séparative. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 3 mètres lorsque la façade tournée sur cette limite ne comporte pas de baie de pièce principale et un minimum de 6 m lorsque la façade sur cette limite comporte des baies de pièce principale.

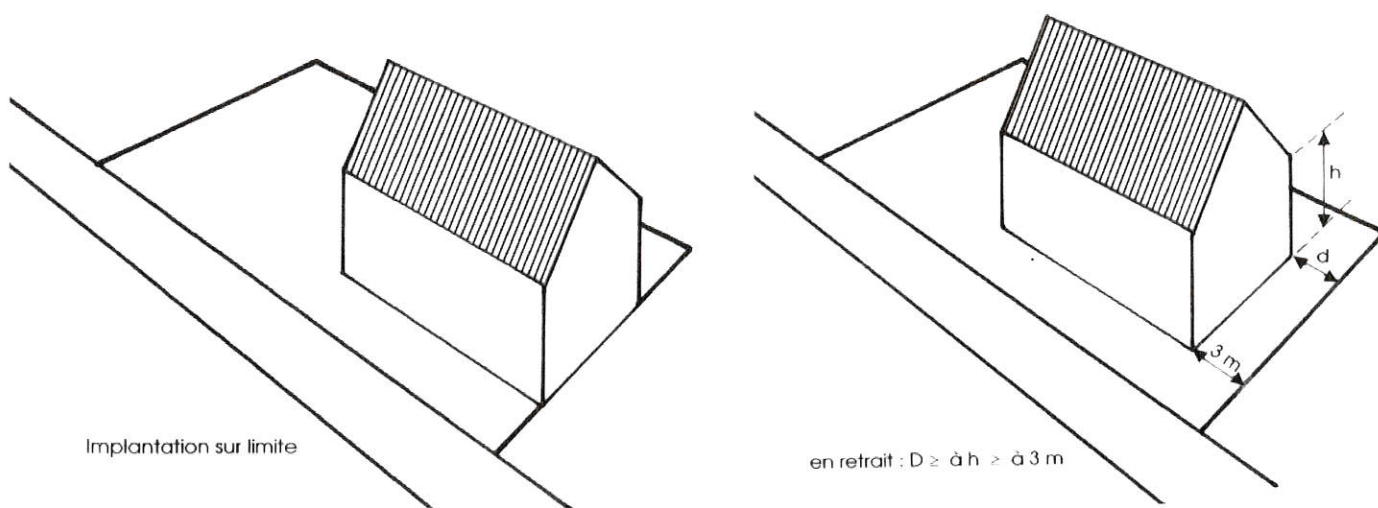
* Au-delà d'une profondeur de 20 m, les constructions doivent être implantées en retrait de la limite séparative, selon les règles définies à l'alinéa précédent. Les constructions annexes peuvent être implantées en limite séparative si leur hauteur ne dépasse pas 3.50 m à l'égout du toit sur la limite.

* Dans tous les cas, des implantations à des distances inférieures à celles mentionnées ci-dessus, peuvent être autorisées, s'ils s'avère qu'elles contribuent à la qualité d'un projet de lotissement ou de constructions groupées.

* Dans le cas d'un mur pignon, la hauteur est calculée à l'égout du toit.

* les bâtiments à usage d'activités doivent être implantés en retrait de la limite séparative, de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de cette limite soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 6 mètres.

(VOIR SCHEMAS, CI-DESSOUS)

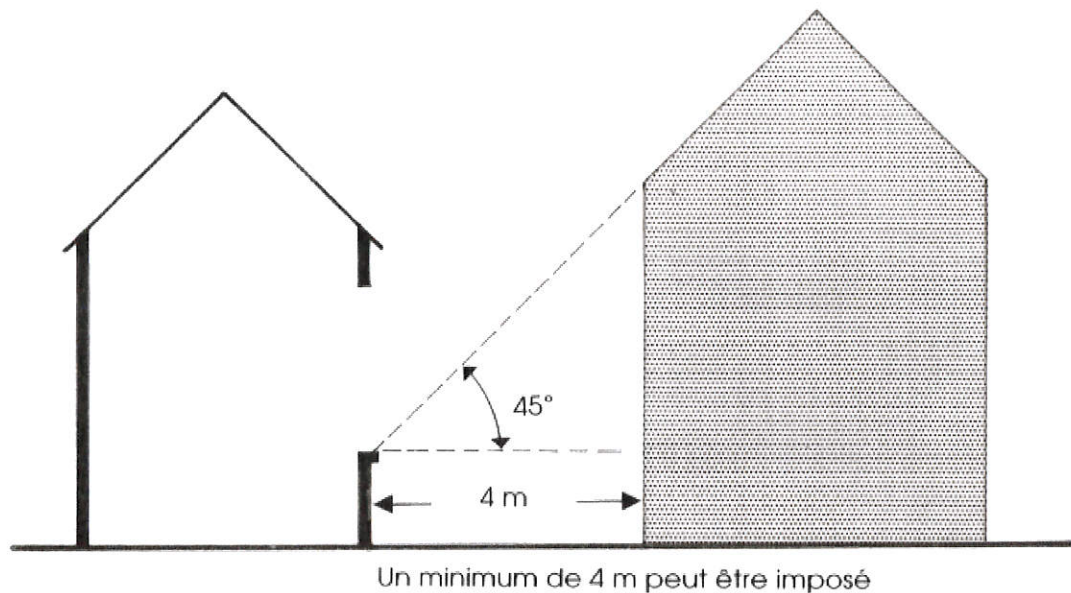


ARTICLE U 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

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

- Une distance minimale de 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus, afin de garantir le bon éclairage des pièces d'habitation ou de travail.

(VOIR SCHEMAS, PAGE SUIVANTE)



ARTICLE U 9 - EMPRISE AU SOL

* Néant.

ARTICLE U10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- * la hauteur d'une construction à usage d'habitation, mesurée à partir du sol existant, est limitée à deux niveaux, rez-de-chaussée compris, auxquels peut être ajouté un niveau de combles habitables.
- * Lorsqu'elle ne peut être exprimée en nombre de niveaux et pour les constructions à usage d'activités, la hauteur mesurée à partir du sol naturel ne doit pas excéder 9 m au sommet du bâtiment, cheminées et autres superstructures exclues.
- * Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être autorisées pour les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.
- * Sur les terrains en pente, la hauteur est calculée à l'aplomb du point le plus haut de l'emprise au sol des bâtiments à édifier.

ARTICLE U 11 - ASPECT EXTERIEUR

- * L'implantation, l'architecture, les dimensions et l'aspect extérieur des bâtiments ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- * le niveau de la dalle du rez-de-chaussée des constructions ne doit pas excéder une hauteur de 0.60 mètre au-dessus du terrain naturel. Sur les terrains en pente, cette hauteur est calculée à l'aplomb du point le plus haut de l'emprise au sol du bâtiment à construire.
- * Lorsque sa partie visible est supérieure à 0.60 mètre au-dessus du terrain naturel, le sous-sol doit être traité comme le reste de la construction (spécialement en ce qui concerne les teintes, les enduits et les proportions des ouvertures).
- * Les apports de remblais au pourtour des constructions ne doivent pas modifier la pente naturelle du terrain de plus de 10°.
- * Les toitures des constructions principales doivent être à deux versants ou plus et réalisées en ardoises ou tuiles vieilles ou en matériaux de même aspect, avec une inclinaison de 70% (35°) minimum.

* Les constructions annexes accolées aux constructions principales, ainsi que les annexes non-accolées d'une superficie supérieure à 15 m², présenteront une unité d'aspect avec celles-ci, particulièrement en ce qui concerne les matériaux, enduits et toitures.

Les constructions annexes non-accolées, d'une superficie au plus égale à 15 m² pourront être réalisées dans des matériaux différents, à condition de présenter une bonne intégration à l'environnement.

* Les clôtures et portails doivent être de forme simple et s'intégrer à l'environnement. Le soubassement maçonné des clôtures à claire-voie ne doit pas dépasser 40% de la hauteur totale de la clôture.

La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 2.00 mètres.

* Des critères esthétiques différents de ceux définis ci-dessus peuvent être admis, s'il s'avère qu'ils contribuent à la qualité d'un projet ou répondent à une nécessité de cohérence interne d'un projet, sans porter atteinte au caractère des lieux avoisinants ni à l'environnement.

ARTICLE U 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Il doit être prévu :

- pour les constructions à usage d'habitation, une place de stationnement par logement,
- pour les constructions à usage de bureaux, y compris les bâtiments publics, une surface de stationnement au moins égale à 50 % de la surface de plancher hors œuvre.
- pour les constructions à usage commercial d'au moins 500 m² de surface de vente, une surface de stationnement au moins égale à 50 % de la surface de vente.

ARTICLE U 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

* les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

* Les arbres existants doivent être maintenus ou, en cas d'impossibilité, remplacés par des plantations en nombre équivalent.

* Dans les lotissements ou opérations groupées dont la superficie est supérieure à 10 000 m², 5 % au moins de la surface totale du terrain doivent être aménagés en espaces collectifs d'agrément.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

* Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les constructions autorisées dans la zone.

CHAPITRE II - ZONE U1

La zone U1 délimite des secteurs d'extension urbaine de faible densité non raccordable au réseau d'assainissement eaux usées, ou qu'il n'est pas envisagé de raccorder à brève échéance.

La zone recouvre les hameaux suivants :

- les Clous,
- Nohant,
- Le Bois Milieu,
- Ivry,
- Fontland,
- Jou,
- la Breuille,
- Les Pâtureaux,
- les Arbres Blancs (route de Pigny).

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

ARTICLE U 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

* Sont interdits :

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

ARTICLE U 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

* Sont admises sous conditions les occupations et installations du sol ci-après :

- les lotissements à usage d'habitation de 4 lots au maximum,
- les constructions et installations à usage d'activités, à condition que leur architecture et leur volumétrie soient compatibles avec le caractère des lieux et à condition d'être compatibles avec les équipements d'infrastructure qui doivent les desservir, compte tenu notamment de l'absence de réseau d'eaux usées.
- Les installations classées liées à la vie urbaine, quel que soit le régime (autorisation ou déclaration) auquel elles sont soumises, à condition que les nuisances et les risques en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, soient compatibles avec le voisinage.
- les abris de jardins, sous réserve que leur superficie n'excède pas 10 m². Ils sont limités à un seul par îlot de propriété

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U1 3 - VOIRIE ET ACCES

* Voirie :

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

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. Une plate-forme de 8 m de largeur peut être imposée.

Les voies en impasse peuvent être interdites dans les lotissements. Lorsqu'elles sont autorisées, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale, afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

*** Accès :**

L'accès des terrains non directement desservis par une voie publique ou privée répondant aux caractéristiques définies ci-dessus, doit être adapté à l'opération et aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Cet accès doit présenter une largeur de 3.50 mètres au moins.

* La largeur des entrées cochères doit être adaptée à l'usage des constructions dont elles assurent l'accès.

(VOIR SCHEMAS, PAGE 6)

ARTICLE U1 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

*** Eau potable :**

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

*** Assainissement - Eaux usées :**

Les eaux usées doivent être dirigées sur un dispositif individuel d'épuration et d'élimination adapté à la nature du sol et du sous-sol.

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

*** Assainissement - Eaux pluviales :**

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

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

*** Electricité et télécommunications :**

Des raccordements ensevelis peuvent être imposés.

Ils sont obligatoires dans le cas de lotissements ou d'opérations groupées comportant une création de voirie.

ARTICLE U1 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

* Compte tenu de l'absence d'assainissement collectif, les terrains doivent avoir une superficie minimum de 1 500 m² et des caractéristiques permettant la mise en place d'un système d'épuration et d'élimination autonome, adapté à la nature du sol. Cette exigence ne concerne pas les constructions annexes ou les agrandissements de constructions existantes, déjà pourvues d'un système d'épuration ou d'élimination.

ARTICLE U1 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

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

Toutefois, des implantations à moins de 5 mètres, et jusqu'à l'alignement, peuvent être autorisées dans certains cas particuliers, pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines ou de la configuration du terrain, ou s'il s'avère qu'elles contribuent à la qualité d'un projet de lotissement ou de constructions groupées.

* L'implantation à l'alignement ou sur limite de voie privée qui en tient lieu peut être autorisée pour les équipements publics de faible importance ou les constructions nécessaires aux services publics dont la superficie est au plus égale à 15 m² et dont la hauteur ne dépasse pas 3 mètres à l'égout du toit.

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

* au long de la RD 58, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 15 m de l'axe et 10 m de l'alignement de la voie.

(VOIR SCHEMAS, PAGE 7)

ARTICLE U1 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

* Dans une profondeur de 20 m à partir de l'alignement des voies, les constructions peuvent être implantées :

- en limite séparative, à condition que la hauteur maximale du bâtiment à construire ne soit pas supérieure à 6 m à l'égout du toit sur cette limite,
- en retrait de la limite séparative. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 3 mètres lorsque la façade tournée sur cette limite ne comporte pas de baie de pièce principale et un minimum de 6 m lorsque la façade sur cette limite comporte des baies de pièce principale.

* Au-delà d'une profondeur de 20 m, les constructions doivent être implantées en retrait de la limite séparative, selon les règles définies à l'alinéa précédent. Les constructions annexes peuvent être implantées en limites séparative si leur hauteur ne dépasse pas 3.50 m à l'égout du toit sur la limite.

* Dans tous les cas, des implantations à des distances inférieures à celles mentionnées ci-dessus, peuvent être autorisées, s'ils s'avère qu'elles contribuent à la qualité d'un projet de lotissement ou de constructions groupées.

* Dans le cas d'un mur pignon, la hauteur est calculée à l'égout du toit.

* les bâtiments à usage d'activités doivent être implantés en retrait de la limite séparative, de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de cette limite soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 6 mètres.

(VOIR SCHEMAS, PAGES 8)

ARTICLE U1 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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

* Une distance minimale de 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus, afin de garantir le bon éclairage des pièces d'habitation ou de travail.

(VOIR SCHEMAS, PAGE 9)

ARTICLE U1 9 - EMPRISE AU SOL

- * Néant.

ARTICLE U1 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- * la hauteur d'une construction à usage d'habitation, mesurée à partir du sol existant, est limitée à deux niveaux, rez-de-chaussée compris, auxquels peut être ajouté un niveau de combles habitables.
- * Lorsqu'elle ne peut être exprimée en nombre de niveaux et pour les constructions à usage d'activités, la hauteur mesurée à partir du sol naturel ne doit pas excéder 9 m au sommet du bâtiment, cheminées et autres superstructures exclues.
- * Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être autorisées pour les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.
- * Sur les terrains en pente, la hauteur est calculée à l'aplomb du point le plus haut de l'emprise au sol des bâtiments à édifier.

ARTICLE U1 11 - ASPECT EXTERIEUR

- * L'implantation, l'architecture, les dimensions et l'aspect extérieur des bâtiments ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- * le niveau de la dalle du rez-de-chaussée des constructions ne doit pas excéder une hauteur de 0.60 mètre au-dessus du terrain naturel. Sur les terrains en pente, cette hauteur est calculée à l'aplomb du point le plus haut de l'emprise au sol du bâtiment à construire.
- * Lorsque sa partie visible est supérieure à 0.60 mètre au-dessus du terrain naturel, le sous-sol doit être traité comme le reste de la construction (spécialement en ce qui concerne les teintes, les enduits et les proportions des ouvertures).
- * Les apports de remblais au pourtour des constructions ne doivent pas modifier la pente naturelle du terrain de plus de 10°.
- * Les toitures des constructions principales doivent être à deux versants ou plus et réalisées en ardoises ou tuiles vieillies ou en matériaux de même aspect, avec une inclinaison de 70% (35°) minimum.
- * Les constructions annexes accolées aux constructions principales, ainsi que les annexes non-accolées d'une superficie supérieure à 15 m², présenteront une unité d'aspect avec celles-ci, particulièrement en ce qui concerne les matériaux, enduits et toitures.
Les constructions annexes non-accolées, d'une superficie au plus égale à 15 m² pourront être réalisées dans des matériaux différents, à condition de présenter une bonne intégration à l'environnement.
- * Les clôtures et portails doivent être de forme simple et s'intégrer à l'environnement. Le soubassement maçonné des clôtures à claire-voie ne doit pas dépasser 40% de la hauteur totale de la clôture.

La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 2.00 mètres.
- * Des critères esthétiques différents de ceux définis ci-dessus peuvent être admis, s'il s'avère qu'ils contribuent à la qualité d'un projet ou répondent à une nécessité de cohérence interne d'un projet, sans porter atteinte au caractère des lieux avoisinants ni à l'environnement.

ARTICLE U1 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE U1 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

* les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

* Les arbres existants doivent être maintenus ou, en cas d'impossibilité, remplacés par des plantations en nombre équivalent.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE U1 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

* Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les constructions autorisées dans la zone.

*

CHAPITRE III – ZONE Ue

La zone Ue est une zone d'activités industrielles, artisanales ou commerciales.

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

ARTICLE Ue 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

* A l'exception de l'agrandissement ou du changement d'affectation des constructions existantes, sont interdites toutes les occupations ou utilisations du sol qui ne justifient pas d'une relation fonctionnelle avec une activité tertiaire, commerciale, industrielle artisanale ou d'entrepôt existante ou à créer dans la zone.

ARTICLE Ue 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

* Sont admises sous conditions les occupations et installations du sol ci-après :

- Les constructions à usage d'habitation, à condition d'être destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements implantés dans la zone.
- Les constructions à usage d'habitation admises dans la zone dans les conditions définies aux alinéas précédents, respecteront le règlement de la zone U (pages 5 à 11).
- Les installations classées, à l'exception des carrières, sont admises à condition que la localisation envisagée permette de maintenir les zones d'habitations à l'écart des nuisances

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ue 3 - VOIRIE ET ACCES

* Voirie :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée dont les caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles auront à supporter ou aux constructions ou installations qu'elles devront desservir. Une plate-forme de 8 mètres de largeur peut être imposée pour la création de voies nouvelles publiques ou privées.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

* Accès :

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

ARTICLE Ue 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

* Eau :

Toute construction ou installation qui par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

* Assainissement - Eaux usées :

Les constructions et installations ne sont autorisées que sous réserve de l'accord des services concernés sur le système de traitement et d'évacuation des effluents. L'évacuation d'eaux usées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

* Assainissement - Eaux pluviales.

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

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

* Electricité et télécommunications :

Des raccordements ensevelis sont imposés.

ARTICLE Ue 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

ARTICLE Ue 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

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

* Les constructions et installations de toute nature doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 6 m. Ce minimum est réduit à 3 m pour les bâtiments à usage de bureaux.

* Dans le cas d'agrandissement de bâtiments existants, l'implantation à une distance moindre peut être envisagée, l'autorisation étant, le cas échéant, subordonnée à la réalisation d'un mur coupe-feu.

* Dans le cas de construction d'habitations liées aux activités, l'implantation par rapport aux limites séparatives sera définie selon les dispositions de l'article U 7.

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

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

* Une distance minimale de 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus, afin de garantir le bon éclairage des pièces d'habitation ou de travail.

ARTICLE Ue 9 - EMPRISE AU SOL

* Néant.

ARTICLE Ue 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

* Néant.

Rappel : il est fait application des dispositions des articles R 111.14.2 et R 111.21 du code de l'urbanisme (*Voir en bas de page*).

ARTICLE Ue 11 - ASPECT EXTERIEUR

Rappel : il est fait application des dispositions des articles R 111.14.2 et R 11.21 du code de l'urbanisme. (*Voir en bas de page*).

* Sauf à intégrer des caractéristiques techniques particulières, les bâtiments doivent présenter une unité de volume et d'aspect et s'intégrer au paysage.

* Les constructions d'habitation respecteront les dispositions de l'article U 11.

ARTICLE Ue 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

* Le stationnement des véhicules (de service, du personnel et des visiteurs) doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE Ue 13 ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

* Les surfaces libres de toute occupation doivent recevoir un revêtement végétal ou des plantations d'arbres ou d'arbustes.

* Les installations nuisantes et les dépôts doivent être masqués par un écran de verdure.

* les arbres existants doivent être maintenus ou, en cas d'impossibilité, remplacés en nombre équivalent.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ue 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

* Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les constructions autorisées dans la zone.

CODE DE L'URBANISME

Article R.111-14-2 le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1^{er} de la loi n° 76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R.111-21 le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par 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.

CHAPITRE IV - ZONE AU

La zone AU est une zone naturelle, non équipée, destinée à l'urbanisation future. Elle est essentiellement destinée à la fonction résidentielle et à toutes ses fonctions d'accompagnement, équipements publics, commerce, activités urbaines non-nuisantes.

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

ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITE

* Sont interdits :

- Les constructions de toutes natures non-intégrées à un plan d'aménagement d'ensemble.
- les lotissements à usage d'activités industrielles, artisanales ou commerciales,
- les terrains de stationnement de caravanes, et les caravanes isolées,
- les terrains de camping,
- les installations et travaux divers ci-après :
 - les parcs d'attractions permanents et autres installations de loisirs gênantes pour le voisinage,
 - les dépôts de véhicules désaffectés, de déchets et matériaux divers,
 - les affouillements et exhaussements du sol,
- les carrières.

ARTICLE AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

* Sont admises sous conditions les occupations et installations du sol ci-après :

- l'extension mesurée des constructions et installations existantes et leurs annexes,
- les constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructure,
- les lotissements à usage d'habitation ou toute opération d'urbanisation groupée compatible avec un rythme de construction annuel de 10 logements nouveaux sur l'ensemble de la commune. Ces opérations seront réalisées selon un plan d'aménagement d'ensemble intéressant tout ou partie de la zone. Les constructions inscrites dans un tel plan d'ensemble pourront être réalisées au coup par coup.

* Outre les obligations définies à l'alinéa ci-dessus, sont admises sous conditions les occupations et installations du sol ci-après :

- les constructions et installations à usage d'activités, à condition d'être compatibles avec les équipements d'infrastructure qui doivent les desservir.
- Les installations classées liées à la vie urbaine, quel que soit le régime (autorisation ou déclaration) auquel elles sont soumises, à condition que les nuisances et les risques en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, soient compatibles avec le voisinage.
- les abris de jardins, sous réserve que leur superficie n'excède pas 10 m². Ils sont limités à un seul par îlot de propriété.

LES ARTICLES 3 à 14 DU REGLEMENT DE LA ZONE AU SONT IDENTIQUES AUX MEMES ARTICLES DE LA ZONE U.

*

l'ensemble des zones AU

sur un ou plus au

10

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE I - ZONE A

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

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

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

* Sont interdites toutes les occupations ou utilisations du sol qui ne justifient pas d'une relation fonctionnelle avec l'activité agricole.

RAPPEL : les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- * Sont admises sous conditions les occupations et installations du sol ci-après :
- l'extension mesurée, la transformation des bâtiments existants,
 - la reconstruction après sinistre des constructions existantes non-liées à l'activité agricole,
 - les constructions annexes des habitations existantes,
 - les constructions liées et nécessaires à l'exploitation agricole,
 - les abris de jardin sous réserve que leur superficie n'excède pas 10 m². Ils sont limités à un seul par îlot de propriété.
 - les installations classées liées à l'exploitation agricole, à l'exception des carrières, à condition que la localisation envisagée permette de maintenir les zones d'habitation à l'écart des nuisances.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - VOIRIE ET ACCES

* Voirie :

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

* Accès :

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

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

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

* Eau :

Les constructions et installations doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable. En l'absence de réseau public ou si ses caractéristiques sont insuffisantes, l'alimentation peut être réalisée par captage, forage ou puits, conformément à la réglementation en vigueur.

* Assainissement - Eaux usées :

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

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

* Assainissement - Eaux pluviales :

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

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

* Electricité et télécommunications :

Des raccordements ensevelis peuvent être imposés.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

* Néant.

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

* Les constructions doivent être implantées à une distance minimale 10 mètres de l'alignement des voies.

Toutefois, des implantations à une distance moindre peuvent être autorisées dans le cas d'agrandissement de constructions existant antérieurement à la date de publication du P.O.S. initial (08 091978).

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

* Les constructions doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 6 mètres.

Toutefois, l'implantation à une distance moindre peut être autorisée dans le cas d'agrandissement de constructions existant antérieurement à la date de publication du P.O.S initial (08 091978)

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

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

* Une distance minimale de 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus, afin de garantir le bon éclairage des pièces d'habitation ou de travail.

(VOIR SCHEMAS, PAGE 9)

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

* Néant.

ARTICLE A10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- * la hauteur d'une construction à usage d'habitation, mesurée à partir du sol existant, est limitée à deux niveaux, rez-de-chaussée compris, auxquels peut être ajouté un niveau de combles habitables.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

- * Sauf à respecter des caractéristiques techniques particulières, les bâtiments doivent présenter une unité de volume et d'aspect, s'intégrer au paysage et faire l'objet d'un accompagnement végétal.

Dans le cas de constructions d'habitation et de leurs annexes, les dispositions de l'Article UD 11 sont appliquées.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

- * Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.
- * Les arbres existants et les haies doivent être maintenus ou, en cas d'impossibilité, remplacés par des plantations en nombres équivalent.
- * Les haies mentionnées au plan de zonage doivent être conservées. Les coupes ne peuvent concerner que leur entretien et le renouvellement de leurs essences végétales.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

- * Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les constructions autorisées dans la zone.

*

CHAPITRE II - ZONE N

La zone N est une zone naturelle protégée afin de maintenir une coupure paysagère entre l'agglomération de BOURGES et les zones bâties de VASSELAY.

La zone comporte un secteur N1 dans lequel le changement d'affectation des constructions existantes peut être autorisé.

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

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

* A l'exception des constructions et installations liées à l'activité agricole, à la réalisation des équipements d'infrastructure, de l'agrandissement ou du changement d'affectation des constructions existantes, toute nature de construction ou utilisation du sol est interdite.

RAPPEL : les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

* Sont admises sous conditions dans l'ensemble de la zone, les occupations et utilisations du sol ci-après :

- La reconstruction sur place après sinistre, avec les caractéristiques du bâtiment initial.
- Les constructions annexes aux bâtiments existants.
- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, dans la proximité immédiate des bâtiments existants,
- Les constructions et installations à usage d'activité liées et nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les constructions et installations destinées à des équipements publics ou privés à caractère sportif ou de loisirs.
- Les constructions, ouvrages et installations liés à la réalisation des équipements d'infrastructure, à condition que leur localisation dans la zone soit impérative.
- le stationnement provisoire des caravanes.

* Sont admises sous conditions dans le secteur N1, les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les constructions liées à l'activité agricole dans la proximité immédiate des bâtiments existants,
- l'agrandissement mesuré, la transformation et le changement d'affectation des constructions existantes pour des usages d'habitation ou d'artisanat liés à ces habitations, sous condition que ces changements d'affectations ne soient pas incompatibles avec le plein exercice des activités agricoles environnantes, existantes ou à créer.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - VOIRIE ET ACCES

*** Voirie :**

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.

*** Accès :**

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

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

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

*** Eau potable :**

Les constructions et installations doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable. En l'absence de réseau public ou si ses caractéristiques sont insuffisantes, l'alimentation peut être réalisée par captage, forage ou puits, conformément à la réglementation en vigueur.

*** Assainissement - Eaux usées :**

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

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

*** Assainissement - Eaux pluviales :**

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

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

*** Electricité et télécommunications :**

Des raccordements ensevelis peuvent être imposés.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

*** Néant.**

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

* Les constructions doivent être implantées à une distance minimale 10 mètres de l'alignement des voies.

Toutefois, des implantations à une distance moindre peuvent être autorisées dans le cas d'agrandissement de constructions existant antérieurement à la date de publication du P.O.S. initial (08 091978).

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

* Les constructions doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 6 mètres.

Toutefois, l'implantation à une distance moindre peut être autorisée dans le cas d'agrandissement de constructions existant antérieurement à la date de publication du P.O.S initial (08 091978).

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

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

* Une distance minimale de 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus, afin de garantir le bon éclairage des pièces d'habitation ou de travail.

(VOIR SCHEMAS, PAGE 9)

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

* Néant.

ARTICLE N10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

* la hauteur d'une construction à usage d'habitation, mesurée à partir du sol existant, est limitée à deux niveaux, rez-de-chaussée compris, auxquels peut être ajouté un niveau de combles habitables.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

* Sauf à respecter des caractéristiques techniques particulières, les bâtiments doivent présenter une unité de volume et d'aspect, s'intégrer au paysage et faire l'objet d'un accompagnement végétal.

Dans le cas de constructions d'habitation et de leurs annexes, les dispositions de l'Article UD 11 sont appliquées.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

* Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

* Les arbres existants et les haies doivent être maintenus ou, en cas d'impossibilité, remplacés par des plantations en nombres équivalents.

- Les haies mentionnées au plan de zonage doivent être conservées. Les coupes ne peuvent concerner que leur entretien et le renouvellement de leurs essences végétales.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

* Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les constructions autorisées dans la zone.

*

ANNEXE 1

MINISTERE DE LA CULTURE
PREFECTURE DE LA REGION CENTRE
DIRECTION REGIONALE DES AFFAIRES CULTURELLES
Service Régional d'Archéologie

LISTE DES SITES ET INDICES DE SITES ARCHEOLOGIQUES
 RECENSES SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE VASSELAY

Site	N° Service Régional d'Archéologie	Lieudit	Nature / dotation des sites
1	271 001 AH	le Bois Milieu	Atelier métallurgique gallo-romain cadastre : section B 1980, n° 619, 620, 621, 622, 623, 1134.
2	271 002 AH	le Bois Milieu	Motte féodale
3	271 003 AH	place de l'Eglise	Nécropole du haut Moyen Age avec inhumations en sarcophages
4	271 004 AH	la Mainferme	Site métallurgique non daté
5	271 005 AH	le Bois Dureau	Site métallurgique non daté
6	271 006 AH	Pré de la Rotte	Site métallurgique non daté. Non localisé
7	271 007 AH	le Champ de la Forge	Site métallurgique non daté
8	271 008 AH	les Bertins	Site d'habitat et atelier métallurgique gallo-romain - Section ZO 1980, n° 64
9	271	Bois des Charmes	Site métallurgique potentiel non daté. Non localisé
10	271	les Laitières	Site métallurgique non daté. Non localisé
11	271909	Bois d'Hay	Site gallo-romain. Cadastre 1932 : B4, n871 à 897 - localisation imprécise sur carte IGN,
12	271910	Moulin neuf	Site gallo romain repéré par prospections aériennes - localisation imprécise
13	271911	Champ des Terres Noires - Détry	Site gallo-romain localisation imprécise
1	271912	La Raquette sud-est	Villa gallo-romaine repérée par prospections aériennes - localisation imprécise
15	271913	Thoes	Indice de site protohistorique localisation indéterminée
16	271014	Puyvallée Motte du Puy	Motte féodale à l'emplacement du château reconstruit au XVIIIe siècle
17	271015	Ivry	Fief médiéval ayant conservé des corps de logis des XVII - XVIIIe siècles
18	271918	motte Poisavant	Motte féodale - localisation vraisemblablement proche du lieudit le Bois

En application du décret 86-192 du 5 février 1986, il est indispensable que le service régional de l'archéologie soit consulté pour tous les permis de construire et projets de travaux sur les abords des sites précités.

Ces informations ne peuvent être comprises comme une liste exhaustive des contraintes archéologiques concernant le territoire de la commune. Aussi, il y a lieu d'attirer l'attention sur les découvertes fortuites et sur leur déclaration conformément à l'article 14 de la loi validée du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques et de préciser que cette réserve est valable pour tout le territoire de la commune.

★