document n° 4

département du cher

commune de neuvy-deux-clochers

plan local d'urbanisme

approuvé le 3 février 2014

règlement d'urbanisme

atelier francis ouhayoun
urbaniste - architecte d.p.l.g.
les pasdeloups -18250 henrichemont - téléphone 02 48 21 36 30 - adresse internet : francis.ouhayoun@orange.fr

SOMMAIRE

TITRE I	DISPOSITIONS GENERALES	PAGE 2
TITRE II	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	ZONE U - PAGE 5 ZONE AU – PAGE 12
TITRE III	DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE	PAGE 18
TITRE IV	DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE	PAGE 22
ANNEXE I	CARTOGRAPHIE DU RISQUE DE RETRAIT-GONFLEMENT D'ARGILES	PAGE 26

DG

TITRE I
DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de NEUVY-DEUX-CLOCHERS.

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

- Les règles du P.L.U. se substituent aux règles générales de l'urbanisme (articles R. 111-1 à R. 111-26 du Code de l'urbanisme).
- Toutefois, en application de l'article R. 111-1 du code de l'urbanisme, demeurent applicables les prescriptions définies dans les articles suivants :
  - Article R. 111-2 : Atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.
  - Article R. 111-4 : Protection des vestiges archéologiques.
  - Article R. 111-15 : Respect de l'environnement.
  - Article R. 111-21 : Respect des sites et paysages, intégration architecturale des bâtiments.

- Indépendamment des règles du P.L.U., les servitudes d'utilité publique, répertoriées en annexe conformément à l'article L. 126-1 du Code de l'Urbanisme, sont opposables aux demandes d'autorisation d'occupation du sol.

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

- Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en **zones urbaines** et en **zones agricoles et naturelles.**

- **Les zones urbaines**, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II, couvrent l'espace déjà urbanisé.

Elles sont dénommées :
- Zones U, d'urbanisation existantes,
- Zones AU, destinées à l'urbanisation.

- **La zone agricole**, à laquelle s'appliquent les dispositions du titre III, couvre l'espace exclusivement réservé aux activités agricoles et aux équipements d'intérêt général,

- **La zone naturelle**, à laquelle s'appliquent les dispositions du titre IV, couvre l'espace situé hors des zones urbaines, de protection du milieu naturel et des paysages et/ou zone de risque naturel.

- **Les emplacements réservés** aux voies, aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, précisant leur destination et les collectivités, services et organisme publics bénéficiaires (article R. 123-11 du code de l'urbanisme). Le propriétaire peut demander à bénéficier des dispositions de l'article L. 123-17 du code de l'urbanisme

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

DG

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

- Conformément aux dispositions de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le P.L.U. ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

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

Aucune adaptation ne peut être motivée par la forme ou la dimension d'une parcelle créée postérieurement à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE 5 - PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

- Conformément aux dispositions de la loi 2003-707 du 1er avril 2003 relative à l'archéologie préventive, lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis à l'autorisation de lotir, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux divers prévus par le code de l'urbanisme peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, cette autorisation ou ce permis sont délivrés après avis du préfet, qui consulte le conservateur régional de l'archéologie.

RAPPELS REGLEMENTAIRES

CLOTURES

En vertu d'une délibération du conseil municipal de NEUVY-DEUX-CLOCHERS, l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément aux dispositions des articles R. 421-12 du code de l'urbanisme.

PERMIS DE DEMOLIR

En vertu d'une délibération du conseil municipal de NEUVY-DEUX-CLOCHERS, les démolitions de bâtiments et installations de toute nature doivent faire l'objet d'une demande de permis de démolir, conformément aux dispositions des articles R. 421-3 et R. 421-28 du code de l'urbanisme.

TERRAINS ENCLAVES

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

DEFINITION DE LA NOTION DE « PIECE PRINCIPALE »

***Article R.111-1 du code de la construction et de l'habitation** : un logement ou habitation comprend, d'une part, des pièces principales destinées au séjour ou au sommeil, éventuellement des chambres isolées et, d'autre part, des pièces de service, telles que cuisines, salles d'eau, cabinets d'aisance, buanderies, débarras, séchoirs, ainsi que, le cas échéant, des dégagements et des dépendances.*

DEFINITION DE LA NOTION « D'ANNEXE »

*Au sens du présent règlement, est considéré comme bâtiment annexe toute construction **non accolée** à la construction principale et ne comportant pas de pièce principale (voir définition ci-avant). Les constructions accolées, quelque soit leur destination, sont considérées comme extension de la construction principale.*

HAUTEUR DES CONSTRUCTION

Sauf précisions contraires, les hauteurs de constructions s'entendent « à l'égout des toitures ».

DG

ESPACES BOISES CLASSES

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

ELEMENTS DE PAYSAGE A PROTEGER – EXTRAIT DE L'ARTICLE L.123-1-7°DU CODE DE L'URBANISME

Les plans locaux d'urbanisme comportent un règlement qui fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, les règles générales et servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestière à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

A ce titre, ils peuvent :

……..

7° Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.

……..

LE RISQUE DE RETRAIT D'ARGILE

La commune de NEUVY-DEUX-CLOCHERS est concernée par le risque de mouvement de terrain par tassements différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols, l'ensemble du village et la majorité des hameaux se trouvant en secteur d'aléa faible, ainsi que l'illustre la carte de l'annexe 1(en fin du présent règlement).

Ce classement n'entraîne pas en lui-même de restriction au droit de construire. Il doit néanmoins être pris en compte dans la définition des solutions de techniques de fondation pour les constructions nouvelles.

ARTICLE R. 111-2 DU CODE DE L'URBANISME

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

ARTICLE R. 111-4 DU CODE DE L'URBANISME

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

ARTICLE R. 111-15 DU CODE DE L'URBANISME

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

ARTICLE R.111-21 DU CODE DE L'URBANISME

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

U

TITRE II
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I – ZONE U

La zone U délimite l'ensemble des secteurs d'urbanisation continue du village de NEUVY-DEUX-CLOCHERS.

La zone comporte un secteur ***Uh***, offrant aux hameaux périphériques du village, des possibilités limitées de développement par réalisation de constructions neuves d'habitation ou d'artisanat lié à ces habitations.

Elle comporte également un secteur ***Ue*** couvrant le site du relais de télévision de Télé-Diffusion de France au lieu-dit « les Usages de Neuvy ».

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

ARTICLE U 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Sont interdits ***dans l'ensemble de la zone*** :
  - les terrains de stationnement de caravanes, et les caravanes isolées,
  - les terrains de camping, le camping isolé ainsi que les habitations légères de loisir,
  - les parcs d'attractions permanents et autres installations de loisirs gênantes pour le voisinage,
  - les dépôts de véhicules désaffectés, de déchets et matériaux divers,
  - les carrières.

- Sont en outre interdits ***dans le secteur Uh*** : les lotissements de toute nature.

- Sont en outre interdits ***dans le secteur Ue*** toute nature d'occupation ou d'utilisation du sol qui n'ait pas un lien fonctionnel avec les installations de Télé-Diffusion de France.

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

- Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol ci-après :
  - les constructions et installations à destination d'activités industrielles, artisanales ou commerciales ne produisant aucune nuisance pour le voisinage, à condition que leurs dimensions et leur architecture permettent une intégration satisfaisante à l'environnement urbain et à condition d'être compatibles avec les équipements d'infrastructure qui doivent les desservir.
  - Les installations classées liées à la vie urbaine, quel que soit leur régime (autorisation ou déclaration), à condition que les nuisances et les risques en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, soient compatibles avec le voisinage.
  - les abris de jardins, sous réserve que leur nombre ne soit pas supérieur à deux et que le total de leur emprise au sol n'excède pas 15 m².

U

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U 3 - VOIRIE ET ACCES

- **Voirie :**

  Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée. Ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles auront à supporter ou aux constructions ou installations qu'elles devront desservir.

  En tous secteurs, une largeur de plate-forme au moins égale à 8 m peut être imposée, selon la nature et l'importance des aménagements projetés.

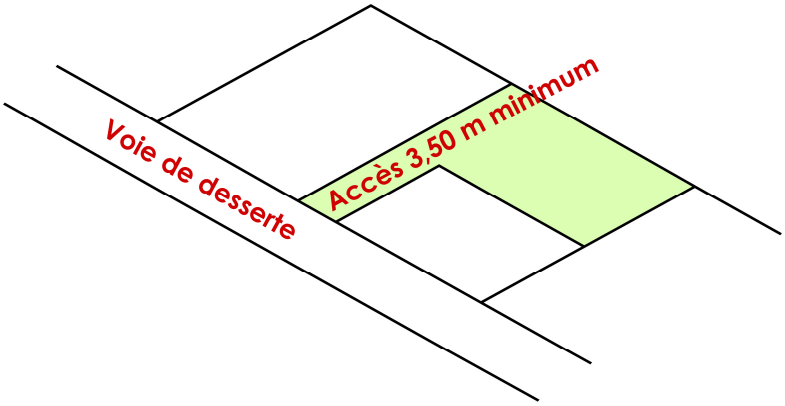
  Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

  Lorsque leur situation le permettra, les lotissements devront obligatoirement comporter au minimum deux accès sur les voies publiques. Le plan de composition devra être établi en évitant le recourt systématique aux dessertes en cul-de-sac.

- **Accès :**

  L'accès des terrains non directement desservis par une voie publique ou privée répondant aux caractéristiques définies ci-dessus, doit être adapté à l'opération et aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Cet accès ne doit pas comporter de passage sous porche inférieur à 3,50 mètres de hauteur. Sa largeur ne doit pas être inférieure à 3,50 mètres ou à 5 mètres lorsque sa longueur est supérieure à 10 m et/ou qu'il doit desservir plus de 4 logements.

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



ARTICLE U 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- **Eau** :

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

  Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie. L'utilisation du réseau public d'eau potable pour la défense incendie est admise. Toutefois, lorsqu'en raison de la nature du projet, les besoins définis par les services de secours excèdent les capacités de desserte du réseau public d'eau potable, le projet doit mettre en oeuvre les moyens complémentaires nécessaires.

U

ARTICLE U 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX (suite)

- **Assainissement - Eaux usées :**
  Les constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

  Dans le cas de terrains non encore desservis, les eaux usées doivent être dirigées sur un dispositif individuel d'épuration et d'élimination et les chutes d'eaux usées doivent être conçues pour être branchées directement sur le réseau d'assainissement lorsqu'il sera mis en place.

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

- **Assainissement - Eaux pluviales :**
  Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
  En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Il est conseillé aux pétitionnaires de se rapprocher des services de police de l'eau (D.D.T. –Service Forêt – Eau et Environnement) pour connaître la réglementation en vigueur.

  Dans toute la mesure du possible sera prévu, à l'occasion de chaque demande de permis de construire, la mise en place d'une réserve individuelle de stockage des eaux de pluie.

- **Electricité et télécommunications :**
  Les constructions doivent être desservies par le réseau électrique. Des raccordements ensevelis sont imposés.

ARTICLE U 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Pour les constructions non encore raccordables au réseau collectif d'eaux usées, les terrains doivent avoir des caractéristiques permettant la mise en place d'un dispositif individuel d'épuration et d'élimination des eaux usées.

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

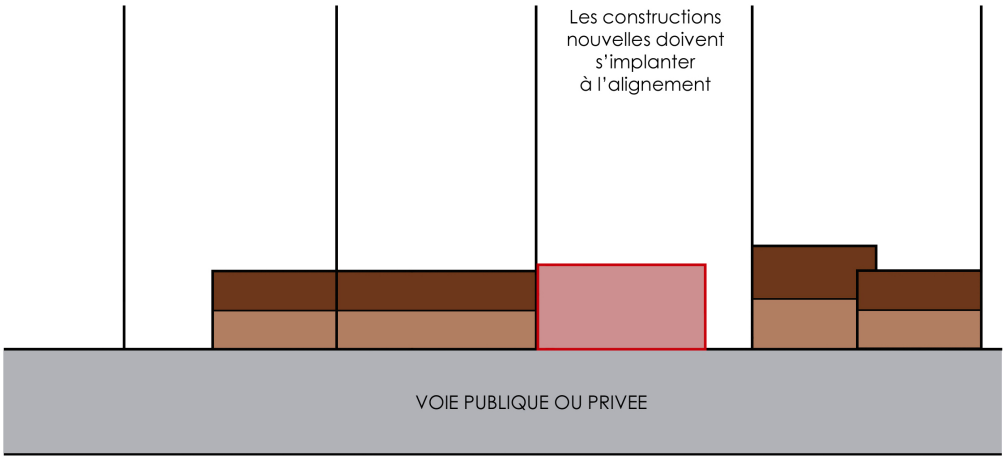
- L'implantations des constructions au long de voies publiques ou privées sera à l'identique de l'implantation des constructions voisines, à l'alignement des voies ou en retrait de celui-ci. En l'absence d'implantation voisine de référence, l'implantation des constructions nouvelles respectera un recul de 5 m minimum par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées. *(Voir les schémas de la page 8 ci-après).*

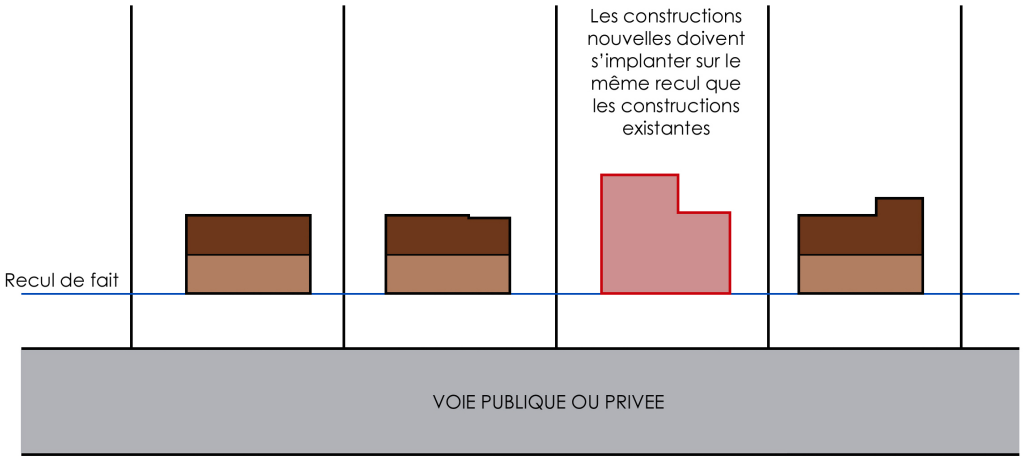
- Toutefois des implantations différentes peuvent être autorisées dans certains cas particuliers, pour tenir compte de la configuration du terrain ou s'il s'avère qu'elles contribuent à la qualité d'un projet de lotissement ou de constructions groupées.

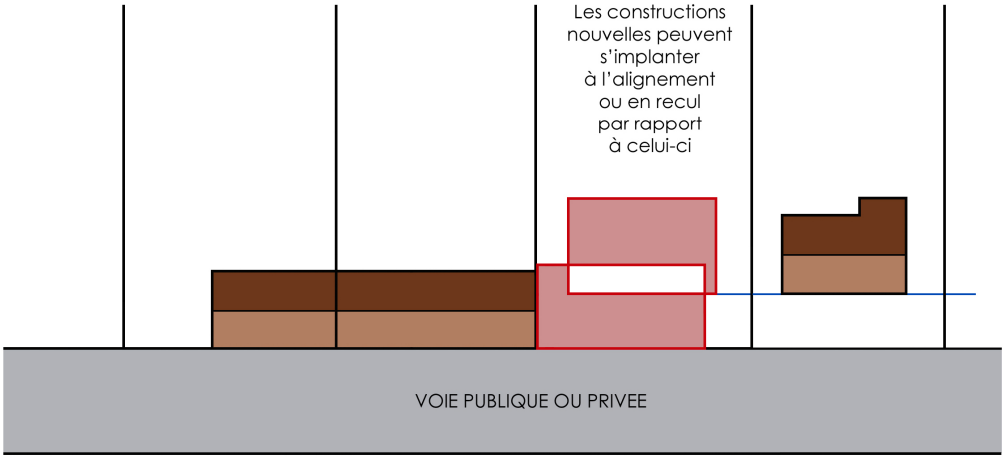
- L'implantation à l'alignement ou sur limite de voie privée qui en tient lieu peut être autorisée pour les équipements publics de faible importance ou les constructions nécessaires aux services publics dont la superficie est au plus égale à 15 m² et dont la hauteur ne dépasse pas 3 mètres à l'égout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

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

U


Les constructions nouvelles doivent s'implanter à l'alignement
VOIE PUBLIQUE OU PRIVEE


Les constructions nouvelles doivent s'implanter sur le même recul que les constructions existantes
Recul de fait
VOIE PUBLIQUE OU PRIVEE


Les constructions nouvelles peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul par rapport à celui-ci
VOIE PUBLIQUE OU PRIVEE

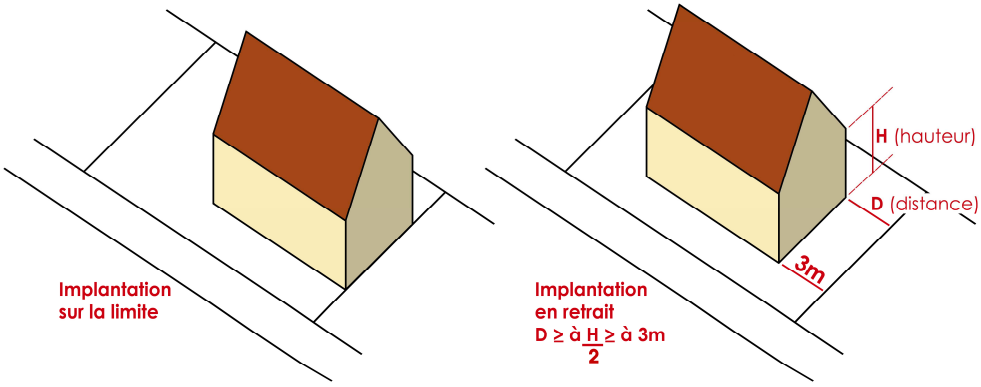
U

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

- Les constructions peuvent être implantées sur la limite séparative ou en retrait de celle-ci.

- Lorsque les constructions sont implantées en retrait, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 6 m pour les parties de construction comportant des baies de pièces principales, et un minimum de 3 m dans les autres cas.

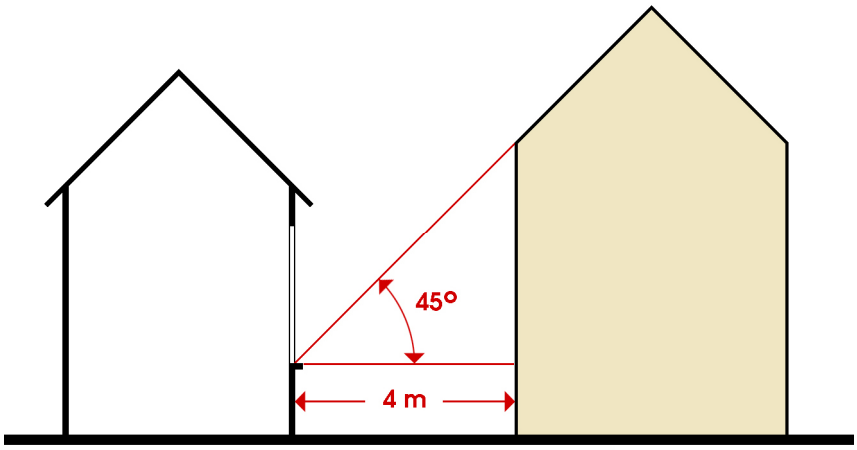
- Toutefois, l'agrandissement de bâtiments existants, implantés à moins de 3 m de la limite séparative, peut être autorisé dans le prolongement de l'existant, dès lors qu'il n'entraîne pas d'ouverture de baies de pièces principales sur la limite.



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

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

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



Un minimum de 4 m peut être imposé

U

ARTICLE U 9 - EMPRISE AU SOL

- Néant.

ARTICLE U 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions d'habitation ne doit pas excéder deux niveaux principaux, rez-de-chaussée compris, auxquels peut être ajouté un niveau de combles habitables.

- Lorsqu'elle ne peut être exprimée en nombre de niveaux, la hauteur des constructions autres que l'habitation ne doit pas excéder 10 m au sommet du bâtiment, cheminées et autres superstructures exclues.

- Sur les terrains en pente, la hauteur est calculée à l'aplomb du point le plus haut de l'emprise au sol des bâtiments à édifier.

- Des hauteurs supérieures peuvent être autorisées pour les équipements d'infrastructure et pour les activités, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE U 11 - ASPECT EXTERIEUR

- L'implantation, l'architecture, les dimensions et l'aspect extérieur des bâtiments ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

- Lorsque sa partie visible est supérieure à 0.60 mètre au-dessus du terrain naturel, le sous-sol doit être traité comme le reste de la construction (spécialement en ce qui concerne les teintes, les enduits et les proportions des ouvertures).

- Les apports de remblais au pourtour des constructions ne doivent pas modifier la pente naturelle du terrain de plus de 5 %.

- Les clôtures et portails doivent être de forme simple et s'intégrer à l'environnement.

- La hauteur des soubassements maçonnés des clôtures à claire-voie doit être :
  - Soit, inférieure ou égale à 40% de la hauteur totale de la clôture.
  - Soit, égale ou supérieure à 60 % de la hauteur totale de la clôture.

- La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 2 mètres. Toutefois des éléments de murs de clôture de hauteur supérieure pourront être réalisés pour assurer des continuités bâties au long des alignements constitués.

- Les toitures des constructions principales doivent être à deux versants ou plus et réalisées en ardoises ou tuiles vieillies ou en matériaux de même aspect, avec une inclinaison de 70% (35°) minimum. Sont toutefois admis, les éléments mettant en œuvre les énergies nouvelles tels que panneaux solaires ou capteurs photovoltaïques, posés ou intégrés à la toiture.

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

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

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

U

ARTICLE U 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

- Dans les lotissements, un stationnement public devra être créé, égal au minimum à 1 place par logement.

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

- Les arbres existants doivent être maintenus. En cas d'impossibilité, leur disparition doit être compensée par un aménagement paysager.

- En application de l'article L. 123-1-7° du Code de l'Urbanisme, les modifications ou coupes de haies ou de réseaux de haies et de plantations d'alignement identifiées au plan de zonage (tireté vert) sont soumises à déclaration préalable et autorisation. En application de ce même article du Code de l'Urbanisme sont également soumis à déclaration et autorisation, les modifications concernant les plans d'eau, étangs, mares, sources et points d'eau de toute dimensions identifiés au plan de zonage (voir légende du document graphique).

- Dans les lotissements ou opérations groupées dont la superficie est supérieure à 10 000 m², 10 % au moins de la surface totale du terrain doivent être aménagés en espaces collectifs d'agrément. Ces superficies d'espaces collectifs devront obligatoirement être intégrées à la composition des lotissements ou opérations groupées de manière à pouvoir profiter au mieux à l'ensemble des résidents. Elles ne seront en aucun cas reléguées en « bouche trou » de la composition.

- Les installations nuisantes ou inesthétiques doivent être masquées par un écran de verdure.

SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

- Appliqué à la surface du terrain ou de l'unité de propriété, le Cœfficient d'Occupation du Sol (C.O.S.) exprime la surface de plancher maximale autorisée.

- Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les constructions autorisées ***dans le secteur U***.

- Le C.O.S. est fixé à 0.15 ***dans le secteur Uh***.

AU

CHAPITRE II – ZONE AU

La zone AU est destinée à l'urbanisation future à dominante résidentielle, ouverte à toutes ses fonctions d'accompagnement, équipements publics, commerce, activités urbaines non-nuisantes. De par sa nature même, elle implique que les opérations qui s'y développent aient fait l'objet d'un plan d'aménagement qui permette une urbanisation progressive, respectueuse d'une cohérence d'ensemble.

La zone AU comprend 3 secteurs :

- secteur **AU1**, immédiatement constructible,
- secteur **AU2**, constructible en seconde phase, après modification ou révision du PLU,
- secteur **AUhm**, destiné à la mise en valeur et au développement touristique et culturel du site de la tour de Vesvre.

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

ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Sont interdits ***dans les secteurs AU 1 et AUhm*** :
  - les terrains de stationnement de caravanes, et les caravanes isolées,
  - les terrains de camping, le camping isolé ainsi que les habitations légères de loisir,
  - les parcs d'attractions permanents et autres installations de loisirs gênantes pour le voisinage,
  - les dépôts de véhicules désaffectés, de déchets et matériaux divers,
  - les carrières.
- Tous types d'occupations ou d'utilisation des sols sont interdits ***dans le secteur AU2.***

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

- Sont admises sous conditions ***dans le secteur AU1*** les occupations et utilisations du sol ci-après :
  - les lotissements destinés à l'habitation ou toute opération d'urbanisation groupée, ayant fait l'objet d'un plan d'aménagement d'ensemble intéressant tout ou partie de la zone, présentant les caractères d'une intégration rationnelle au milieu urbain et démontrant son accord avec le document d'Orientations d'Aménagement Programmées du PLU (Document n° 3).
  - Les constructions isolées, au fur et à mesure de la réalisation des équipements d'infrastructure, sous condition d'être compatible avec le plan d'aménagement d'ensemble et de ne pas compromettre un aménagement rationnel de la zone.
  - la transformation, l'agrandissement, le changement de destination pour un usage admis dans le secteur des constructions existantes.
  - les constructions les installations à destination d'activités artisanales ou commerciales ne produisant aucune nuisance pour le voisinage, à condition que leurs dimensions et leur architecture permettent une intégration satisfaisante à l'environnement urbain et à condition d'être compatibles avec les équipements d'infrastructure qui doivent les desservir.
  - Les installations classées liées à la vie urbaine, quel que soit leur régime (autorisation ou déclaration), à condition que les nuisances et les risques en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, soient compatibles avec le voisinage.
  - les abris de jardins, sous réserve que leur nombre ne soit pas supérieur à deux et que le total de leur emprise au sol n'excède pas 15 m².
- Sont admises sous conditions ***dans le secteur AUhm*** les occupations et utilisations du sol ci-après :
  - la transformation, l'agrandissement, le changement de destination des constructions existantes pour une destination liée à la vocation culturelle et touristique du site de la Tour de Vesvre.
  - les constructions les installations à destination d'activités artisanales ou commerciales liées à la vocation culturelle et touristique du site de la Tour de Vesvre,
  - les équipements et services liés à la vocation culturelle et touristique du site de la Tour de Vesvre.

AU

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 3 - VOIRIE ET ACCES

- **Voirie :**

  Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée. Ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles auront à supporter ou aux constructions ou installations qu'elles devront desservir.

  En tous secteurs, une largeur de plate-forme au moins égale à 8 m peut être imposée, selon la nature et l'importance des aménagements projetés.

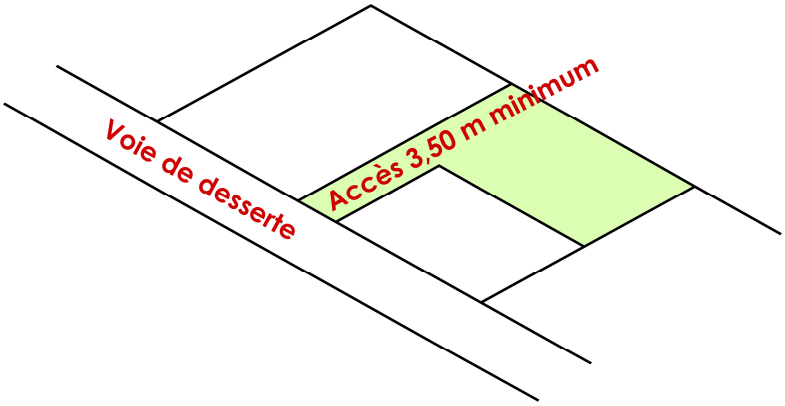
  Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

  Lorsque leur situation le permettra, les lotissements devront obligatoirement comporter au minimum deux accès sur les voies publiques. Le plan de composition devra être établi en évitant le recourt systématique aux dessertes en cul-de-sac.

- **Accès :**

  L'accès des terrains non directement desservis par une voie publique ou privée répondant aux caractéristiques définies ci-dessus, doit être adapté à l'opération et aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Cet accès ne doit pas comporter de passage sous porche inférieur à 3,50 mètres de hauteur. Sa largeur ne doit pas être inférieure à 3,50 mètres ou à 5 mètres lorsque sa longueur est supérieure à 10 m et/ou qu'il doit desservir plus de 4 logements.

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



ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- **Eau** :

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

  Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie. L'utilisation du réseau public d'eau potable pour la défense incendie est admise. Toutefois, lorsqu'en raison de la nature du projet, les besoins définis par les services de secours excèdent les capacités de desserte du réseau public d'eau potable, le projet doit mettre en oeuvre les moyens complémentaires nécessaires.

AU

ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX (suite)

- **Assainissement - Eaux usées :**
  Les constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

  Dans le cas de terrains non encore desservis, les eaux usées doivent être dirigées sur un dispositif individuel d'épuration et d'élimination et les chutes d'eaux usées doivent être conçues pour être branchées directement sur le réseau d'assainissement lorsqu'il sera mis en place.

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

- **Assainissement - Eaux pluviales :**
  Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
  En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Il est conseillé aux pétitionnaires de se rapprocher des services de police de l'eau (D.D.T. –Service Forêt – Eau et Environnement) pour connaître la réglementation en vigueur.

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

  Dans toute la mesure du possible sera prévu, à l'occasion de chaque demande permis de construire, la mise en place d'une réserve individuelle de stockage des eaux de pluie.

- **Electricité et télécommunications :**
  Les constructions doivent être desservies par le réseau électrique. Des raccordements ensevelis sont imposés.

ARTICLE AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Pour les constructions non encore raccordables au réseau collectif d'eaux usées, les terrains doivent avoir des caractéristiques permettant la mise en place d'un dispositif individuel d'épuration et d'élimination des eaux usées.

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

- L'implantation des constructions respectera un recul de 5 m minimum par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées.

- Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans certains cas particuliers, pour tenir compte de la configuration du terrain ou s'il s'avère qu'elles contribuent à la qualité d'un projet de lotissement ou qu'elles répondent a un choix de composition urbaine.

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

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

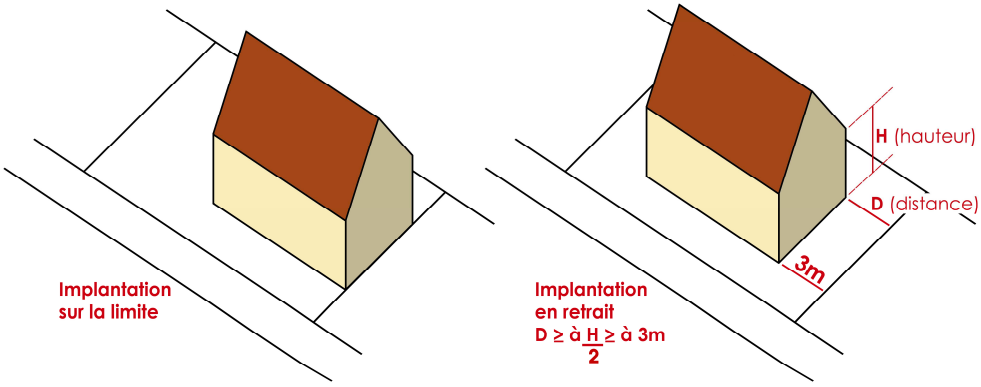
AU

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

- Les constructions peuvent être implantées sur la limite séparative ou en retrait de celle-ci.

- Lorsque les constructions sont implantées en retrait, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 6 m pour les parties de construction comportant des baies de pièces principales, et un minimum de 3 m dans les autres cas.

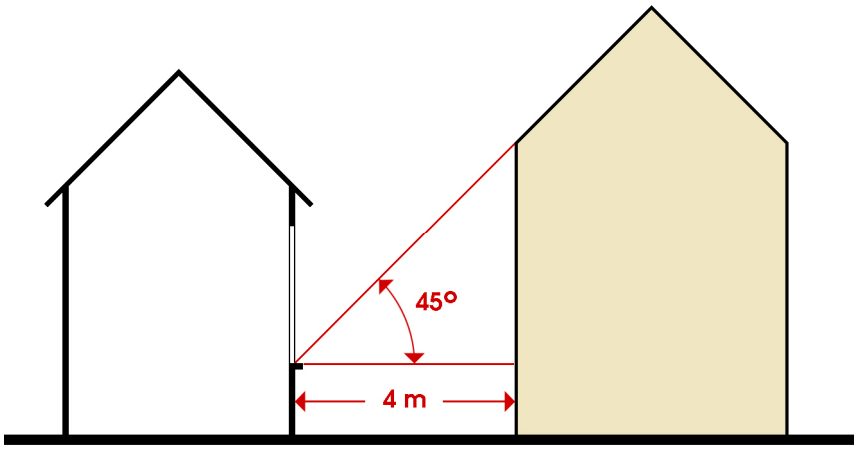
- Toutefois, l'agrandissement de bâtiments existants, implantés à moins de 3 m de la limite séparative, peut être autorisé dans le prolongement de l'existant, dès lors qu'il n'entraîne pas d'ouverture de baies de pièces principales sur la limite.



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

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

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



Un minimum de 4 m peut être imposé

AU

ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL

- Néant.

ARTICLE AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions d'habitation ne doit pas excéder deux niveaux principaux, rez-de-chaussée compris, auxquels peut être ajouté un niveau de combles habitables.

- Lorsqu'elle ne peut être exprimée en nombre de niveaux, la hauteur des constructions autres que l'habitation ne doit pas excéder 10 m au sommet du bâtiment, cheminées et autres superstructures exclues.

- Sur les terrains en pente, la hauteur est calculée à l'aplomb du point le plus haut de l'emprise au sol des bâtiments à édifier.

- Des hauteurs supérieures peuvent être autorisées pour les équipements d'infrastructure et pour les activités, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

- L'implantation, l'architecture, les dimensions et l'aspect extérieur des bâtiments ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

- Lorsque sa partie visible est supérieure à 0.60 mètre au-dessus du terrain naturel, le sous-sol doit être traité comme le reste de la construction (spécialement en ce qui concerne les teintes, les enduits et les proportions des ouvertures).

- Les apports de remblais au pourtour des constructions ne doivent pas modifier la pente naturelle du terrain de plus de 5%.

- Les clôtures et portails doivent être de forme simple et s'intégrer à l'environnement.

- La hauteur des soubassements maçonnés des clôtures à claire-voie doit être :
  - Soit, inférieure ou égale à 40% de la hauteur totale de la clôture.
  - Soit, égale ou supérieure à 60 % de la hauteur totale de la clôture.

- La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 2 mètres. Toutefois des éléments de murs de clôture de hauteur supérieure pourront être réalisés pour assurer des continuités entre des bâtiments implantés ou non à l'alignement des voies.

- Les toitures des constructions principales doivent être à deux versants ou plus et réalisées en ardoises ou tuiles vieillies ou en matériaux de même aspect, avec une inclinaison de 70% (35°) minimum. Sont toutefois admis, les éléments mettant en œuvre les énergies nouvelles tels que panneaux solaires ou capteurs photovoltaïques intégrés à la toiture.

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

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

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

AU

ARTICLE AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

- Dans les lotissements et opérations d'habitation groupées, un stationnement public devra être créé, égal au minimum à 1 place par logement.

ARTICLE AU 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

- Les arbres existants doivent être maintenus. En cas d'impossibilité, leur disparition doit être compensée par un aménagement paysager.

- Dans les lotissements ou opérations groupées dont la superficie est supérieure à 10 000 m², 10 % au moins de la surface totale du terrain doivent être aménagés en espaces collectifs d'agrément. Ces superficies d'espaces collectifs devront obligatoirement être intégrées à la composition des lotissements ou opérations groupées de manière à pouvoir profiter au mieux à l'ensemble des résidents. Elles ne seront en aucun cas reléguées en « bouche trou » de la composition.

- Les installations nuisantes ou inesthétiques doivent être masquées par un écran de verdure.

SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

A

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

La zone A est réservée à l'activité agricole ainsi qu'aux équipements et installations d'intérêt collectif.

La zone comporte un secteur ***Aa***, correspondant à des implantations résidentielles non liées à l'activité agricole mais incluses dans la zone agricole, sur lequel la construction neuve de bâtiments annexes à l'existant est admise.

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

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Sont interdites toutes les occupations ou utilisations du sol qui ne sont pas liées à l'activité agricole ou qui ne concernent pas la réalisation des équipements d'infrastructure, de services publics ou d'intérêt collectif.

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

- Sont admises sous conditions les occupations du sol et installations ci-après :
  - les constructions et installations de toute nature liées et nécessaires à l'activité agricole, à condition d'être implantées à proximité des bâtiments principaux d'exploitation, à moins que les règles d'hygiène et de sécurité ne leur imposent un recul minimum.
  - les installations classées ou non classées liées à l'exploitation agricole, à condition que la localisation envisagée permette de maintenir les zones d'habitation à l'écart des nuisances et à condition que la distance d'implantation respecte la règle de réciprocité citée par l'article L. 111-3 du Code rural.
  - Les affouillements ou exhaussements du sol liés et nécessaires à l'activité agricole.
  - les carrières, aux conditions fixées par l'arrêté d'autorisation.

- En outre, le changement de destination des constructions existantes d'intérêt architectural ou patrimonial, repérées au plan de zonage par une étoile, est autorisé sous condition de ne pas compromettre d'exploitation agricole.

- ***Sont admis en outre dans le secteur Aa :***
  - La transformation et le changement de destination des constructions existantes avant la date d'approbation du P.L.U., ainsi que leur extension par application de la règle la plus favorable ci-dessous :
    - soit une augmentation de 50 % de la surface de plancher d'origine du bâtiment,
    - soit une augmentation de la surface d'origine du bâtiment, à concurrence d'un total de 200 m² de planchers comprenant la partie existante et la partie nouvelle de la construction.
  - La reconstruction sur place après sinistre, avec les caractéristiques de volume et de surface du bâtiment initial.
  - Les bâtiments annexes des constructions existantes sous condition que leur surface de plancher ne soit pas supérieure à 20 m², une seule annexe étant admise par îlot de propriété.

A

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - VOIRIE ET ACCES

- **Voirie :**
  Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles auront à supporter ou aux constructions ou installations qu'elles devront desservir. Elles devront en particulier satisfaire aux exigences de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de l'enlèvement des ordures ménagères.

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

  Au long des routes départementales les accès sont limités à un seul par îlot de propriété. Ils sont interdits pour les terrains desservis par une autre voie.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

- **Assainissement - Eaux usées :**
  Les eaux usées doivent être dirigées sur un dispositif individuel d'épuration et d'élimination.
  L'évacuation d'eaux usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux.

- **Assainissement - Eaux pluviales :**
  Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Il est conseillé aux pétitionnaires de se rapprocher des services de police de l'eau (D.D.T. –Service Forêt – Eau et Environnement) pour connaître la réglementation en vigueur.

- Dans toute la mesure du possible sera prévu, à l'occasion de chaque demande permis de construire, la mise en place d'une réserve individuelle de stockage des eaux de pluie.

- **Electricité et télécommunications :**
  Des raccordements ensevelis peuvent être imposés.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

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

- Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10 m de l'alignement, ou de la limite de voie privée qui en tient lieu. Toutefois, l'implantation à une distance moindre peut être autorisée dans le cas d'agrandissement ou de re-édification de constructions existantes.

- L'implantation à l'alignement, ou sur la limite de voie privée qui en tient lieu, peut être autorisée pour les constructions liées aux installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie ou d'exploitation des réseaux divers, dont la surface au sol est au plus égale à 10 m² et la hauteur à l'égout du toit inférieure à 3 m.

A

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

- Les constructions peuvent être implantées en limite séparative. Lorsqu'elles ne le sont pas, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 3 m.

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

- Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ou d'activités ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal *(Voir le schéma de la page 9)*.

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

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

- Néant.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur d'une construction destinée à l'habitation ne doit pas excéder deux niveaux, rez-de-chaussée compris, auxquels peut être ajouté un niveau de combles habitables.

- Dans les autres cas, Il fait application de l'article R 111.21 du code de l'urbanisme *(voir les dispositions générales en début de règlement)*.

- Dans tous les cas, des constructions existantes qui présenteraient des hauteurs supérieures aux limites définies ci-dessus, pourront être agrandies dans la même volumétrie.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

- L'implantation, l'architecture, les dimensions et l'aspect extérieur des bâtiments ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- Il fait application de l'article R. 111.21 du code de l'urbanisme *(voir les dispositions générales en début de règlement)*.

- Les constructions à usage d'habitation doivent se conformer aux prescriptions de l'article U 11 *(page 10)*.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

A

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

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

- En application de l'article L. 123-1-7° du Code de l'Urbanisme, les coupes de haies ou de réseaux de haies et de plantations d'alignement identifiées au plan de zonage (tireté vert) sont soumises à déclaration préalable et autorisation. En application de ce même article du Code de l'Urbanisme sont également soumis à déclaration et autorisation, les modifications concernant les plans d'eau, étangs, mares, sources et points d'eau de toute dimensions identifiés au plan de zonage (voir légende du document graphique).

- Les arbres existants doivent être maintenus. En cas d'impossibilité, leur disparition doit être compensée par un aménagement paysager.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

N

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

La zone N est la zone naturelle à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages.

La zone comporte :

- un secteur ***N1*** à l'intérieur duquel peuvent s'implanter des activités liées aux loisirs et au sport.
- un secteur ***Na***, à l'intérieur duquel la construction neuve de bâtiments annexes à l'existant est admise.
- Un secteur ***Nh***, offrant aux hameaux du territoire communal, des possibilités limitées de développement par réalisation de constructions neuves d'habitation ou d'artisanat lié à ces habitations.
- Un secteur ***Nj***, de jardins familiaux.

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

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Sont interdits ***dans l'ensemble de la zone*** toutes les utilisations ou occupations des sols non visées à l'article N2 ci-après.

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

- Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol ci-après :
  - ***Dans l'ensemble de la zone :***
    - les constructions ou installations d'intérêt général dès lors que leur implantation dans la zone est impérative.
    - La transformation et le changement de destination des constructions existantes avant la date d'approbation du P.L.U., ainsi que leur extension par application de la règle la plus favorable ci-dessous :
      - soit une augmentation de 50 % de la surface de plancher d'origine du bâtiment,
      - soit une augmentation de la surface de plancher d'origine du bâtiment, à concurrence de 200 m², comprenant la partie existante et la partie nouvelle de la construction.
    - La reconstruction sur place après sinistre, avec les caractéristiques de volume et de surface du bâtiment initial.
    - Les constructions, ouvrages et installations liées à la réalisation des équipements d'infrastructure ou d'intérêt collectif, à condition que leur localisation dans la zone soit impérative.
    - La reconstruction des bâtiments en ruine, à la condition que l'essentiel des murs porteurs soit apparent.
    - Les abris pour animaux d'élevage, sous condition d'une bonne intégration au paysage par l'emploi de matériaux naturels et ne nécessitant pas de fondations profondes.

- ***Sont admis en outre dans le secteur N1:***
  - Les constructions et installations destinées à des équipements à caractère sportif ou de loisir, à l'exclusion des structures permanentes d'hébergement, sous condition de ne créer aucune gêne ou nuisance pour le voisinage, notamment visuelle ou sonore, et que leur aménagement face l'objet d'une recherche particulière quant à leur intégration au paysage et au milieu naturel.
  - Les bâtiments annexes des constructions existantes.
  - Le stationnement temporaire des caravanes.

- ***Sont admis en outre dans le secteur Na :***
  - Les bâtiments annexes des constructions existantes sous condition que leur surface hors œuvre brute ne soit pas supérieure à 20 m², une seule annexe étant admise par îlot de propriété.

N

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

- ***Sont admis dans le secteur Nh***, les habitations et leurs annexes ainsi que les ateliers artisanaux liés à ces habitations.

- ***Sont admis que le secteur Nj***, les abris de jardins, sous réserve que leur nombre ne soit pas supérieur à deux et que le total de leur emprise au sol n'excède pas 15 m².

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - VOIRIE ET ACCES

- **Voirie :**
  Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles auront à supporter ou aux constructions ou installations qu'elles devront desservir. Elles devront en particulier satisfaire aux exigences de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de l'enlèvement des ordures ménagères.

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

  Au long des routes départementales les accès sont limités à un seul par îlot de propriété. Ils sont interdits pour les terrains desservis par une autre voie.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- **Eau :**
  Les constructions et installations doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable. En l'absence de réseau public, ou si ses caractéristiques sont insuffisantes, l'alimentation peut, sauf pour les constructions à usage d'habitation ou les équipements recevant du public, être réalisée par captage, forage ou puits conformément à la réglementation en vigueur.

- **Assainissement - Eaux usées :**
  Les eaux usées doivent être dirigées sur un dispositif individuel d'épuration et d'élimination conforme à l'arrêté du 6 mai 1996.
  L'évacuation d'eaux usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux.

- **Assainissement - Eaux pluviales :**
  Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Il est conseillé aux pétitionnaires de se rapprocher des services de police de l'eau (D.D.T. –Service Forêt – Eau et Environnement) pour connaître la réglementation en vigueur.

- Dans toute la mesure du possible sera prévu, à l'occasion de chaque demande permis de construire, la mise en place d'une réserve individuelle de stockage des eaux de pluie.

- **Electricité et télécommunications :**
  Des raccordements ensevelis peuvent être imposés.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

N

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

- ***Dans les secteurs Na et Nh*** l'implantation des constructions au long de voies publiques ou privées sera à l'identique de l'implantation des constructions voisines, à l'alignement des voies ou en retrait de celui-ci. En l'absence d'implantation voisine de référence, l'implantation des constructions nouvelles respectera un recul de 5 m minimum par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées. *(Voir les schémas de la page 8 ci-avant).* Toutefois des implantations différentes peuvent être autorisées dans certains cas particuliers, pour tenir compte de la configuration du terrain.

- ***Dans les secteurs N et N1***les constructions seront implantées à 10 m au minimum de l'alignement des voies ou de la limite de voie privée qui en tient lieu. Toutefois, l'implantation à une distance moindre peut être autorisée dans le cas d'agrandissement de constructions existant antérieurement à la date d'approbation du P.L.U.

- ***Dans l'ensemble de la zone***, l'implantation à l'alignement, ou sur la limite de voie privée qui en tient lieu, peut être autorisée pour les constructions liées aux installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie ou d'exploitation des réseaux divers, dont la surface au sol est au plus égale à 10 m² et la hauteur à l'égout du toit inférieure à 3 m.

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

- Les constructions peuvent être implantées en limite séparative. Lorsqu'elles ne le sont pas, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 3 m.

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

- Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ou d'activités ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal *(Voir le schéma de la page 9).*

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

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

- Néant.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur d'une construction destinée à l'habitation ne doit pas excéder un rez-de-chaussée, auquel peut être ajouté un niveau de combles habitables.

- Dans les autres cas, Il fait application de l'article R 111.21 du code de l'urbanisme *(voir les dispositions générales en début de règlement)*.

- Dans tous les cas, des constructions existantes qui présenteraient des hauteurs supérieures aux limites définies ci-dessus, pourront être agrandies dans la même volumétrie.

N

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

- L'implantation, l'architecture, les dimensions et l'aspect extérieur des bâtiments ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- ***Dans les secteurs Na et Nh***, les constructions doivent se conformer aux prescriptions de l'article U 11 *(page 10)*.

- ***Dans les secteurs N et N1***, Il fait application de l'article R 111-21 du code de l'urbanisme *(voir les dispositions générales en début de règlement)*.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

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

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

- En application de l'article L. 123-1-7° du Code de l'Urbanisme, les coupes de haies ou de réseaux de haies et de plantations d'alignement identifiées au plan de zonage (tireté vert) sont soumises à déclaration préalable et autorisation. En application de ce même article du Code de l'Urbanisme sont également soumis à déclaration et autorisation, les modifications concernant les plans d'eau, étangs, mares, sources et points d'eau de toute dimensions identifiés au plan de zonage (voir légende du document graphique).

- Les arbres existants doivent être maintenus. En cas d'impossibilité, leur disparition doit être compensée par un aménagement paysager.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

- Appliqué à la surface du terrain ou de l'unité foncière, le coefficient d'occupation des sols (C.O.S.) détermine la surface de plancher des constructions autorisées.

- Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les constructions autorisées ***dans les secteurs N, N1, Na et Nj***.

- Le C.O.S. est fixé à 0.15 ***dans le secteur Nh***.

ANNEXE 1

COMMUNE DE NEUVY-DEUX-CLOCHERS

EXTRAITS CARTOGRAPHIQUES DU PPRN « RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES » DANS LE DEPARTEMENT DU CHER EN COURS D'ELABORATION

Prescrit le 20 décembre 2005

DESCRIPTIF SOMMAIRE DU RISQUE

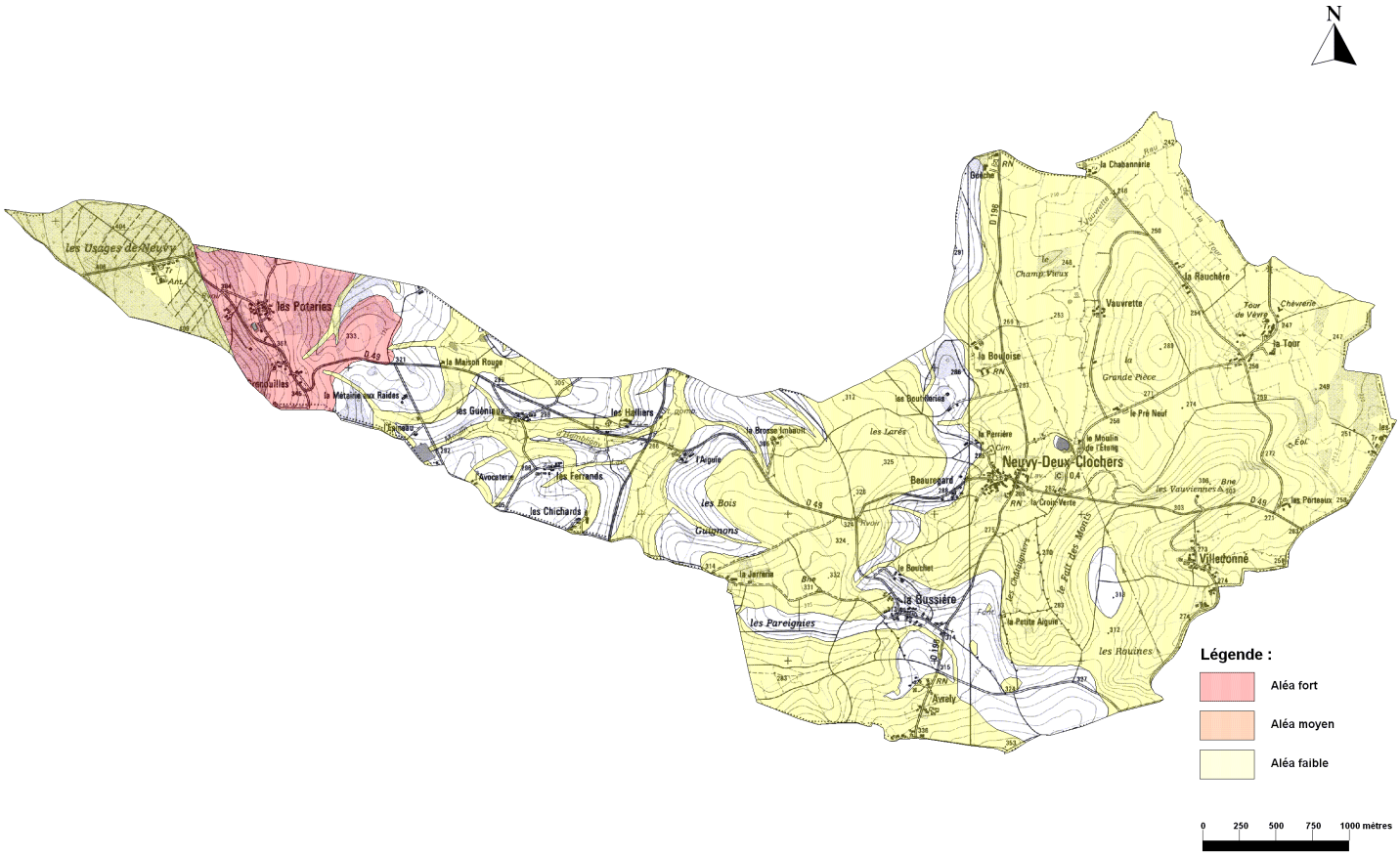
Les phénomènes de retrait-gonflement de certaines formations géologiques argileuses affleurantes provoquent des tassements différentiels qui se manifestent par des désordres affectant principalement le bâti individuel. En France métropolitaine, ces phénomènes, mis en évidence à l'occasion de la sécheresse exceptionnelle de l'été 1976, ont pris une réelle ampleur lors des périodes sèches des années 1989-91 et 1996-97, puis dernièrement au cours de l'été 2003.

1. Nature et caractéristiques de l'aléa retrait gonflement

Le Cher fait partie des départements particulièrement concernés par le phénomène « retrait-gonflement des argiles ». En effet, à la date du 31 décembre 2003, 21 arrêtés interministériels y avaient été pris, reconnaissant l'état de catastrophe naturelle, pour ce seul aléa et pour des périodes comprises entre mai 1989 et décembre 1998, dans 108 communes, soit 37,2 % des 290 communes que compte le département. Dans le cadre de l'étude d'aléa achevée en janvier 2004 par le BRGM, 1196 sites de sinistres, répartis dans 97 communes du Cher, ont ainsi été recensés et localisés, ce qui constitue une estimation approchée, quoique vraisemblablement minorée, de la réalité.

2. Intensité et qualification de l'aléa

La carte départementale d'aléa a été établie à partir des contours de la carte de synthèse des formations argileuses et marneuses.

Répartition cartographique des zones d'aléa :

Aléa fort	**3,4 %** de la superficie du département du Cher
Aléa moyen	**19,3 %** de la superficie du département du Cher
Aléa faible	**52,5 %** de la superficie du département du Cher