

COMMUNE DE SEIGY

41110

REGLEMENT DU PLU

Délibération du 27 Mai 2009 approuvant le PLU

Délibération du 27 février 2013 approuvant la modification n°1 du PLU

INTRODUCTION

Le présent règlement d'urbanisme est divisé en quatre parties et des annexes. 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 Seigy. 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 le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
- **Article R 111-3.2** qui prévoit que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont susceptibles de compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site archéologique.
- **Article R 111-4** qui prévoit que le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de

l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.

b) à la réalisation de voies privées ou de tout autre aménagement particulier nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne peuvent être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

- **Article R 111-14.2** qui dispose que le permis est délivré dans le respect des prescriptions d'environnement, et peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

- **Article R 111-15** le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation, et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1^{er} Octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b du deuxième alinéa de l'article R 122-22.

- **Article R 111-21** (Décret n°77-755 du 7 juillet 1977, art. 14) en vertu duquel le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur 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.

Les articles suivants du Code de L'Urbanisme restent applicables, nonobstant les dispositions de ce Plan Local d'Urbanisme :

- **Article L 111-1-4** : En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le plan local d'urbanisme ou dans un

document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Il en est de même, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, lorsqu'une étude attestant de la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages, ayant reçu l'accord de la commission départementale des sites, est jointe à la demande d'autorisation du projet.

- **Articles L 111-9 et L 111-10** : un sursis à statuer motivé peut être opposé aux demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans une opération soumise à déclaration d'utilité publique (dès l'ouverture de l'enquête préalable) ou affectés par un projet de travaux publics (dès la prise en considération du projet)., ou concernés soit par un projet de travaux publics, soit par un projet d'aménagement (dès la prise en considération de ceux-ci dans la délimitation des terrains concernés). Il peut en être de même pour les demandes concernant des terrains situés à l'intérieur des périmètres de remembrement-aménagement en cours d'élaboration prévus à l'article 7 de la loi n°85-1496 du 31 décembre 1985 relative à l'aménagement rural.

- **Articles L 123-6, L 123-13 et L 313-2** : un sursis à statuer motivé peut être opposé aux demandes d'autorisation soit lorsqu'un P.L.U. est mis en élaboration ou en révision, soit lorsque le périmètre d'un secteur sauvegardé a été délimité en vue de son établissement dès lors que les installations, constructions ou opérations projetées seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan.

- **Article L 315-8** : dans les cinq ans à compter de l'achèvement d'un lotissement, constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement à l'autorisation du lotissement. Toutefois, les dispositions résultant des modifications des documents du lotissement en application des articles L 315-3, L 315-4 et L 315-7 sont opposables.

- **Article L 421-4** : le permis de construire peut être refusé pour les travaux ou les constructions à réaliser sur les terrains devant être compris dans une opération déclarée d'utilité publique.

- **Article L 421-5** : lorsque, compte tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction, le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public lesdits travaux doivent être exécutés".

- **Article L.421-6** : conformément à l'article 13 bis de la loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques, lorsqu'un immeuble est situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit, il ne peut faire l'objet, tant de la part des propriétaires privés que des collectivités et établissements publics, d'aucune construction nouvelle, d'aucune démolition, d'aucun déboisement, d'aucune transformation ou modification de nature à en affecter l'aspect, sans une autorisation préalable. Le permis de construire en tient lieu s'il est revêtu du visa de l'Architecte des bâtiments de France.

- **Articles R 444-1 à 444-4** qui définissent les conditions d'implantation des Habitations Légères de Loisirs (H.L.L.)

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).

Il est alors rappelé la présence d'un plan de prévention des risques d'inondation du Cher, sur une partie du territoire de la commune de Seigy.

Les règles de ce document de servitudes s'imposent au PLU, et ont une valeur supérieure aux éléments réglementaires de celui-ci lorsqu'elles se montrent plus contraignantes.

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.

De plus, en vertu de l'article 531-14 du Code du patrimoine, lorsque par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, ruines [...], ou plus généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis à jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, lequel prévient la direction régionale des affaires culturelles.

La protection des collections publiques contre les actes de malveillance (article 322.2 du Code pénal) se résume comme suit:

"Quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement ou un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines mentionnées à l'article 322".

- **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.

4. Lotissements

Pour tout projet situé à l'intérieur d'un lotissement déjà approuvé, le règlement applicable est celui dudit lotissement.

5. Loi sur l'eau

Les règles relatives à la desserte par les réseaux définies à l'article 4 de chacune des zones sont à considérer conjointement avec les indications et les prescriptions

figurant sur les documents graphiques et la notice explicative des annexes sanitaires, prenant notamment en compte les dispositions de la loi sur l'eau en vigueur.

6. Les zones à risques argileux :

Il est recommandé à tout constructeur de réaliser les études géotechniques adaptées sur l'ensemble de la parcelle ou de l'unité foncière accueillant le projet, définissant ainsi les dispositions constructives et environnementales nécessaires pour assurer la stabilité des bâtiments vis à vis du risque avéré de tassement différentiel (mission géotechnique de type G12 – étude géotechnique d'avant projet G2 – étude géotechnique de projet G3 et étude et suivi géotechniques d'exécution de la norme NF P94-500). Les conséquences du projet sur les parcelles voisines devront également être examinées.

Article 3

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Les zones du PLU de Seigy :

La zone « U » :

Il s'agit d'une zone urbaine, constructible.

Elle comprend :

- **Le secteur Ua** correspond aux secteurs urbains, construits ou non, des centres-bourgs anciens de Seigy et de Saint-Gennefort. 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 parfois 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.

Objectif : protéger les caractéristiques urbaines propres à ces centres et favoriser la densité ainsi que la mixité urbaine et sociale.

- **Le secteur Ub** correspond aux secteurs urbains, construits ou non, à caractère majoritairement récent, des sites suivants : extensions majoritairement pavillonnaires des centres anciens de Seigy et de Saint-Gennefort, villages de la Cosse et du Haut Duguet. 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 parfois 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.

Objectif : favoriser l'articulation du tissu urbain récent avec le tissu ancien et encourager la mixité urbaine et sociale.

- **Le secteur Ubd** correspond aux secteurs urbains, accueillant un potentiel d'extension immédiate de l'urbanisation en raison de leur taux d'équipement et de leur position géographique. Ils concernent les secteurs vierges du centrebourg de Seigy, ainsi que certains secteurs vierges ou peu urbanisés du hameau de la Souriterie. L'urbanisation de ces secteurs est soumise à un schéma d'aménagement d'ensemble validé, au préalable de toute demande de permis de construire, par le Conseil Municipal, et respectant les objectifs des orientations d'aménagement du PLU, des objectifs de densité, et de mixité sociale et urbaine (diversification notamment de l'offre en logements au sein d'un même secteur).

Objectif : favoriser une offre foncière et immobilière diversifiée dans des sites proches du bourg, de ses services, et de ses équipements, et optimiser l'occupation et l'utilisation des sols de ces secteurs, en favorisant une urbanisation dense et organisée.

- **Le secteur Uh** correspond aux secteurs urbanisés sous forme de hameau (au bâti traditionnel ou mixte) pouvant accueillir quelques nouvelles constructions, en densification ou en complément de l'urbanisation préexistante.

Objectif : protéger le caractère de hameau et favoriser l'articulation du tissu urbain récent avec le tissu ancien.

- **Le secteur Uy** correspond aux secteurs urbains, construits ou non, réservés à l'activité économique : installations à caractère industriel, commercial, ou artisanal, ainsi que bureaux, entrepôts et activités supports.

Objectif : créer les conditions adaptées à l'accueil et à l'évolution des activités économiques suscitées et compatibles avec le voisinage d'habitations.

- **Le secteur Ut** correspond aux secteurs urbains, construits ou non, réservés à l'accueil d'activités touristiques, commerciales, de services ou de loisirs.

Objectif : créer les conditions adaptées à l'accueil et à l'évolution des activités suscitées et compatibles avec le voisinage d'habitations.

La zone « AU » :

Il s'agit d'une zone naturelle à urbaniser.

Elle comprend :

- **Le secteur 1AU** : il remplit les conditions définies au paragraphe 2 de la vocation de la zone telle qu'exposée ci-dessus, équipé et urbanisable immédiatement. Les règles qui lui seront applicables sont identiques à celles du secteur Ub.

- **Le secteur 1AUt** : il remplit les conditions définies au paragraphe 2 de la vocation de la zone telle qu'exposée ci-dessus, équipé et urbanisable immédiatement. Les règles qui lui seront applicables sont identiques à celles du secteur Ut.

- **Le secteur 2AU** : il remplit les conditions définies au paragraphe 3 de la vocation de la zone telle qu'exposée ci-dessus, non équipé et urbanisable après modification ou révision simplifiée du PLU. En dehors des articles 1 et 2, son règlement est équivalent à celui de la zone naturelle, ou sans objet.

La zone « N » :

Il s'agit d'une zone naturelle, équipée ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et des risques naturels.

Elle comprend :

- **Le secteur Ni** : Secteur naturel inondable, entièrement concerné par la servitude du PPRI du Cher. Seul le règlement du PPRI réglemente ce secteur spécifique, selon les aléas identifiés par la servitude et les prescriptions afférentes (cf annexes du PLU).

- **Le secteur Nh** : Secteur naturel urbanisé correspondant soit à des secteurs de hameaux dans lesquels aucune extension de l'enveloppe urbaine n'est programmée, soit à des constructions isolées en coeur de zone A, et non liées à l'activité agricole. Seules y seront admises les occupations et utilisations des sols liées et nécessaires à l'évolution du bâti existant.

La zone « A » :

Il s'agit d'une zone agricole de projet, équipée ou non, à protéger en raison de son potentiel agronomique, biologique ou économique.

Seules de nouvelles exploitations agricoles, ainsi que l'évolution de celles déjà présentes, sont admises.

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

Cette section 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

Cette section 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

Cette section 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.

DEFINITIONS

LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface de plancher ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

La surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. Un décret en Conseil d'Etat précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation.

Pour le calcul du coefficient d'occupation du sol, la superficie du ou des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir comprend, le cas échéant, les terrains classés comme espaces boisés en application de l'article L. 130-1 et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R. 332-15 et R. 332-16. La surface de plancher ou, le cas échéant, le volume des bâtiments existants conservés sur le ou les terrains faisant l'objet de la demande est déduit des possibilités de construction.

Les emplacements réservés mentionnés au 8° de l'article L. 123-1-5 sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.

Le C.O.S. n'est pas applicable aux équipements publics d'infrastructure.

LE COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de la surface occupée par la projection de la construction à la surface du terrain.

La surface du terrain est comptée comme dit précédemment.

Les constructions de garages enterrés ne seront pas comptées dans l'emprise au sol sous réserve que le niveau de la dalle supérieure ne dépasse pas plus de 50 cm le niveau naturel environnant.

Le coefficient d'emprise au sol n'est pas applicable aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif.

LES HAUTEURS D'IMMEUBLE

Sauf dispositions spécifiques prévues à l'article 10, la hauteur maximale est calculée, à la date du dépôt de la demande d'autorisation, du sol naturel, de la voirie ou de la cote d'aménagement de la zone, jusqu'au point le plus haut de la construction (faîtage).

Dans le cas de toiture-terrasse, la hauteur maximale est calculée, à la date du dépôt de la demande d'autorisation, du sol naturel au point le plus haut situé à l'aplomb de la façade.

UNITE FONCIERE OU TERRAIN

Est considéré comme unité foncière ou terrain, tout bien foncier d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire. Sont prises en compte, pour le calcul de la surface du terrain, les parties grevées par un emplacement réservé ou un espace boisé classé.

Par contre, les surfaces affectées à l'emprise d'une voie privée ouverte à la circulation générale ne sont pas comptabilisées dans le calcul de la surface du terrain.

VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION

Est considérée comme voie, toute voie existante ou à créer dans le cadre d'un projet, quel que soit son statut, conçue ou ouverte à la circulation publique, y compris celle

réservée spécifiquement aux piétons et cycles, ou disposant des aménagements nécessaires pour une telle circulation, assurant une desserte cohérente de l'îlot. Cette notion recouvre aussi tout espace à caractère structurant tel que place, placette, mail, cour urbaine.... Cette définition s'applique à l'ensemble des voies publiques et privées ayant un intérêt public ou susceptibles d'être classées dans le domaine public, y compris les emplacements réservés, ainsi que les voies localisées au titre des articles L.123.2.c ou L.123.3 conçues ou ouvertes à la circulation publique, y comprise celles réservées spécifiquement aux piétons et cycles.

Sauf dispositions différentes prévues par l'article 6, les dispositions de cet article s'appliquent à toutes les voies ouvertes à la circulation automobile à l'exception des chemins d'exploitation pour lesquels on appliquera celles de l'article 7.

BATIMENTS ANNEXES

Sont considérés comme bâtiments annexes, pour bénéficier de certaines règles qui leur sont propres, les locaux ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale tels que remises, abris de jardin, garages, celliers, piscine... implantés à l'écart ou en continuité de cette construction.

ZONE U (Zone Urbaine)

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.

Déclinaison en secteurs : La zone U comprend 6 secteurs :

- **Le secteur Ua** correspond aux secteurs urbains, construits ou non, des centres-bourgs anciens de Seigy et de Saint-Gennefort. 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 parfois 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.

Objectif : protéger les caractéristiques urbaines propres à ces centres et favoriser la densité ainsi que la mixité urbaine et sociale.

- **Le secteur Ub** correspond aux secteurs urbains, construits ou non, à caractère majoritairement récent, des sites suivants : extensions majoritairement pavillonnaires des centres anciens de Seigy et de Saint-Gennefort, villages de la Cosse et du Haut Duguet. 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 parfois 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.

Objectif : favoriser l'articulation du tissu urbain récent avec le tissu ancien et encourager la mixité urbaine et sociale.

- **Le secteur Ubd** correspond aux secteurs urbains, accueillant un potentiel d'extension immédiate de l'urbanisation en raison de leur taux d'équipement et de leur position géographique. Ils concernent les secteurs vierges du centrebourg de Seigy, ainsi que certains secteurs vierges ou peu urbanisés du hameau de la Souriterie. L'urbanisation de ces secteurs est soumise à un schéma d'aménagement d'ensemble validé, au préalable de toute demande

de permis de construire, par le Conseil Municipal, et respectant les objectifs des orientations d'aménagement du PLU, des objectifs de densité, et de mixité sociale et urbaine (diversification notamment de l'offre en logements au sein d'un même secteur).

Objectif : favoriser une offre foncière et immobilière diversifiée dans des sites proches du bourg, de ses services, et de ses équipements, et optimiser l'occupation et l'utilisation des sols de ces secteurs, en favorisant une urbanisation dense et organisée.

- **Le secteur Uh** correspond aux secteurs urbanisés sous forme de hameau (au bâti traditionnel ou mixte) pouvant accueillir quelques nouvelles constructions, en densification ou en complément de l'urbanisation préexistante.

Objectif : protéger le caractère de hameau et favoriser l'articulation du tissu urbain récent avec le tissu ancien.

- **Le secteur Uy** correspond aux secteurs urbains, construits ou non, réservés à l'activité économique : installations à caractère industriel, commercial, ou artisanal, ainsi que bureaux, entrepôts et activités supports.

Objectif : créer les conditions adaptées à l'accueil et à l'évolution des activités économiques suscitées et compatibles avec le voisinage d'habitations.

- **Le secteur Ut** correspond aux secteurs urbains, construits ou non, réservés à l'accueil d'activités touristiques, commerciales, de services ou de loisirs.

Objectif : créer les conditions adaptées à l'accueil et à l'évolution des activités suscitées et compatibles avec le voisinage d'habitations.

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 U1. Occupations et utilisations du sol interdites

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

- Les terrains de camping et de caravaning,
- Le stationnement isolé de caravanes,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les carrières,
- Les dépôts de véhicules usagés, de vieilles ferrailles et les décharges d'ordures,
- La création de nouvelles activités agricoles, excepté en secteurs Uh et Ua, dans les conditions définies à l'article 2.
- 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 plans d'eau, exceptés en secteur Ut, dans les conditions définies à l'article 2.

Dans l'ensemble des secteurs U:

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

Dans le secteur Uy :

Sont de plus interdites les constructions suivantes :

- Les nouvelles constructions à usage d'habitation
- Les parcs d'attraction

Article U2. Occupations et utilisations 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 :

- L'extension, la modification, ou la transformation des installations classées existantes à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances,
- Les constructions et installations à usage artisanal, commercial ou de services, sous réserve qu'elles n'entraînent pas de nuisances, de pollutions ou de risques pour leur voisinage,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.
- Les "exhaussements et affouillements" liés à des projets d'intérêt général (aménagement de zones, de voirie, de réseaux), à des aménagements d'espaces ou d'ouvrages publics ou à des bassins de régulation (ou rétention) d'eaux pluviales.
- Les "exhaussements et affouillements" liés aux constructions autorisées dans la zone.

Dans les secteurs Ua et Uh :

- Les constructions et installations à usage agricole, nécessaires à l'activité des sièges d'exploitation existant à la date d'approbation du PLU, et dans le respect du règlement sanitaire départemental (RSD), du code rural et du code de l'environnement, et sous réserve qu'elles n'entraînent pas de nuisances, de pollutions ou de risques pour leur voisinage.
- L'extension, la transformation et la mise aux normes des bâtiments d'exploitation préexistants, dans le respect du règlement sanitaire départemental (RSD), du code rural et du code de l'environnement, et sous réserve que les opérations suscitées n'entraînent pas de nuisances, de pollutions ou de risques pour leur voisinage.

Dans le secteur Ut :

- Les constructions et installations à usage touristique, commercial, de services ou de loisirs, à la condition qu'elles s'insèrent harmonieusement dans leur environnement naturel et paysager.
- Toutes constructions en relation avec les activités et besoins des parcs animaliers ou structures d'accueil d'animaux (centre équestre, chenil...), dans le respect du règlement sanitaire départemental et du code de l'environnement - 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 accolées ou intégrées au bâtiment d'activité, et qu'elles restent liées à ces activités.
- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux ouvrages techniques en relation avec la gestion des eaux pluviales, l'alimentation en eau potable ou la gestion des eaux usées, ainsi que les équipements soumis à déclaration ou autorisation au titre du règlement sanitaire départemental et du code de l'environnement (piscine, bassin de lutte contre l'incendie, plan d'eau...), lorsqu'ils sont liés aux occupations et utilisations des sols autorisées dans le secteur, ou compatibles avec la vocation de celui-ci.
- La réfection et l'extension des bâtiments existants dans la limite de 50% de la surface de plancher, lorsque les bâtiments sont en relation directe avec les activités autorisées dans le secteur.

Dans le secteur Uy :

- Les constructions compatibles avec la vocation du secteur, aux conditions suivantes :
 - qu'elles ne présentent aucun danger, et n'entraînent aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels
 - que leur fonctionnement s'organise avec les infrastructures existantes, sans remettre en cause leurs capacités, ni porter atteinte à la sécurité publique.
- L'extension, l'aménagement et la restauration des constructions à usage d'habitation et de leurs annexes, présentes dans la zone à la date d'approbation du présent PLU. Les projets ne doivent cependant pas créer de logement supplémentaire.

Rappels :

- *Les occupations et utilisations des sols, autorisées dans le périmètre du Monument Historique de l'église, sont soumises à accord préalable de l'Architecte des Bâtiments de France.*
- *Les démolitions dans le périmètre de protection du Monument Historique sont autorisées sous réserve de l'accord préalable de l'Architecte des Bâtiments de*

France.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE U3. 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 notamment de satisfaire, aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile et de collecte des ordures ménagères.

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 conformes aux règlements en vigueur.

Assainissement/Eaux usées :

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement ou à défaut par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur, et raccordable ultérieurement au réseau collectif, lorsque celui-ci est prévu par le schéma directeur d'assainissement.

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 eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, est interdite.

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 par des dispositifs appropriés. Toutefois, les retenues via des citernes seront autorisées.

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:

L'enfouissement du raccordement aux lignes ou conduites de distribution est imposé lorsque le réseau primaire est souterrain.

ARTICLE U5. Superficie minimale des terrains constructibles

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques du terrain (configuration et dimension) doivent permettre la mise en oeuvre d'un assainissement non collectif conforme aux règlements en vigueur.

Ces dispositions doivent être prises dans tous les cas, notamment lors des divisions de terrain et du changement de destination d'un bâtiment.

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

Dans le secteur Ua :

Les constructions principales doivent être édifiées :

- soit à l'alignement (existant ou futur, des voies existantes, à élargir ou à créer)
- soit avec un recul maximum de 5 mètres
- soit dans le prolongement des constructions existantes

Dans le secteur Ub :

Les constructions principales doivent être édifiées :

- soit à l'alignement (existant ou futur, des voies existantes, à élargir ou à créer)
- soit avec un recul minimum de 3 mètres
- soit dans le prolongement des constructions existantes

Dans le secteur Ubd :

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement des voies publiques, soit en retrait de celles-ci.

Une harmonie des implantations devra être justifiée dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble, ayant reçu préalablement à tous travaux, l'accord du Conseil Municipal.

Dans le secteur Uh :

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement des voies publiques, soit en retrait de celles-ci.

L'implantation des constructions devra s'inspirer de celle des constructions préexistantes sur le secteur. Une diversification des implantations des façades principales sera à privilégier, notamment au regard des points cardinaux. Le bâtiment pourra également s'implanter en pignon sur rue.

Dans le secteur Uy :

Les constructions principales doivent être édifiées avec un recul minimum de :

- 8 mètres de l'axe de la RD 17.
- 0 à 3 mètres des autres voies existantes.

Dans le secteur Ut :

Les constructions principales doivent être édifiées :

- soit avec un recul minimum :

. par rapport à l'axe d'une route départementale, de 15 mètres pour un bâtiment de moins de 6 mètres de hauteur à l'égout du toit, et 25 mètres en cas de hauteur supérieure.

. par rapport à l'axe d'une voie communale, de 10 mètres pour un bâtiment de moins de 6 mètres de hauteur à l'égout du toit, et 25 mètres en cas de hauteur supérieure.

- soit dans le prolongement des constructions existantes.

Les contraintes d'organisation et de développement des activités accueillies dans le secteur Ut peuvent justifier l'implantation des installations, infrastructures et constructions à 5 mètres minimum de l'axe des voies communales. Ces implantations devront dans ce cas recevoir l'accord express du SDAP lorsque le projet se situe dans le périmètre de protection de monuments historiques.

Règles alternatives aux règles des secteurs édictées ci-dessus :

- 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.

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

ARTICLE U7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans les secteurs Ua, Ub, Uh :

Les constructions principales doivent être édifiées :

- soit en limites séparatives,
- soit avec un recul minimum de 3 mètres,
- soit dans le prolongement des constructions existantes.

Dans le secteur Ubd :

Les constructions doivent être implantées soit en limites séparatives, soit en retrait de celles-ci. Une harmonie des implantations devra être justifiée dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble, ayant reçu préalablement à tous travaux, l'accord du Conseil Municipal.

Dans le secteur Uy :

Les constructions doivent être implantées en respectant une distance au moins égale à 10 mètres par rapport aux limites séparatives. Cette distance peut être réduite à 4 mètres dans le cas de limites séparatives situées en bordure d'une zone naturelle et forestière (N) non constructible du PLU, dans le cas de constructions d'annexes aux habitations existantes dans le secteur, ainsi que dans le cas d'extension des constructions à usage d'habitation existantes dans le secteur.

Dans le secteur Ut :

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 10 mètres par rapport aux limites séparatives.

Les contraintes d'organisation et de développement des activités accueillies dans le secteur Ut peuvent justifier l'implantation des installations, infrastructures et constructions à 5 mètres minimum de l'axe des voies communales. Ces implantations devront dans ce cas recevoir l'accord express des autorités administratives compétentes : mairie, SDAP ou architecte conseil des services de l'équipement.

Règles alternatives aux règles des secteurs édictées ci-dessus:

- 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.

- 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.

- 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

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

ARTICLE U9. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions n'est pas règlementée.

ARTICLE U10. Hauteur maximale des constructions

Dans les secteurs Ua et Ubd :

La hauteur des constructions est limitée à :

- 6 mètres pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes
- 6 mètres pour les bâtiments à usage d'activité et 8 mètres pour ceux réservés à l'activité agricole mesurés entre l'éégout du toit et le point le plus bas du terrain naturel initial au droit de la construction.

Dans les secteurs Ub et Uh :

La hauteur des constructions est limitée à :

- 4 mètres pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes
- 6 mètres pour les bâtiments à usage d'activité et 8 mètres pour ceux réservés à l'activité agricole mesurés entre l'éégout du toit et le point le plus bas du terrain naturel initial au droit de la construction.

Dans le secteur Uy :

La hauteur des constructions à usage d'activité est limitée à 8 mètres, mesurés entre l'éégout du toit et le point le plus bas du terrain naturel initial au droit de la construction.

La hauteur des constructions et installations techniques spécifiques au fonctionnement des constructions autorisées dans le secteur, n'est pas règlementée.

Dans le secteur Ut :

La hauteur des constructions est limitée à 9 mètres, mesurés entre l'éégout du toit et le point le plus bas du terrain naturel initial au droit de la construction.

La hauteur des constructions et installations techniques spécifiques au fonctionnement des constructions autorisées dans le secteur, n'est pas règlementée.

ARTICLE U11. Aspect extérieur des constructions et traitement de leurs abords

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

Les projets qui ne respectent pas intégralement les prescriptions édictées au sein de cet article pourront toutefois recevoir exceptionnellement un avis favorable s'il existe une étude architecturale 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).

Concernant les toitures : Elles doivent être à deux pans pour toutes constructions à usage d'habitation. Des dispositions différentes peuvent cependant être admises pour les auvents, les vérandas, les appentis, les abris de piscine ou en cas de pose de panneaux photovoltaïques (dans le plan de couverture en encastré, ou en toiture

terrasse). Elles doivent présenter une pente comprise entre 40 et 50°, excepté pour les bâtiments à usage d'activités agricoles et pour la création de coyaux. Des dispositions différentes peuvent cependant être admises pour :

- Les auvents, vérandas, appentis, abris de jardin, et autres annexes à l'habitation de moins de 20 m² d'emprise au sol.
- les abris de piscine.
- 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.

Elles doivent revêtir une couleur proche de celles de l'ardoise ou de la tuile de pays « brun-rouge ».

Pour les habitations et annexes de plus de 12m² d'emprise au sol :

- Concernant le bâti ancien : les matériaux autorisés en toitures sont :
 - l'ardoise naturelle rectangulaire petit format (32X22 cm)
 - la petite tuile plate de terre cuite de ton brun rouge nuancé, d'une densité minimale de 60/m²
 - la tuile mécanique de terre cuite losangée ou à côtes, de ton brun-rouge nuancé, lorsqu'il s'agit du matériau d'origine.
- Concernant les constructions neuves en abords de monuments historiques :
 - l'ardoise naturelle rectangulaire petit format ou, selon la situation du projet, l'ardoise artificielle de même aspect et de même format que l'ardoise naturelle.
 - la petite tuile plate de terre cuite de ton brun-rouge nuancé, d'une densité minimale de 60/m² pouvant descendre à 27/m² selon la situation du projet.
- Sur le reste du territoire :
 - l'ardoise rectangulaire (naturelle ou artificielle ayant le même aspect)
 - la tuile de ton brun-rouge nuancé d'aspect plat de préférence.

Des dispositions différentes peuvent être admises pour les annexes : utilisation de matériaux identiques à la construction d'habitation préexistante. »

La tuile couleur ardoise est interdite.

Les couvertures métalliques sont interdites pour toutes les constructions à usage d'habitation, ainsi que pour toutes les annexes aux habitations, visibles de la rue ou de tout espace public ou ouvert au public.

Les lucarnes doivent revêtir une couverture de même couleur et de même matériau, que la toiture sur laquelle elles s'implantent. Elles doivent également s'inspirer de l'implantation et de la forme des lucarnes des constructions traditionnelles locales.

Concernant les façades :

Les enduits :

Ils doivent être de tons clairs et proches des couleurs et des tonalités naturelles du matériau utilisé traditionnellement dans la vallée du Cher (pierre de tuffeau).

Le blanc pur, ainsi que les enduits brillants ou réfléchissants, sont interdits.

Les bardages :

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

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

Le blanc pur, ainsi que les enduits brillants ou réfléchissants, sont interdits.

Matériaux :

Le bois est autorisé.

Les matériaux fabriqués destinés à être enduits, ne doivent pas rester apparents.

Traitement des abords (clôtures, accompagnement végétal des constructions)

Les clôtures sont facultatives. Lorsqu'elles sont mises en oeuvre, leur projet doit faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie, dans le respect de la délibération du Conseil municipal prise en date du 27.09.2007.

Elles doivent par leur aspect, leur nature et leurs dimensions, s'intégrer à l'environnement. Dans tous les cas, une conception discrète ou harmonieuse doit être recherchée.

Aux intersections, les clôtures doivent permettre une bonne visibilité.

Pour les clôtures sur voies :

Sont seules admises dans les secteurs Ua, Ub et Uh :

- les clôtures constituées d'un muret haut de 0,50 m à 0,80 m surmonté ou non d'un système à clairevoie, et/ou doublé d'une haie vive d'essences locales, l'ensemble ne pouvant dépasser 1,50 m.

- ou clôtures constituées d'un mur d'une hauteur de 1,50 m maximum

- ou les clôtures constituées d'un système à clairevoie (à l'exclusion des panneaux rigides soudés) d'une hauteur maximale d'1,50 m doublée ou non d'une haie vive d'essences locales. L'ensemble ne peut également dépasser 1,50 m.

En secteur Uy et Ut : l'aspect de la clôture devra rechercher une intégration harmonieuse avec son environnement bâti et naturel. Sa hauteur et sa composition seront adaptées aux activités autorisées sur l'unité foncière du secteur à clore.

Pour les clôtures en limites séparatives :

Leur hauteur ne devra pas excéder 2 mètres, en cas de clôtures végétales ou de systèmes à clairevoie, et 1,80 mètre, en cas de clôture maçonnée ou fabriquée, opaque.

Dans le cas de clôtures végétales :

Les clôtures monospécifiques sont proscrites. Elles devront associer plusieurs essences locales.

Dans le cas de système à clairevoie grillagé :

Ils doivent être de couleur sombre.

Dans le cas de travaux confortatifs ou d'extension de clôtures existantes : des dispositions différentes de celles édictées ci-dessus pourront être admises, dans un souci notamment de cohérence et de continuité de l'existant.

Les clôtures à usage agricole ne sont pas réglementées.

ARTICLE U12. Stationnement des véhicules

Le stationnement 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, plantations, espaces boisés classés

13.1 Espaces libres

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

13.2 - Plantations

Les arbres existants doivent être conservés ou remplacés sur l'unité foncière, par des plantations en nombre au moins équivalent.

Les plantations réalisées doivent être d'essences locales.

13.3 - Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan 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 U14. Coefficient d'occupation des sols.

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

Vocation de la zone : La zone à urbaniser est dite zone « AU ». Elle comprend les secteurs de la commune à caractère naturel et destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et 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 soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, dans le respect des orientations d'aménagement et du règlement du PLU.

Lorsque les voies publiques et 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 du plan local d'urbanisme.

ZONE AU (ZONE A URBANISER)

L'urbanisation des zones AU est subordonnée à la réalisation préalable d'un schéma d'aménagement d'ensemble de chaque secteur, à valider au préalable de toute demande d'autorisation, par le Conseil municipal.

Ces schémas d'aménagement doivent également respecter les orientations d'aménagement du PLU lorsqu'elles existent.

Déclinaison en secteurs : La zone AU comprend **4 secteurs** :

- **Le secteur 1AU** : il remplit les conditions définies au paragraphe 2 de la vocation de la zone telle qu'exposée ci-dessus, équipé et urbanisable immédiatement. Les règles qui lui seront applicables sont identiques à celles du secteur Ub.

- **Le secteur 1AUt** : il remplit les conditions définies au paragraphe 2 de la vocation de la zone telle qu'exposée ci-dessus, équipé et urbanisable immédiatement. Les règles qui lui seront applicables sont identiques à celles du secteur Ut.

Le secteur 1AUt comprend un sous-secteur 1AUt1. Les règles qui lui seront applicables sont identiques à celles du secteur 1AUt, sauf dispositions spécifiques à ce sous-secteur.

- **Le secteur 2AU** : il remplit les conditions définies au paragraphe 3 de la vocation de la zone telle qu'exposée ci-dessus, non équipé et urbanisable après modification ou révision simplifiée du PLU. En dehors des articles 1 et 2, son règlement est équivalent à celui de la zone naturelle, ou sans objet.

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

D'une manière générale, 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 des sols suivantes :

- Les terrains de camping et de caravaning,
- Le stationnement isolé de caravanes,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les carrières,
- Les dépôts de véhicules usagés, de vieilles ferrailles et les décharges d'ordures,
- Les affouillements et exhaussements du sol sauf ceux d'intérêt public et ceux nécessaires aux procédés constructifs,
- 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, exceptés en secteur 1AUt, dans les conditions définies à l'article 2 du secteur Ut.

En secteur 2AU : toute occupation et utilisation des sols est interdite à l'exception de celles admises sous conditions particulières au sein de l'article 2.

Article AU2. Occupations et utilisations soumises à des conditions particulières

En secteurs 1AU :

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 dans le cadre de la réalisation d'un schéma d'aménagement d'ensemble, dans le respect des orientations d'aménagement du PLU, ainsi que dans les conditions fixées ci-après.

Sont autorisées en secteur 1AU :

- L'ensemble des occupations et utilisations des sols admises au sein du règlement du secteur Ub.

Sont autorisées en secteur 1AUt :

- L'ensemble des occupations et utilisations des sols admises au sein du règlement du secteur Ut.

Sont autorisés sur l'ensemble de la zone AU :

- Les "exhaussements et affouillements" liés à des projets d'intérêt général (aménagement de zones, de voiries, de réseaux), à des aménagements d'espaces ou d'ouvrages publics ou à des bassins de régulation (ou rétention) d'eaux pluviales.

- Les "exhaussements et affouillements" liés aux constructions autorisées dans la zone.

- Les aménagements légers liés à la protection et à la découverte de la faune et de la flore, ou liés aux sentiers de randonnées, sous réserve de leur bonne intégration dans les sites et paysages environnants, et du respect des servitudes existantes sur le territoire.

- Les abris pour animaux, s'il s'agit de structures légères, sans fondation, à condition que :

. leur importance et leur aspect soient compatibles avec l'environnement

. leurs abords fassent l'objet d'un traitement paysager

. qu'ils ne soient clos que sur 3 côtés au maximum.

. qu'ils puissent être démontés ou déplacés, et qu'ils ne contreviennent pas au futur aménagement des zones.

- Les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'une bonne intégration dans les sites et paysages.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AU3. 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 notamment 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 :

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement ou à défaut par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur, et raccordable ultérieurement au réseau collectif, lorsque celui-ci est prévu par le schéma directeur d'assainissement.

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 eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, est interdite.

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 par des dispositifs appropriés. Toutefois, les retenues via des citernes seront autorisées.

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:

L'enfouissement du raccordement aux lignes ou conduites de distribution est imposé lorsque le réseau primaire est souterrain.

ARTICLE AU5. Superficie minimale des terrains constructibles

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques du terrain (configuration et dimension) doivent permettre la mise en œuvre d'un assainissement non collectif conforme aux règlements en vigueur.

Ces dispositions doivent être prises dans tous les cas, notamment lors des divisions de terrain et du changement de destination d'un bâtiment.

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

En secteur 1AU :

Les constructions principales doivent être édifiées :

- soit à l'alignement (existant ou futur des voies existantes à élargir ou à créer),
- soit avec un recul minimum de 3 mètres,
- soit dans le prolongement des constructions existantes.

En secteur 1AUt :

Les constructions principales doivent être édifiées :

- soit avec un recul minimum

. par rapport à l'axe d'une route départementale, de 15 mètres pour un bâtiment de moins de 6 mètres de hauteur à l'égout du toit, et 25 mètres en cas de hauteur supérieure.

. par rapport à l'axe d'une voie communale, de 10 mètres pour un bâtiment de moins de 6 mètres de hauteur à l'égout du toit, et 25 mètres en cas de hauteur supérieure.

- soit dans le prolongement des constructions existantes

Les contraintes d'organisation et de développement des activités accueillies dans le secteur Ut peuvent justifier l'implantation des installations, infrastructures et constructions à 5 mètres minimum de l'axe des voies communales. Ces implantations devront dans ce cas recevoir l'accord express du SDAP lorsque le projet se situe dans le périmètre de protection de monuments historiques.

Règles alternatives aux règles des secteurs édictées ci-dessus :

- Des exceptions à ces règles sont cependant admises, lorsqu'elles visent à respecter les prescriptions d'un schéma d'aménagement d'ensemble cohérent, ayant reçu préalablement à tous travaux, l'accord du Conseil Municipal.

- 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.

- 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.

- 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.

- 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.

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

En secteur 2AU : sans objet

ARTICLE AU7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En secteur 1AU :

Les constructions principales doivent être édifiées :

- soit en limites séparatives soit avec un recul minimum de 3 mètres,

- soit dans le prolongement des constructions existantes.

En secteur 1AUt :

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 10 mètres par rapport aux limites séparatives.

Les contraintes d'organisation et de développement des activités accueillies dans le secteur Ut peuvent justifier l'implantation des installations, infrastructures et constructions à 5 mètres minimum des limites séparatives. Ces implantations devront dans ce cas recevoir l'accord express des autorités administratives compétentes :

mairie, SDAP ou architecte conseil des services de l'équipement.

Règles alternatives aux règles des secteurs édictées ci-dessus:

- Des exceptions à ces règles sont cependant admises, lorsqu'elles visent à respecter les prescriptions d'un schéma d'aménagement d'ensemble cohérent, ayant reçu préalablement à tous travaux, l'accord du Conseil Municipal.

- 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.

- 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.

- 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 secteur 2AU : sans objet

ARTICLE AU8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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

ARTICLE AU9. Emprise au sol des constructions

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

ARTICLE AU10. Hauteur maximale des constructions

Dans le secteur 1AU :

La hauteur des constructions est limitée à :

- 4 mètres pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes
- 6 mètres pour les bâtiments à usage d'activité et 8 mètres pour ceux réservés à l'activité agricole.

mesurés entre l'égout du toit et le point le plus bas du terrain naturel initial au droit de la construction.

Dans le secteur 1AUt :

La hauteur des constructions est limitée à 9 mètres, mesurés entre l'égout du toit et le point le plus bas du terrain naturel initial au droit de la construction.

La hauteur des constructions et installations techniques spécifiques au fonctionnement des constructions autorisées dans le secteur, n'est pas réglementée.

- Dans le sous-secteur 1AUt1 : la hauteur des constructions est limitée à 16 mètres, mesurés entre l'égout du toit et le point le plus bas du terrain naturel initial au droit de la construction.

La hauteur des constructions et installations techniques spécifiques au fonctionnement des constructions autorisées dans le secteur, n'est pas réglementée.

En secteur 2AU : sans objet

ARTICLE AU11. Aspect extérieur des constructions et traitement de leurs abords

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

Les projets qui ne respectent pas intégralement les prescriptions édictées au sein de cet article pourront toutefois recevoir exceptionnellement un avis favorable s'il existe une étude architecturale 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).

Concernant les toitures :

Elles doivent être à deux pans pour toutes constructions à usage d'habitation. Des dispositions différentes peuvent cependant être admises pour les auvents, vérandas et appentis.

Dans les secteurs 1 AU et 2AU :

Elles doivent présenter une pente comprise entre 40 et 50°, excepté pour les bâtiments à usage d'activités agricoles. Des dispositions différentes peuvent cependant être admises pour :

- Les auvents, vérandas, appentis, abris de jardin, et autres annexes à l'habitation de moins de 20 m² 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.

Dans le secteur 1 AUt :

Elles doivent présenter pente comprise entre 40 et 50°, excepté pour les bâtiments à usage d'activités agricoles. Des dispositions différentes peuvent cependant être admises pour :

- Les auvents, vérandas, appentis, abris de jardin, et autres annexes à l'habitation de moins de 20 m² 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.

Sauf dans le sous-secteur 1AUt1 :

Elles doivent présenter une pente comprise entre 35° et 55°, excepté pour les bâtiments à usage d'activités agricoles. Des dispositions différentes peuvent cependant être admises pour :

- Les auvents, vérandas, appentis, abris de jardin, et autres annexes à l'habitation de moins de 20 m² 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 habitations et annexes de plus de 12m² d'emprise au sol :

- Concernant le bâti ancien : les matériaux autorisés en toitures sont :
 - l'ardoise naturelle rectangulaire petit format (32X22 cm)
 - la petite tuile plate de terre cuite de ton brun rouge nuancé, d'une densité minimale de 60/m²
 - la tuile mécanique de terre cuite losangée ou à côtes, de ton brun-rouge nuancé, lorsqu'il s'agit du matériau d'origine.
- Concernant les constructions neuves en abords de monuments historiques :
 - l'ardoise naturelle rectangulaire petit format ou, selon la situation du projet, l'ardoise artificielle de même aspect et de même format que l'ardoise naturelle.
 - la petite tuile plate de terre cuite de ton brun-rouge nuancé, d'une densité minimale de 60/m² pouvant descendre à 27/m² selon la situation du projet.
- Sur le reste du territoire :
 - l'ardoise rectangulaire (naturelle ou artificielle ayant le même aspect)

- la tuile de ton brun-rouge nuancé d'aspect plat de préférence, d'une densité de 20/m² minimum.

La tuile couleur ardoise est interdite.

Les couvertures métalliques sont interdites pour toutes les constructions à usage d'habitation, ainsi que pour toutes les annexes aux habitations, visibles de la rue, de l'espace public ou de tout espace ouvert au public.

Les lucarnes doivent revêtir une couverture de même couleur et de même matériau, que la toiture sur laquelle elles s'implantent. Elles doivent également s'inspirer de l'implantation et la forme des lucarnes des constructions traditionnelles locales.

Concernant les façades :

Les enduits :

Ils doivent être de tons clairs et proches des couleurs et des tonalités naturelles du matériau utilisé traditionnellement dans la vallée du Cher (pierre de tuffeau).

Le blanc pur, ainsi que les enduits brillants ou réfléchissants, sont interdits.

Les bardages :

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

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

Le blanc pur, ainsi que les enduits brillants ou réfléchissants, sont interdits.

Matériaux :

Le bois est autorisé.

Les matériaux fabriqués destinés à être enduits, ne doivent pas rester apparents.

Traitement des abords (clôtures, accompagnement végétal des constructions)

Les clôtures sont facultatives. Lorsqu'elles sont mises en oeuvre, leur projet doit faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie, dans le respect de la délibération du Conseil municipal prise en date du 27.09.2007.

Elles doivent par leur aspect, leur nature et leurs dimensions, s'intégrer à l'environnement. Dans tous les cas, une conception discrète ou harmonieuse doit être recherchée.

Aux intersections, les clôtures doivent permettre une bonne visibilité.

Pour les clôtures sur voies :

Sont seules admises dans le secteur 1AU :

- les clôtures constituées d'un muret haut de 0,50 m à 0,80 m surmonté ou non d'un système à clairevoie, et/ou doublé d'une haie vive d'essences locales, l'ensemble ne pouvant dépasser 1,50 m.

- ou les clôtures constituées d'une haie vive d'essences locales, doublée ou non d'un système à clairevoie d'une hauteur maximale d'1,50 m. L'ensemble ne peut également dépasser 1,50 m.

En secteur 1AUt : l'aspect de la clôture devra rechercher une intégration harmonieuse avec son environnement bâti et naturel. Sa hauteur et sa composition seront adaptées aux activités autorisées sur l'unité foncière du secteur à clore.

Pour les clôtures en limites séparatives :

Leur hauteur ne devra pas excéder 2 mètres, en cas de clôtures végétales ou de systèmes à clairevoie, et 1,80 mètre, en cas de clôture maçonnée ou fabriquée, opaque.

Dans le cas de clôtures végétales :

Les clôtures monospécifiques sont proscrites. Elles devront associer plusieurs essences locales.

Dans le cas de système à clairevoie grillagé :

Ils doivent être de couleur sombre.

Dans le cas de travaux confortatifs ou d'extension de clôtures existantes : des dispositions différentes de celles édictées ci-dessus pourront être admises, dans un souci notamment de cohérence et de continuité de l'existant.

En secteur 2AU : sans objet

Les clôtures à usage agricole ne sont pas réglementées.

ARTICLE AU12. Stationnement des véhicules

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

En secteur 2AU : sans objet

ARTICLE AU13. Espaces libres, plantations, espaces boisés classés

13.1 Espaces libres

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

13.2 - Plantations

Les arbres existants doivent être conservés ou remplacés sur l'unité foncière, par des plantations en nombre au moins équivalent.

Les plantations réalisées doivent être d'essences locales.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre par 50 m² de leur surface.

Les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent être plantées à raison d'un arbre de haut jet pour 4 places de stationnement.

13.3 - Espaces boisés classés

Sans objet

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AU14. Coefficient d'occupation des sols.

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

ZONE N (NATURELLE ET FORESTIERE)

Vocation de la zone : La zone naturelle et forestière est dite zone « N ». Elle 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 en secteurs : La zone N comprend **2 secteurs** :

- **Le secteur Ni** : Secteur naturel inondable, entièrement concerné par la servitude du PPRI du Cher. Seul le règlement du PPRI réglemente ce secteur spécifique, selon les aléas identifiés par la servitude et les prescriptions afférentes (cf annexes du PLU).

Pour rappel : les règles de ce document de servitudes s'imposent au PLU, et ont une valeur supérieure aux éléments réglementaires de celui-ci lorsqu'elles se montrent plus contraignantes.

- **Le secteur Nh** : Secteur naturel urbanisé correspondant soit à des secteurs de hameaux dans lesquels aucune extension de l'enveloppe urbaine n'est programmée, soit à des constructions isolées en coeur de zone A, et non liées à l'activité agricole. Seules y seront admises les occupations et utilisations des sols liées et nécessaires à l'évolution du bâti existant, ainsi que l'évolution des sièges d'exploitation existant à la date d'approbation du PLU.

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 N1. Occupations et utilisations du sol interdites

Toute occupation et utilisation des sols est interdite à l'exception de celles admises sous conditions particulières au sein de l'article 2.

ARTICLE N2. Occupations et utilisations soumises à des conditions particulières

2.1 Dispositions générales :

Sont admis en zone N, et dans l'ensemble des sous secteurs, sous réserve du respect des prescriptions réglementaires du PPRI Cher, et sous réserve de ne pas porter atteinte aux structures agricoles en place :

- La création et l'aménagement d'étangs ou de pièces d'eau paysagers s'ils sont destinés à la lutte contre l'incendie, ou à une activité économique (irrigation, pisciculture), hors zones inondables et/ou zones humides, à la condition que leurs caractéristiques techniques permettent de respecter le régime des bassins versants et d'éviter tout déséquilibre du milieu naturel.
- Les "exhaussements et affouillements" liés à des projets d'intérêt général (aménagement de zones, de voiries, de réseaux), à des aménagements d'espaces ou d'ouvrages publics ou à des bassins de régulation (ou rétention) d'eaux pluviales.

- La reconstruction sans changement de destination, des bâtiments détruits par sinistre.
- Les aménagements légers liés à la protection et à la découverte de la faune et de la flore, ou liés aux sentiers de randonnées, sous réserve de leur bonne intégration dans les sites et paysages environnants, et du respect des servitudes existantes sur le territoire.
- Les abris pour animaux, s'il s'agit de structures légères, sans fondation, à condition que :
 - . leur importance et leur aspect soient compatibles avec l'environnement
 - . leurs abords fassent l'objet d'un traitement paysager
 - . qu'ils ne soient clos que sur 3 côtés au maximum.
- Les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'une bonne intégration dans les sites et paysages.
- L'évolution des activités en place dans la limite des prescriptions du PPRI (camping, base nautique...).
- Les constructions agricoles compatibles avec le risque d'inondation et la réglementation du PPRI.

2.2 Dispositions particulières aux secteurs :

Dans le secteur Nh :

Sont admis :

- L'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes, si les 2 conditions suivantes sont réunies :
 - . la desserte existante par les équipements est satisfaisante et le permet,
 - . un raccordement architectural satisfaisant doit être trouvé entre le volume originel et l'extension réalisée.
- Les abris de jardins dans la limite de 20 m² d'emprise au sol.
- 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 construction ou l'extension mesurée des annexes (garage, piscine, local technique, atelier.....) à une habitation préexistante. L'opération ne doit pas créer de logement supplémentaire ou de pièce habitable.
- 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'opération ait pour objet la sauvegarde d'un patrimoine architectural de qualité
 - . que l'architecture traditionnelle soit respectée
 - . que le projet réponde, en cas de changement de destination aux exigences suscitées sur ce point, en page précédente.
- L'extension, la transformation et la mise aux normes des bâtiments d'exploitation préexistants, dans le respect du règlement sanitaire départemental (RSD), du code rural et du code de l'environnement, et sous réserve que les opérations suscitées n'entraînent pas de nuisances, de pollutions ou de risques pour leur voisinage.
- Les constructions et installations à usage agricole, nécessaires à l'activité des sièges d'exploitation, et dans le respect du règlement sanitaire départemental (RSD), du code rural et du code de l'environnement, et sous réserve qu'elles n'entraînent pas de nuisances, de pollutions ou de risques pour leur voisinage.

- Les "exhaussements et affouillements" liés aux constructions autorisées dans le secteur.

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 notamment de satisfaire, aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile et de collecte des ordures ménagères.

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 conformes aux règlements en vigueur.

Assainissement/Eaux usées :

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement ou à défaut par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur, et raccordable ultérieurement au réseau collectif, lorsque celui-ci est prévu par le schéma directeur d'assainissement.

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 eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, est interdite.

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 par des dispositifs appropriés. Toutefois, les retenues via des citernes seront autorisées.

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:

L'enfouissement du raccordement aux lignes ou conduites de distribution est imposé lorsque le réseau primaire est souterrain.

ARTICLE N5. Superficie minimale des terrains constructibles

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques du terrain (configuration et dimension) doivent permettre la mise en oeuvre d'un assainissement non collectif conforme aux règlements en vigueur.

Ces dispositions doivent être prises dans tous les cas, notamment lors des divisions de terrain et du changement de destination d'un bâtiment.

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

Lorsque la construction est édifée en bordure d'une voie publique ou privée, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (*Règle $D \geq H$: cf. schéma ci-contre*).

Règles alternatives aux règles édictées ci-dessus :

- 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.

- 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 règlementaire s'imposant au PLU et appliquant une règle plus stricte.

- 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.

- 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.

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

ARTICLE N7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en limite séparative ou à une distance minimale de 3 mètres.

Les constructions nouvelles à usage d'habitation et leurs annexes ne peuvent cependant, en aucun cas, être implantées à moins de 25 mètres de la lisière d'un espace boisé.

Règles alternatives aux règles édictées ci-dessus:

- 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 règlementaire s'imposant au PLU et appliquant une règle plus stricte.

- 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

- 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

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

ARTICLE N9. Emprise au sol des constructions

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

ARTICLE N10. Hauteur maximale des constructions.

La hauteur des constructions n'est pas réglementée. Elle doit cependant être adaptée aux modes d'occupation de celles-ci, et chaque projet devra veiller à sa bonne intégration dans les paysages et sites environnants.

ARTICLE N11. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

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

Les projets qui ne respectent pas intégralement les prescriptions édictées au sein de cet article pourront toutefois recevoir exceptionnellement un avis favorable s'il existe une étude architecturale particulière (projet de caractère contemporain, projet privilégiant une utilisation rationnelle des énergies ou mettant en oeuvre des procédés produisant ou utilisant des énergies renouvelables, projet s'inscrivant dans le cadre d'une approche environnementale de l'urbanisme).

Concernant les toitures :

Elles doivent être à deux pans, pour toutes constructions à usage d'habitation. Des dispositions différentes peuvent cependant être admises pour les auvents, vérandas et appentis.

Elles doivent présenter une pente comprise entre 40 et 50°, excepté pour les bâtiments d'activités agricoles. Des dispositions différentes peuvent cependant être admises pour :

- Les auvents, vérandas, appentis, abris de jardin, et autres annexes à l'habitation de moins de 20 m² d'emprise au sol.

- Ainsi que dans le cas d'extension, et de restauration des constructions existantes. Ces projets devront être réalisés dans le respect des pentes de toits des constructions préexistantes.

Pour les habitations et annexes de plus de 12m² d'emprise au sol :

- Concernant le bâti ancien : les matériaux autorisés en toitures sont :

- l'ardoise naturelle rectangulaire petit format (32X22 cm)

- la petite tuile plate de terre cuite de ton brun rouge nuancé, d'une densité minimale de 60/m²

- la tuile mécanique de terre cuite losangée ou à côtes, de ton brun-rouge nuancé, lorsqu'il s'agit du matériau d'origine.

- Concernant les constructions neuves en abords de monuments historiques :

- l'ardoise naturelle rectangulaire petit format ou, selon la situation du projet, l'ardoise artificielle de même aspect et de même format que l'ardoise naturelle.

- la petite tuile plate de terre cuite de ton brun-rouge nuancé, d'une densité minimale de 60/m² pouvant descendre à 27/m² selon la situation du projet.

- Sur le reste du territoire :

- l'ardoise rectangulaire (naturelle ou artificielle ayant le même aspect)

- la tuile de ton brun-rouge nuancé d'aspect plat de préférence, d'une densité de 20/m².

La tuile couleur ardoise est interdite.

Les couvertures métalliques sont interdites pour toutes les constructions à usage d'habitation, ainsi que pour toutes les annexes aux habitations, visibles de la rue, de l'espace public ou de tout espace ouvert au public.

Les lucarnes doivent revêtir une couverture de même couleur et de même matériau, que la toiture sur laquelle elles s'implantent. Elles doivent également s'inspirer de l'implantation et de la forme des lucarnes des constructions traditionnelles locales.

Concernant les façades :

Les enduits :

Ils doivent être de tons clairs et proches des couleurs et des tonalités naturelles du matériau utilisé traditionnellement dans la vallée du Cher (pierre de tuffeau).

Le blanc pur, ainsi que les enduits brillants ou réfléchissants, sont interdits.

Les bardages :

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

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

Le blanc pur, ainsi que les enduits brillants ou réfléchissants, sont interdits.

Matériaux :

Le bois est autorisé.

Les matériaux fabriqués destinés à être enduits, ne doivent pas rester apparents.

Traitement des abords (clôtures, accompagnement végétal des constructions)

Les clôtures sont facultatives. Lorsqu'elles sont mises en oeuvre, leur projet doit faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie, dans le respect de la délibération du Conseil municipal prise en date du 27.09.2007.

Elles doivent par leur aspect, leur nature et leurs dimensions, s'intégrer à l'environnement. Dans tous les cas, une conception discrète ou harmonieuse doit être recherchée.

Aux intersections, les clôtures doivent permettre une bonne visibilité.

Pour les clôtures sur voies :

Sont seules admises dans le secteur Nh :

- les clôtures constituées d'un muret haut de 0,50 m à 0,80 m surmonté ou non d'un système à clairevoie, et/ou doublé d'une haie vive d'essences locales, l'ensemble ne pouvant dépasser 1,50 m.

- ou les clôtures constituées d'une haie vive d'essences locales, doublée ou non d'un système à clairevoie d'une hauteur maximale d'1,50 m. L'ensemble ne peut également dépasser 1,50 m.

Pour les clôtures en limites séparatives :

Leur hauteur ne devra pas excéder 2 mètres, en cas de clôtures végétales ou de systèmes à clairevoie, et 1,80 mètre, en cas de clôture maçonnée ou fabriquée, opaque.

Dans le cas de clôtures végétales :

Les clôtures monospécifiques sont proscrites. Elles devront associer plusieurs essences locales.

Dans le cas de système à clairevoie grillagé :

Ils doivent être de couleur sombre.

Dans le cas de travaux confortatifs ou d'extension de clôtures existantes : des dispositions différentes de celles édictées ci-dessus pourront être admises, dans un souci notamment de cohérence et de continuité de l'existant.

Les clôtures à usage agricole ne sont pas réglementées.

ARTICLE N12. Stationnement des véhicules

Le stationnement 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, plantations, espaces boisés classés

13.1 Espaces libres

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

13.2 – Plantations

Les arbres existants doivent être conservés ou remplacés sur l'unité foncière, par des plantations en nombre au moins équivalent.

Les plantations réalisées doivent être d'essences locales.

13.3 - Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan 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.

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

ZONE A (AGRICOLE)

Vocation de la zone : La zone agricole est dite zone « A ». Elle comprend des secteurs équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. En dehors des constructions agricoles, seules les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, y sont autorisées.

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 de celles admises sous conditions particulières au sein de l'article 2.

ARTICLE A2. Occupations et utilisations soumises à des conditions particulières

Sont autorisées sous réserve :

- de ne pas constituer un préjudice au développement des activités agricoles, ni porter atteinte à l'environnement et aux paysages,
- du respect de la règle de réciprocité, du règlement sanitaire départemental et de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement,

- du respect du code rural et du code de l'environnement,

- et sous réserve d'une desserte suffisante en réseaux :

- Les constructions, restaurations, extensions des installations nécessaires aux exploitations agricoles, y compris le logement des exploitants exerçant une activité agricole à titre principal et dont la présence est liée ou nécessaire au bon fonctionnement de celle-ci, qu'il s'agisse d'une construction neuve ou d'un changement de destination d'un bâtiment existant. Le logement doit dans ce cas, être implanté à proximité des bâtiments d'exploitation préexistants.

Pour les constructions à usage d'habitation des exploitants ne justifiant pas de ces conditions, elles devront être réalisées dans les autres zones reconnues constructibles par le présent P.L.U.

- Les annexes des constructions à usage d'habitation des exploitants agricoles, dans le respect de la règle susmentionnée.

- Les activités considérées comme le prolongement d'une activité agricole existante au sens de la définition donnée par l'article L311.1 du code rural.

- Les installations agricoles classées pour la protection de l'environnement.

- Les abris de jardin.

- La création et l'aménagement d'étangs ou de pièces d'eau paysagers s'ils sont destinés à la lutte contre l'incendie, hors zones inondables et/ou zones humides, à la condition que leurs caractéristiques techniques permettent de respecter le régime des bassins versants et d'éviter tout déséquilibre du milieu naturel.

- Les "exhaussements et affouillements" liés à des projets d'intérêt général (aménagement de zones, de voiries, de réseaux), à des aménagements d'espaces ou d'ouvrages publics ou à des bassins de régulation (ou rétention) d'eaux pluviales.

- Les "exhaussements et affouillements" liés aux constructions autorisées dans la zone.

- Les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'une bonne intégration dans les sites et paysages.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A3. 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 notamment de satisfaire, aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile et de collecte des ordures ménagères.

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.

Assainissement/Eaux usées :

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement ou à défaut par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur, et raccordable ultérieurement au réseau collectif, lorsque celui-ci est prévu par le schéma directeur d'assainissement.

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 eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, est interdite.

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 par des dispositifs appropriés. Toutefois, les retenues via des citernes seront autorisées.

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:

L'enfouissement du raccordement aux lignes ou conduites de distribution est imposé lorsque le réseau primaire est souterrain.

ARTICLE A5. Superficie minimale des terrains constructibles

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques du terrain (configuration et dimension) doivent permettre la mise en oeuvre d'un assainissement non collectif conforme aux règlements en vigueur.

Ces dispositions doivent être prises dans tous les cas, notamment lors des divisions de terrain et du changement de destination d'un bâtiment.

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

Concernant les constructions à usage d'habitation et leurs annexes :

Lorsque la construction est édifée en bordure d'une voie publique ou privée, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (*Règle $D \geq H$: cf. schéma ci-contre*).

Les implantations devront s'organiser dans le sens d'une recherche harmonieuse d'organisation des volumes.

Les bâtiments techniques d'activités agricoles doivent être implantés avec un retrait minimum de 10 mètres par rapport à l'axe des voies et aux limites des emprises publiques, sauf contrainte technique exigeant un retrait inférieur.

Règles alternatives aux règles édictées ci-dessus :

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

ARTICLE A7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Concernant les constructions à usage d'habitation et leurs annexes :

Les constructions peuvent être édifées en limites séparatives.

Si elles ne le sont pas, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus

proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points sans jamais être inférieure à 3 mètres.

Les bâtiments techniques d'activités agricoles doivent être implantés avec un retrait minimum de

3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Les constructions nouvelles ne peuvent en aucun cas être implantées à moins de :

- 50 mètres de la lisière d'un espace boisé qualitatif pour les bâtiments techniques d'activités agricoles
- 25 mètres de la lisière d'un espace boisé qualitatif pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes.

Règles alternatives aux règles édictées ci-dessus:

- Dans le cas d'immeubles voisins construits sur une limite séparative 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.
- 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.

- 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

- 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

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

ARTICLE A9. Emprise au sol des constructions

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

ARTICLE A10. Hauteur maximale des constructions

La hauteur d'une construction à usage d'habitation et de leurs annexes, ne peut excéder 4 mètres à l'égout du toit, cette hauteur étant calculée à partir du point le plus bas du sol naturel initial, au droit de la construction existante.

La hauteur des bâtiments d'exploitation n'est pas réglementée. Elle doit cependant être adaptée aux modes d'occupation de ceux-ci, et chaque projet devra veiller à sa bonne intégration dans les paysages et sites environnants.

ARTICLE A11. Aspect extérieur des constructions et traitement de leurs abords

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

Les projets qui ne respectent pas intégralement les prescriptions édictées au sein de cet article pourront toutefois recevoir exceptionnellement un avis favorable s'il existe une étude architecturale 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).

Concernant les toitures :

Elles doivent être à deux pans, pour toutes constructions à usage d'habitation. Des dispositions différentes peuvent cependant être admises pour les auvents, vérandas et appentis.

Elles doivent présenter une pente comprise entre 40° et 50°, excepté pour les bâtiments d'activités agricoles. Des dispositions différentes peuvent cependant être admises pour :

- Les auvents, vérandas, appentis, abris de jardin, et autres annexes à l'habitation de moins de 20 m² 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 habitations et annexes de plus de 12m² d'emprise au sol :

- Concernant le bâti ancien : les matériaux autorisés en toitures sont :

- l'ardoise naturelle rectangulaire petit format (32X22 cm)

- la petite tuile plate de terre cuite de ton brun rouge nuancé, d'une densité minimale de 60/m²
- la tuile mécanique de terre cuite losangée ou à côtes, de ton brun-rouge nuancé, lorsqu'il s'agit du matériau d'origine.
- Concernant les constructions neuves en abords de monuments historiques :
 - l'ardoise naturelle rectangulaire petit format ou, selon la situation du projet, l'ardoise artificielle de même aspect et de même format que l'ardoise naturelle.
 - la petite tuile plate de terre cuite de ton brun-rouge nuancé, d'une densité minimale de 60/m² pouvant descendre à 27/m² selon la situation du projet.
- Sur le reste du territoire :
 - l'ardoise rectangulaire (naturelle ou artificielle ayant le même aspect)
 - la tuile de ton brun-rouge nuancé d'aspect plat de préférence, d'une densité de 20/m².

La tuile couleur ardoise est interdite.

Les couvertures métalliques sont interdites pour toutes les constructions à usage d'habitation, ainsi que pour toutes les annexes aux habitations et visibles de la rue.

Les lucarnes doivent revêtir une couverture de même couleur et de même matériau que la toiture sur laquelle elles s'implantent. Elles doivent également s'inspirer de l'implantation et de la forme des lucarnes des constructions traditionnelles locales.

Les toitures des bâtiments techniques d'activités agricoles ne sont pas règlementées.

Concernant les façades :

Les enduits :

Ils doivent être de tons clairs et proches des couleurs et des tonalités naturelles du matériau utilisé traditionnellement dans la vallée du Cher (pierre de tuffeau).

Le blanc pur, ainsi que les enduits brillants ou réfléchissants, sont interdits.

Les bardages :

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

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

Le blanc pur, ainsi que les enduits brillants ou réfléchissants, sont interdits.

Matériaux :

Le bois est autorisé.

Les matériaux fabriqués destinés à être enduits, ne doivent pas rester apparents.

De manière générale :

Dans un souci d'intégration et pour éviter les contrastes avec les paysages environnants, les constructions à usage d'activités devront présenter une enveloppe de bâtiment aussi homogène que possible et donc :

- présenter une simplicité de volume et une unité de ton, afin de réduire leur impact volumétrique dans le paysage,
- utiliser des matériaux aux teintes discrètes pour ne pas se détacher ou apparaître comme un objet isolé contrastant dans leur environnement,
- minimiser les effets de brillance et les surfaces réfléchissantes en optant pour des toitures en matériaux sombres et mats,
- opter pour des couleurs identiques ou de mêmes tonalités pour les accessoires et les éléments des façades (gouttières, chéneaux, bande de rives, portes, fenêtres,...).

Traitement des abords (clôtures, accompagnement végétal des constructions)

Les clôtures sont facultatives. Lorsqu'elles sont mises en oeuvre, leur projet doit faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie, dans le respect de la délibération du Conseil municipal prise en date du 27.09.2007.

Elles doivent par leur aspect, leur nature et leurs dimensions, s'intégrer à l'environnement. Dans tous les cas, une conception discrète ou harmonieuse doit être recherchée.

Aux intersections, les clôtures doivent permettre une bonne visibilité.

Seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- les systèmes à clairevoie d'une hauteur maximale de 2 mètres
- les clôtures végétales constituées de haies vives d'essences locales d'une hauteur maximale de 2 mètres
- les deux systèmes suscités en association, dans la limite de 2 mètres de hauteur.
- autour des sièges d'exploitation : peuvent également être admises, les règles applicables sur ce point en secteur Nh.

Dans le cas de clôtures végétales :

Les clôtures monospécifiques sont proscrites. Elles devront associer plusieurs essences locales.

Dans le cas de système à clairevoie grillagé :

Il doit être de couleur sombre.

Dans le cas de travaux confortatifs ou d'extension de clôtures existantes : des dispositions différentes de celles édictées ci-dessus pourront être admises, dans un souci notamment de cohérence et de continuité de l'existant.

Les clôtures à usage agricole ne sont pas règlementées.

ARTICLE A12. Stationnement des véhicules

Le stationnement 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, plantations, espaces boisés classés

13.1 Espaces libres

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

13.2 - Plantations

Les plantations réalisées doivent être d'essences locales.

13.3 - Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan 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.

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.