

SOMMAIRE

Titre 1 : Dispositions générales	02
Titre 2 :	07
Zone Ud : secteurs centraux	08
Zone Ue : secteurs d'activités	20
Zone Uf: secteur d'équipements	26
Titre 3 :	32
Zone 1AU : zone à urbaniser en priorité	33
Zone AU : zone à urbaniser	44
Zone A : zone agricole	47
Zone N : zone naturelle et forestière	54
Annexe	65
Nuancier de couleur / annexe article 11 de chaque zone	66

TITRE 1

TITRE 1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1 : **CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU P.L.U.**

Le présent règlement dont les dispositions s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public ou privé, s'applique à la totalité du territoire de la commune de SAINT-GERMAIN-DU-PUY.

ARTICLE 2 : **PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT A L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS**

- 1) Les règles du plan local d'urbanisme se substituent à celles des articles R.111-1 à R.111-26 du Code de l'Urbanisme exception faite pour les articles suivants, qui demeurent applicables :
 - R.111-2, atteinte à la salubrité et à la sécurité publique,
 - R.111-3-2, préservation ou mise en valeur d'un site archéologique,
 - R.111-4, accès et desserte des terrains par les voies publiques, stationnement,
 - R.111-14-2, protection de l'environnement
 - R.111-21, respect des sites et paysages, intégration architecturale des bâtiments,
- 2) S'ajoutent ou se substituent aux règles propres du P.L.U., les prescriptions prises au titre de législations spécifiques (plan d'exposition au bruit, règlement de lotissement dans les cinq ans à compter de l'achèvement du lotissement, code du domaine public fluvial et de la navigation intérieure...) et concernant notamment les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol et qui sont reportées sur le plan et la liste des servitudes annexée au P.L.U.
- 3) Implantation des constructions aux regards des grands axes routiers
En application de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme, en dehors des espaces urbanisés de la commune, à l'exception des dispositions figurant au plan dans les secteurs d'entrées de ville, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autres de l'axe des routes classées à grande circulation :
 - Route nationale 151 et route départementale 955

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate de ces infrastructures, aux réseaux d'intérêt public, aux constructions d'exploitation agricole et aux adaptations, aux changements de destination et aux réfections et extensions des constructions existantes.

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET SECTEURS - EMBLEMES RÉSERVÉS

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme (P.L.U) est divisé en zones urbaines (U), zones à urbaniser (AU), zones agricoles (A) et zones naturelles et forestières (N).

- Les zones urbaines « zones U » (Ud, Uda, Udf, Udi, Ue, Ues et Uf) : secteurs déjà urbanisés et secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ;
- Les zones à urbaniser « zones AU » (secteurs 1Aud, 1AUdf, 1Aue et AU) : secteurs à caractère naturel de la commune 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, le projet d'aménagement et de développement durable 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 prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

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, leur ouverture à l'urbanisation sera subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

- Les zones agricoles « zones A » : secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions, installations, travaux et ouvrages nécessaires aux services d'intérêt public ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.
- Les zones naturelles et forestières « zones N » (Nh, Ni, NL, NLi et Nv) : 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.

Les zones urbaines (U) auxquelles s'applique le présent règlement font l'objet du titre II ; les zones à urbaniser (AU), les zones agricoles (A), les zones naturelles et forestières (N) auxquelles s'applique le présent règlement font l'objet du titre III ;

Le plan de zonage comporte également les terrains inscrits comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, en application des articles L.130-1 et suivants et R.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Ils sont repérés au plan par une trame spécifique.

Y figurent aussi les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts (articles L.123-1, L.123-17, L.423-1 et suivants, R.123-10, R.123-12 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES

- Conformément aux dispositions de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par le P.O.S. 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.

ARTICLE 5 : DISPOSITIONS DU RÉGLEMENT DE P.L.U. COMMUNES A TOUTES LES ZONES

Protection du patrimoine archéologique :

- conformément à l'article 4 du décret n°2002-89 du 16 janvier 2002 et dans l'attente de l'édition de l'arrêté de zonage archéologique sur la commune de Saint-Germain-du-Puy, il est indispensable que le Service Régional de l'Archéologie soit consulté pour toutes les demandes d'autorisation d'occuper le sol et projets de travaux de toute nature sur et aux abords des sites indiqués. La liste et la localisation des sites sont reportées sur les plans de zonage du Plan Local d'Urbanisme.

- ces informations ne peuvent être prises en compte comme une liste exhaustive des contraintes archéologiques concernant le territoire de la commune. Aussi, il y a lieu d'attirer l'attention sur les découvertes fortuites et sur leur déclaration conformément à l'article L.531-14 du Code du Patrimoine portant réglementation des fouilles archéologiques et ce sur l'ensemble du territoire communal.

- « 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, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».

Hauteur des constructions :

Pour le calcul de la hauteur par rapport aux voies, telle qu'elle est éventuellement prescrite aux articles 10 des règlements de zone :

- la hauteur du bâtiment à construire doit être mesurée à partir du sol naturel, au droit du bâtiment à construire ;
- lorsque la voie est en pente, les bâtiments sont divisés en sections de 30 mètres et les hauteurs sont prises au milieu de chaque section ;

Bâtiments existants à la date de publication du P.L.U. :

« Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux, qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard » ;

NOTA

Chaque chapitre des titres II et III
comporte 14 articles traitant des rubriques ci-après :

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

- Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites
- Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

- Article 3 : Accès et voiries
- Article 4 : Desserte par les réseaux
- Article 5 : Caractéristiques des terrains
- Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et aux 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 propriété
- Article 9 : Emprise au sol
- Article 10 : Hauteur maximum des constructions
- Article 11 : Aspect extérieur
- Article 12 : Stationnement
- Article 13 : Espaces libres et plantations – Espaces boisés classés

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

- Article 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)

TITRE 2

ZONE Ud

La ZONE Ud est la partie urbaine du territoire communal de SAINT-GERMAIN-DU-PUY correspondant aux secteurs centraux.

La zone est caractérisée par une urbanisation mixte d'habitat, d'activités, de commerces et de services (mairie, poste, bibliothèque, salle des fêtes...).

Le secteur Uda correspond au secteur partiellement construit, le long de la route départementale 33, en direction de Saint-Michel-de-Volangis.

Le secteur Udf correspond au secteur de Fenestrelay, situé au Sud de la voie ferrée.

Les secteurs Udi correspondent aux secteurs inondables situés dans la vallée de l'Yèvre et soumis à aléa moyen¹, à la date d'approbation du présent document, ils sont localisés au Sud de la voie de chemin de fer et la cote des plus hautes eaux connues est de 133.62 mètres NGF.

Les bâtiments ou ensembles de bâtiments de l'ancienne colonie pénitentiaire dont le périmètre est repéré par une trame particulière sur les documents graphiques, présentant un intérêt architectural ou patrimonial peuvent faire l'objet d'un changement de destination ou de travaux d'aménagement, dès lors que ceux-ci ne compromettent pas l'intégrité et la qualité du bâtiment ou de l'ensemble constitutif.

Toute intervention sur ces bâtiments peut être l'objet d'un avis consultatif auprès du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine.

¹ A titre d'information, dans le cadre du projet de P.P.R.I. (Plan de Prévention des Risques d'Inondabilité de la vallée de l'Yèvre).

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Ud 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble la zone Ud, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions nouvelles à usage industriel et agricole ;
- les lotissements à usage exclusif d'activités ;
- les entrepôts non liés à une activité commerciale de vente au détail ou artisanale ;
- les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec des travaux de construction ou les ouvrages nécessaires aux installations artisanales ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières et ballastières ;
- l'utilisation comme habitat permanent du :
 - camping,
 - caravaning,
 - dépôts de caravanes,
 - caravanes isolées ;
- les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance, leur aspect extérieur, sont incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage, notamment :
 - les installations classées pour la protection de l'environnement dont la présence ne se justifie pas dans la zone (non liées à un service ou à un commerce de proximité) ;
 - les entreprises de cassage de voiture, de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées ;
 - les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre isolés ;
 - les chaufferies et les dépôts d'hydrocarbure qui ne sont pas nécessaires à l'activité et à la vie de la zone.

De plus, dans le secteur Udi : les parties de construction en sous-sol sont interdites.

ARTICLE Ud 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans l'ensemble de la zone Ud, à l'exception des secteurs Udi :

- les constructions et les installations tels que boxes pour véhicules, parkings, chaufferies, etc., à condition que :
 - des dispositions particulières soient prises pour ramener les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage ;
 - qu'elles soient jugées nécessaires à l'activité et à la vie de la zone ;
 - que l'aspect des bâtiments soit compatible avec l'allure générale de la zone ;
 - que les besoins en infrastructures et réseaux ne soient pas augmentés de manière significative.
- les aménagements et extensions mineures des bâtiments existants dont la destination n'est pas envisagée dans la zone à condition que la surface créée ne dépasse pas 25 m² de S.H.O.B.,
- les constructions, ouvrages, installations, travaux à condition qu'ils soient liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- dans toutes les parties délimitées au plan de zonage comme éléments de paysage à protéger, seuls les travaux liés à l'entretien et à la gestion de ces espaces sont autorisés, à condition qu'ils ne portent pas atteinte à leur qualité ou leur intégrité et contribuent à leur mise en valeur.

Dans la zone Ud, à l'exception du secteur Uda :

- dans l'emprise du domaine SNCF/RFF, les constructions de toute nature et les dépôts à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

Dans le secteur Udi :

- les constructions neuves à usage d'habitation à condition qu'elles comportent un niveau habitable en permanence, au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues, aisément accessible par l'intérieur et comprenant des ouvertures suffisantes pour permettre l'évacuation des occupants ;
- l'aménagement et la surélévation des constructions existantes, à usage d'habitation, légalement implantées antérieurement à l'approbation du présent P.L.U., à condition qu'elle ait pour effet d'améliorer les conditions de sécurité des occupants par la création d'un niveau habitable en permanence, au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues, aisément accessible par l'intérieur et comprenant des ouvertures suffisantes pour permettre l'évacuation des occupants ;
- le changement de destination des constructions existantes en habitation, à condition qu'il s'en suive la disposition d'un niveau habitable en permanence, au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues, aisément accessible par l'intérieur et comprenant des ouvertures suffisantes pour permettre l'évacuation des occupants ;
- en cas de sinistre ou d'arrêté de péril :
 - la reconstruction de bâtiments existants sur des terrains ne répondant pas aux caractéristiques définies à l'article 5, à condition qu'elle ait une surface de plancher équivalente à celle existante avant le sinistre ou péril, et dans la mesure où la nouvelle construction permet le libre écoulement des eaux par ouvrages appropriés, notamment dans leur dimensionnement (écoulement à ciel ouvert, ou par busage ou dallot).

Les logements doivent comporter un niveau d'étage habitable en permanence, au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues, aisément accessible par l'intérieur et comprenant des ouvertures suffisantes pour permettre l'évacuation des occupants ;
- Les bâtiments ou ensembles de bâtiments de la colonie pénitentiaire dont le périmètre est repéré par une trame particulière sur les documents graphiques, présentant un intérêt architectural ou patrimonial peuvent faire l'objet d'un changement de destination ou de travaux d'aménagement, à condition que ceux-ci ne compromettent pas l'intégrité et la qualité du bâtiment ou de l'ensemble constitutif. Toute intervention sur ces bâtiments peut être l'objet d'un avis consultatif auprès du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine.

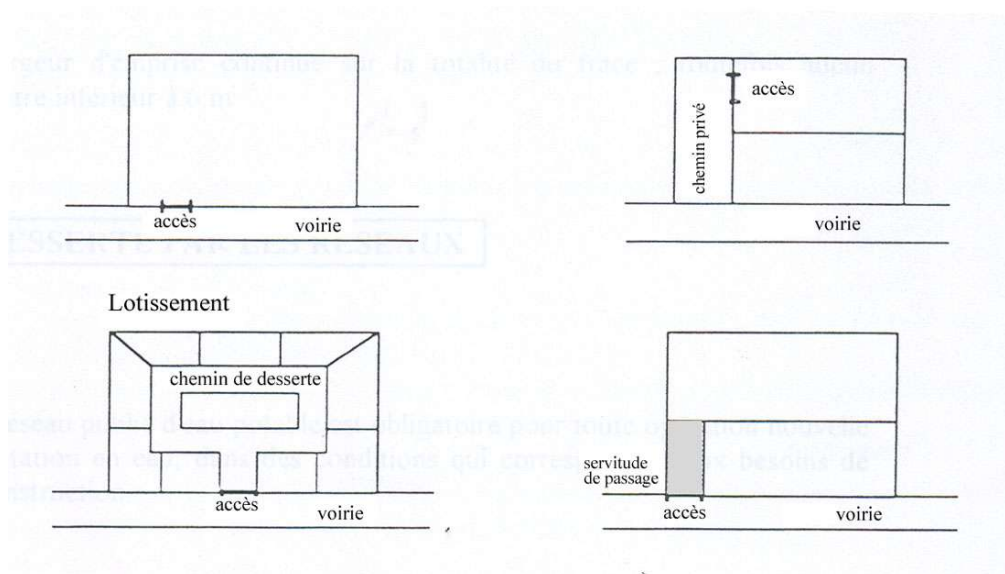
SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ud 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Accès :

- Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin.
- L'accès doit avoir une largeur minimum de 3,50 m jusqu'à deux constructions à desservir et d'au moins 5 m praticables, au-delà.
- Le long des voies à grande circulation, RN 151, les accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée sur une distance d'au moins 50 mètres de part et d'autre d'un point de l'axe de l'accès situé à 3 mètres en retrait du bord de chaussée.

Les accès sont limités à un seul par propriété et interdits pour les terrains desservis par une autre voie.



Voirie :

- Les voies automobiles doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'elles desservent. Elles doivent s'intégrer correctement au schéma général de la circulation.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que tout véhicule puisse faire aisément demi-tour.

ARTICLE Ud 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 - Alimentation

Eau potable

Les pétitionnaires doivent prendre l'attache des services de « BOURGES PLUS » pour les modalités de desserte.

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public.

Electricité

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation de l'électricité doit être obligatoirement raccordée au réseau public. Les branchements privés sont obligatoirement enterrés

Télécommunication

- Dans le cas d'un raccordement au réseau public, les branchements privés sont obligatoirement enterrés.

2 – Assainissement

Les pétitionnaires doivent prendre l'attache des services de « BOURGES PLUS » pour les modalités de mise en œuvre ; que le principe d'assainissement soit collectif ou non.

Réseau collectif existant

- Le branchement est obligatoire sur le réseau collectif d'assainissement pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Réseau collectif inexistant

- Dans le cas de terrains non desservis, par le réseau collectif, les eaux usées doivent être dirigées vers 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 des eaux usées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

3 - Eaux pluviales

Il est conseillé aux pétitionnaires de se rapprocher des services de la police de l'eau (Mission InterService de l'Eau – DDAF du Cher – Centre administratif Condé 18013 Bourges cédex), afin de connaître la réglementation en vigueur.

Dans tous les cas, une demande d'autorisation préalable d'évacuation des eaux pluviales liées aux constructions nouvelles devra être déposée en Mairie, en vue soit d'un traitement sur l'unité foncière constituant le terrain d'assiette des projets et répondant aux caractéristiques du terrain ainsi qu'à l'opération projetée (épandage, infiltration...), soit d'un raccordement sur le réseau public existant, dans le cas de l'impossibilité technique de réaliser la première solution.

L'autorisation administrative de construire ou aménager pourra être, soit conditionnée à la capacité ou à l'extension du réseau existant, à la charge du pétitionnaire, soit refusée.

Les eaux de ruissellement des parcs de stationnement dont la capacité d'accueil est supérieure à 15 places devront faire l'objet d'un traitement adapté (déshuileur/débourbeur) avant leur rejet.

4 – Déchets ménagers

Il est conseillé aux pétitionnaires de prendre l'attache des services municipaux pour examiner les modalités de collecte des déchets ménagers.

Pour les immeubles collectifs à usage d'habitation, il doit être prévu des locaux aisément accessibles depuis la voie publique, donnant la possibilité de stocker les containers nécessaires à la collecte séparative des déchets ménagers.

ARTICLE Ud 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE Ud 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Dans l'ensemble de la zone Ud, à l'exception du secteur Uda :

- Les constructions principales nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement.
- Toutefois des dispositions différentes peuvent être admises :
 - pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines ou de la configuration du terrain,
 - dans le cadre de la construction sur un ensemble de terrains isolés non encore construits.

De plus, dans le secteur Udf :

- Sur les parcelles situées au Sud du chemin de Fenestrelay (Vc n°2), les constructions nouvelles doivent être implantées dans une bande de 30 mètres comptée à partir de l'alignement.

De plus, dans le secteur Uda :

- Les portails d'accès doivent être édifiés, en recul, à au moins 5 m de l'alignement.

Cas particuliers :

Dans le cas d'extension, de restauration ou de reconstruction de bâtiments anciens, notamment en cas de sinistre, ainsi que pour les constructions, installations, travaux et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, des implantations différentes peuvent être admises.

ARTICLE Ud 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Dans l'ensemble de la zone Ud, à l'exception du secteur Uda :

- Les constructions doivent être implantées en limite séparative ou en retrait, avec dans ce dernier cas un minimum de 3 mètres, pour tout point de la construction.

Dans le secteur Uda :

- Les constructions doivent être implantées en retrait, avec un minimum de 3 mètres, pour tout point de la construction.

Cas particuliers :

Dans le cas d'extension, de restauration ou de reconstruction de bâtiments anciens, notamment en cas de sinistre, ainsi que pour les constructions, installations, travaux et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, des implantations différentes peuvent être admises.

ARTICLE Ud 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR LA MEME PROPRIÉTÉ

Dans l'ensemble de la zone Ud :

Deux constructions, non contiguës, sur une même unité foncière, doivent être implantées à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus haut, et jamais inférieure à 4 mètres.

ARTICLE Ud 9 –EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE Ud 10 - HAUTEURS

Dans l'ensemble de la zone Ud :

- 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.
- La différence des hauteurs entre deux bâtiments contigus ne doit pas excéder un niveau habitable.
- Il ne peut être construit plus d'un niveau habitable dans les combles.
- Des dispositions différentes peuvent être admises si le dépassement est justifié par la hauteur moyenne des constructions voisines existantes ou dans le cas de restauration, d'extension ou de reconstruction de bâtiments existants.
- Cependant les constructions existantes dont les hauteurs sont supérieures aux hauteurs fixées ci-dessus peuvent faire l'objet de travaux d'amélioration ou de transformation dans leurs gabarits, et ce, dans les limites fixées à l'article Ud 14.

Dans l'ensemble de la zone Ud, à l'exception des secteurs Uda, Udf et Udi :

- La hauteur d'une construction, mesurée à partir du sol naturel existant, est limitée à :
 - 9 mètres à l'égout du toit pour les constructions à usage collectif,
 - 7 mètres à l'égout du toit, pour les autres constructions

Dans les secteurs Uda, Udf et Udi :

- La hauteur de toute construction, mesurée à partir du sol naturel existant, est limitée à 7 mètres à l'égout du toit.

Cas particuliers :

Pour les constructions, installations, travaux et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fait application de la notion de hauteur de façade. Des hauteurs plus importantes peuvent être autorisées pour les ouvrages élevés d'intérêt général.

ARTICLE Ud 11 – ASPECT EXTÉRIEUR**1. Dispositions générales**

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.

Le niveau de la dalle du rez-de-chaussée ne doit pas excéder une hauteur de 0.60 m au-dessus du niveau du terrain naturel.

Sur les terrains en pente cette hauteur est calculée à l'aplomb du point le plus haut de l'emprise au sol du bâtiment à édifier.

Des dispositions différentes aux articles suivants peuvent être autorisées afin de permettre des constructions contemporaines, sous réserve d'une bonne intégration architecturale, urbaine et paysagère, dans le site.

En tout état cause, quelque soit la nature de la construction, du changement de destination ou de l'extension d'une construction existante, la commune peut autoriser sa réalisation à la condition que celle-ci ne soit pas de nature par son aspect architectural à porter atteinte à l'environnement immédiat.

2. Façades

Les sous-bassements et façades des constructions doivent être traitées avec le même soin et de façon homogène.

Matériaux

- Sont interdits pour l'ensemble des constructions :
 - Tous les matériaux ajoutés à la façade originelle : bardage...
 - Tous les matériaux prévus pour être recouverts et employés à nu,
 - Les enduits plastiques et les enduits de ciment peint,
 - Tous les matériaux précaires,
- Sont interdits pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes ; les bardages métalliques
- Pour les bâtiments à usage d'activités sont autorisés :
 - Le bardage bois traité, peint ou patiné,
 - Le bardage métallique, pour la teinte se reporter au nuancier joint.

Couleur

- Aucune teinte dominante ne doit être plus claire que celle des enduits traditionnels (teinte naturelle dans les tons gris clair légèrement ocre).
- La couleur des menuiseries doit rester en harmonie avec les murs et la toiture, selon nuancier joint ou approchant.
- Les teintes vives ou criardes et le blanc pur sont interdits,

Percements

- La composition des façades doit s'inspirer des rythmes et de la proportion des pleins et des vides des constructions traditionnelles :
 - Les baies doivent être rectangulaires et verticales,

- Les menuiseries en PVC ou métallique sont autorisées, si leur profil est identique aux menuiseries en bois de même dimension, et si le caractère architectural le permet.

3. Toitures

- Pour les constructions principales, la toiture du volume principal doit présenter deux versants ou plus.
- Sont interdits pour toutes les constructions :
 - les matériaux non traditionnels, tels que bardeaux d'asphalte et les matériaux en plastique,
 - les couvertures en ciment, autres que l'imitation de l'ardoise et de la tuile,
 - les tôles ondulées et l'aluminium,
 - toutes parties translucides en couverture,
 - le bac acier pour les constructions individuelles à usage d'habitat.

4. Clôtures

Aspect

- Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement immédiat et le bâtiment.
- Sur voie publique, la clôture doit être constituée :
 - D'un muret bas surmonté ou non d'une grille dont le niveau supérieur doit être à une hauteur maximum de 2.00 m à partir du sol. Le muret doit avoir une hauteur maximale de 60 cm, traité horizontalement avec ressauts dans le cas d'une voie en pente.
 - D'un mur ajouré d'une hauteur maximale de 2.00 m, dont la proportion entre partie ajourée et partie pleine, doit être au minimum de l'ordre de 50% de la totalité du mur de clôture, en façade principale d'accès et de 25% de partie ajourée sur la ou les autres façades.
- En limite séparative et sur voie privée, la clôture doit être soit :
 - Un grillage, posé sur poteaux métalliques (couleurs vertes ou galvanisées) ou bois naturel, patiné ou traité, doublé ou non d'une haie vive d'essences locales rustiques,
 - Un mur d'une hauteur maximale de 2.00 m, peint ou enduit,
 - Les grillages, dans la mesure où leur utilité est justifiée, voire indispensable, doivent être de couleur verte, leur absence ou leur remplacement par une haie végétale étant préférable.
- Des dispositions différentes peuvent être admises pour tenir compte des constructions sur les terrains voisins.

Matériaux

- Sont interdites les clôtures en tubes métalliques horizontaux, les lices de béton, les panneaux préfabriqués en plastique, pleins ou ajourés, les formes et les structures compliquées.

Portails, portes et grilles

- Les portails doivent s'intégrer dans l'ensemble de la clôture tant du point de vue du style que de la hauteur.
- Ils doivent être peints soit dans la tonalité des menuiseries du bâtiment, soit d'une couleur soutenue ou foncée (pour la teinte se reporter au nuancier joint).
- Les différents coffrets de raccordement aux réseaux doivent s'intégrer dans la partie maçonnée de la clôture, quand elle existe.

5. constructions annexes

Aspect

- Pour être autorisées les constructions annexes (garages, appentis,...) doivent être construites dans un souci de qualité de mise en œuvre et de tenue dans le temps,

- Le volume général des constructions annexes doit être en harmonie avec celui de la construction principale.

Matériaux

- Leurs matériaux de constructions doivent être en harmonie avec la construction principale dont elles dépendent,
- sont interdits :
 - Les plaques et les tôles ondulées, agglomérés, contre-plaqué, plaque ciment.
 - L'édification de murs de parpaings non enduits,
 - L'emploi de matériaux de récupération non traditionnels.

6. Abris de jardins

Aspect

- Pour être autorisés les abris de jardins doivent être construits dans un souci de qualité de mise en œuvre et de tenue dans le temps,

Matériaux

- Leurs matériaux de constructions doivent être en harmonie avec la construction principale dont elles dépendent,
- sont interdits :
 - Les plaques et les tôles ondulées, agglomérés, contre-plaqué, plaque ciment.
 - L'édification de murs de parpaings non enduits,
 - L'emploi de matériaux de récupération non traditionnels.

7. Jardins d'hiver et « vérandas »

- Les jardins d'hiver et « vérandas » sont autorisés s'ils accompagnent harmonieusement l'architecture du bâtiment sur lequel ils doivent s'appuyer ;
- Les soubassements doivent être traités en matériaux identiques, soit à la structure proprement dite de l'ouvrage à construire, soit à ceux du bâtiment sur lequel l'ouvrage est appuyé.
- Les ossatures doivent être constituées d'éléments « fins » de même nature et de même teinte si possible que les menuiseries des bâtiments principaux existants sur le terrain d'assiette.
- Les pentes de toit doivent être, dans la mesure du possible, identiques aux bâtiments principaux existants sur le terrain d'assiette, ou présenter un effet de « coyau », c'est-à-dire d'une pente inférieure aux dits bâtiments, dans l'esprit des extensions traditionnelles et remarquables des bâtiments anciens.
- Les matériaux translucides en « polycarbonate » sont à proscrire au profit de vitrages adaptés tant en parties verticales qu'en parties rampantes.

ARTICLE Ud 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement d'un véhicule est de 25 m² minimum, y compris les accès.

Pour les constructions à usage d'habitation, il doit être aménagé :

- 2 places de stationnement par habitation individuelle créée,
- 2 places de stationnement par logement créé pour les habitations collectives,
- un nombre d'emplacements supplémentaires égal à 1 place pour 5 lots, dans le cas de lotissements de 5 lots et plus ou dans le cas d'immeuble collectif de plus de 5 logements. Ces emplacements ne peuvent être affectés à un usage privatif.

Pour les autres constructions, le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction des besoins et des capacités foncières.

Le respect de ces normes n'est pas obligatoire pour les commerces ou activités existants avant la date de publication du P.L.U., lorsqu'il ne s'agit que d'une transformation minimale n'entraînant pas une augmentation supérieure à 10% de la superficie existante et que celle-ci est destinée à recevoir la même activité qu'auparavant ; la présente adaptation mineure devient caduque en cas de répétition du réaménagement.

Ces diverses aires de stationnement doivent être aménagées sur l'unité foncière ; toutefois, en cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager le nombre de places nécessaires sur le terrain des constructions projetées, le constructeur est autorisé à reporter sur un autre terrain situé à moins de 100 m du premier, les places de stationnement qui lui font défaut, ou à en confier la réalisation à un organisme habilité par la collectivité locale à collecter les fonds à cet effet, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places, conformément aux conditions édictées par les articles L 421.3 et R 421.6 du Code de l'Urbanisme.

Dans le cas où le nombre de places créées ou conservées est insuffisant au regard des dispositions précitées pour la destination projetée, soit le permis de construire est refusé, soit il est imposé, à défaut d'autre solution de remplacement, le versement de la taxe compensatoire au profit de la collectivité au terme de ces mêmes articles L 421.3 et suivants du Code de l'Urbanisme ; l'indemnité est fixée par délibération du Conseil Municipal conformément au Code de l'Urbanisme et réévaluée en fonction du dernier indice du coût de la construction.

ARTICLE Ud 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS CLASSÉS

- Les arbres existants doivent être conservés ou en cas d'impossibilité remplacés par des plantations en nombre au moins équivalent ;
- Les espaces libres doivent être paysagés et arborés ;
- Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement ;
- L'aménagement d'espaces plantés et d'emplacements pour les loisirs et détente doit être prévu pour toute opération d'ensemble ou construction publique ;
- Les plantations doivent être disposées de façon à ne pas nuire à la sécurité et à la salubrité des constructions.
- Dans toutes les parties délimitées au plan de zonage comme éléments de paysage à protéger, seuls les travaux liés à l'entretien et à la gestion de ces espaces sont autorisés, s'ils ne portent pas atteinte à leur qualité ou leur intégrité et contribuent à leurs mises en valeur.
- Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, figurés au plan de zonage, sont soumis aux dispositions des articles L.130.1 et R.130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

SECTION 3 – POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ud 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sous réserve du respect des autres règles de construction et des servitudes qui peuvent éventuellement grever le terrain, le C.O.S. maximum applicable est fixé à :

- 0.50 pour les constructions à usage d'habitat et les constructions à usage d'activités commerciales ou artisanales,
- il est porté à 0.60 pour les constructions à usage locatif d'habitat social, conformément à l'article L.127-1 du Code de l'Urbanisme.

Toutefois, le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions et aménagements de bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers publics, ni aux équipements publics ou d'intérêt collectif et d'infrastructure.

En cas de sinistre ou d'arrêt de péril, il est autorisé pour les habitations existantes, la reconstruction d'une surface hors œuvre nette (S.H.O.N.) équivalente à celle existante avant le sinistre ou péril, lorsque cette dernière est supérieure à celle obtenue par l'application du C.O.S.

**ZONE Ue**

La ZONE Ue est la partie urbaine du territoire communal de SAINT-GERMAIN-DU-PUY correspondant aux secteurs d'activités industrielles, artisanales ou commerciales.

Le secteur Ues correspond au site du Ragnon.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Ue 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les bâtiments à usage agricole ;
- les bâtiments d'habitation et leurs annexes, à l'exception de ceux prévus à l'article Ue2 ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières et de ballastières ;
- l'utilisation comme habitat permanent, du camping, caravaning, dépôts de caravanes et caravanes isolées.

ARTICLE Ue 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans l'ensemble de la zone Ue, à l'exception du secteur Ues :

- les constructions et installations à condition qu'elles soient à usage industriel, commercial, artisanal et aux fonctions d'entrepôt,
- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou des services généraux autorisés dans la zone à condition qu'elles soient intégrées dans le volume des bâtiments d'activités ;
- les aménagements et extensions mineures, ne dépassant pas 16 m² de S.H.O.B., des bâtiments existants dont la destination n'est pas envisagée dans la zone à condition qu'ils soient conservatoires ;
- les installations classées, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une augmentation des dangers et des nuisances ;
- dans l'emprise du domaine SNCF/RFF, les constructions de toute nature et les dépôts à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.
- les constructions, ouvrages, installations, travaux à condition qu'ils soient liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le secteur Ues :

- les aménagements de surface à condition qu'ils soient liés à la réalisation d'aires de stationnements paysagées et plantées, hors affouillements et exhaussements du sol naturel ;
- les constructions à condition qu'elles soient liées à la réalisation des équipements d'infrastructure ;
- les constructions, ouvrages, installations, travaux à condition qu'ils soient liés au fonctionnement des services publics ou d'utilité publique.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ue 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Accès :

- Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin.
- Au lieu-dit le Pont Réau, sur la RN 151 et la RD 955, les accès ne peuvent s'effectuer que par un seul aménagement approprié à partir duquel la desserte de la ou des diverses parcelles sera assurée.
- L'accès de toute construction doit présenter une largeur de 5.00 m au moins.

- Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent, et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique.

Voirie :

- Les voies automobiles doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'elles desservent. Elles doivent s'intégrer correctement au schéma général de la circulation.
Toute nouvelle voie publique ou privée doit avoir au minimum 10.00 m de plateforme.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que tout véhicule de défense contre l'incendie puisse faire aisément demi-tour.

ARTICLE Ue 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Chaque constructeur doit assurer le raccordement aux réseaux publics d'alimentation en eau, électricité, gaz et d'assainissement conformément aux règles d'hygiène et à la réglementation en vigueur.

1 - Alimentation

Eau potable

Les pétitionnaires doivent prendre l'attache des services de « BOURGES PLUS » pour les modalités de desserte.

- Pour les installations industrielles, le raccordement au réseau public susceptible de fournir les consommations prévisibles est obligatoire, à moins qu'un autre moyen d'alimentation puisse être mis en œuvre en accord avec les autorités compétentes.
- Pour les autres constructions ou installations nécessitant l'utilisation d'eau potable, le raccordement au réseau public est obligatoire.

Electricité

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation de l'électricité doit être obligatoirement raccordée au réseau public. Les branchements privés sont obligatoirement enterrés

Télécommunication

- Dans le cas d'un raccordement au réseau public, les branchements privés sont obligatoirement enterrés.

2 – Assainissement

Dans tous les cas les aires de lavage de véhicules et de matériels doivent être couvertes afin que les eaux de toiture non polluées soit dirigées vers le réseau d'eaux pluviales et que les eaux de lavage soient évacuées vers le réseau d'eaux pluviales après passage dans un dispositif de traitement (déboureur déshuileur).

Les pétitionnaires doivent prendre l'attache des services de « BOURGES PLUS » pour les modalités de mise en œuvre ; que le principe d'assainissement soit collectif ou non.

En présence du réseau d'assainissement collectif

- Le branchement est obligatoire sur le réseau collectif d'assainissement pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.
- Les installations ne doivent rejeter au réseau public que des effluents pré-épurés conformément aux textes réglementaires en vigueur.

En l'absence du réseau d'assainissement collectif ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, l'assainissement autonome est possible, dans le respect des textes réglementaires en vigueur.

3 - Eaux pluviales

Il est conseillé aux pétitionnaires de se rapprocher des services de la police de l'eau (Mission InterService de l'Eau – DDAF du Cher – Centre administratif Condé 18013 Bourges cédex), afin de connaître la réglementation en vigueur.

Dans tous les cas, une demande d'autorisation préalable d'évacuation des eaux pluviales liées aux constructions nouvelles devra être déposée en Mairie, en vue soit d'un traitement sur l'unité foncière constituant le terrain d'assiette des projets et répondant aux caractéristiques du terrain ainsi qu'à l'opération projetée (épandage, infiltration...), soit d'un raccordement sur le réseau public existant, dans le cas de l'impossibilité technique de réaliser la première solution.

L'autorisation administrative de construire ou aménager pourra être, soit conditionnée à la capacité ou à l'extension du réseau existant, à la charge du pétitionnaire, soit refusée.

Les eaux de ruissellement des parcs de stationnement dont la capacité d'accueil est supérieure à 15 places devront faire l'objet d'un traitement adapté (déshuileur/débourbeur) avant leur rejet.

4 – Déchets ménagers

Il est conseillé aux pétitionnaires de prendre l'attache des services municipaux pour examiner les modalités de collecte des déchets ménagers.

Pour les immeubles collectifs à usage d'habitation, il doit être prévu des locaux aisément accessibles depuis la voie publique, donnant la possibilité de stocker les containers nécessaires à la collecte séparative des déchets ménagers.

ARTICLE Ue 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de réseau public d'assainissement collectif, la surface minimale du terrain doit être telle qu'elle permette de répondre aux prescriptions de l'article Ue 4-2.

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

- Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement des voies avec un minimum de 10 mètres.
- Toutefois des dispositions différentes peuvent être admises, pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines ou de la configuration du terrain,

Cas particuliers :

- Pour les constructions, installations, travaux et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, des implantations différentes peuvent être admises.

ARTICLE Ue 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- Les constructions et installations de toute nature doivent être implantées en limite séparative ou en retrait avec dans ce dernier cas un minimum de 5 mètres, pour tout point de la construction.
- Dans le cas d'une implantation en limite séparative, l'autorisation de construire peut être subordonnée à la réalisation d'un mur coupe feu.

Cas particuliers :

Pour les constructions, installations, travaux et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, des implantations différentes peuvent être admises.

ARTICLE Ue 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR LA MEME PROPRIÉTÉ

- La distance entre les bâtiments non contigus implantés sur une même propriété doit répondre aux règles de sécurité sans être inférieur à 5 mètres.

ARTICLE Ue 9 –EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé d'emprise au sol dans l'ensemble de la zone Ue.

ARTICLE Ue 10 - HAUTEURS

- Sauf détails ponctuels d'architecture ou techniques, la hauteur maximale des constructions, mesurée du sol fini du domaine public ou des aménagements d'espaces extérieurs, au faîtage ou aux acrotères des superstructures, ne peut excéder :
 - 10 mètres pour l'ensemble des constructions.

Cas particuliers

Pour les équipements publics, il n'est pas fait application de la notion de hauteur de façade. Des hauteurs plus importantes peuvent être autorisées pour les ouvrages élevés d'intérêt général.

ARTICLE Ue 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

1. Dispositions générales

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 constructions principales, leurs annexes et les clôtures, doivent présenter une unité d'aspect, de volume et de matériaux compatible avec la bonne économie de la construction,

Des dispositions différentes aux articles suivants peuvent être autorisées afin de permettre des constructions contemporaines, sous réserve d'une bonne intégration architecturale, urbaine et paysagère, dans le site.

En tout état cause, quelque soit la nature de la construction, du changement de destination ou de l'extension d'une construction existante, la commune peut autoriser sa réalisation à la condition que celle-ci ne soit pas de nature par son aspect architectural à porter atteinte à l'environnement immédiat.

2. Matériaux et couleurs

- Sont interdits :
 - Toute imitation de matériaux telle que fausses briques, faux pans de bois,
 - l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit ;
 - les matériaux provisoires ou périssables du type fibrociment non teinté, tôle ondulée, plastique ondulé, etc...
 - les couleurs violentes ainsi que le blanc pur sur les parois extérieures sont interdits, sauf détails ponctuels d'architecture.

3. Toitures

Les matériaux doivent être choisis de façon à offrir des garanties de bonne conservation. Les matériaux d'aspect médiocre (tôle ondulée, plaques de fibrociment non teintées ...) sont interdits.

4. Clôtures

- Les clôtures doivent être constituées d'un grillage de couleur verte ou galvanisée pouvant être doublé d'une haie vive d'essences locales, plantée à l'intérieur de la zone clôturée.

ARTICLE Ue 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et des cinq premiers mètres de la marge de reculement.

Pour les installations industrielles, commerciales et artisanales, il doit être aménagé sur l'unité foncière :

- des aires de stationnement suffisantes pour assurer le stationnement des véhicules de livraisons et de services d'une part, et des véhicules du personnel (il doit être aménagé au moins une aire de stationnement par emploi) et des visiteurs d'autre part.
- le nombre d'emplacements de stationnement de véhicules poids lourds nécessaires, et leurs aires de manœuvre, liés au trafic et à la fréquence, engendrés par l'activité.
- Le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction des besoins de l'activité.

Pour les logements, il doit être aménagé au moins deux aires de stationnement.

ARTICLE Ue 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Les surfaces libres de toute construction et notamment les cinq premiers mètres de la marge de reculement doivent recevoir un revêtement végétal ou des plantations d'arbres ou d'arbustes :

Il doit être planté au moins un arbre de haute tige pour 400 m² d'espaces libres, sauf impossibilité technique liée à la construction ;

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement ;

Les installations nuisantes et les dépôts doivent être masqués par un écran végétal constitué de plantations d'essences locales.

Les plantations doivent être disposées de façon à ne pas nuire à la sécurité et à la salubrité des constructions.

SECTION 3 – POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ue 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dans l'ensemble de la zone Ue, il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.



ZONE Uf

La ZONE Uf est la partie urbaine du territoire communal de SAINT-GERMAIN-DU-PUY accueillant des équipements scolaires, sportifs, de loisirs, culturels et municipaux.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Uf 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone Uf, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions à usage agricole,
- les constructions à usage industriel, commercial et artisanal,
- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, à l'exception de ceux prévus à l'article Uf2,
- les installations classées pour la protection de l'environnement non liées et nécessaires aux activités autorisées dans la zone,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières et de ballastières,
- l'utilisation comme habitat permanent, du camping, caravaning, dépôts de caravanes et caravanes isolées ;
- les affouillements et exhaussements de sol.

ARTICLE Uf 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans l'ensemble de la zone Uf les occupations et utilisations du sol admises sont les suivantes :

- les constructions à condition qu'elles soient à usage d'équipements scolaires, sportifs, de loisirs, culturels et municipaux,
- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à condition qu'elles soient nécessaires aux activités autorisées dans la zone,
- les constructions, ouvrages, installations, travaux à condition qu'ils soient liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION 3 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Uf 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Accès :

- Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin.
- L'accès de toute construction doit présenter une largeur de 5.00 m au moins.
- Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent, et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique.

Voirie :

- Les voies automobiles doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'elles desservent. Elles doivent s'intégrer correctement au schéma général de la circulation.
Toute nouvelle voie publique ou privée doit avoir au minimum 10.00 m de plate-forme.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que tout véhicule puisse faire aisément demi-tour.

ARTICLE Uf 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 - Alimentation

Eau potable

Les pétitionnaires doivent prendre l'attache des services de « BOURGES PLUS » pour les modalités de desserte.

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public.

Electricité

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation de l'électricité doit être obligatoirement raccordée au réseau public. Les branchements privés sont obligatoirement enterrés

Télécommunication

- Dans le cas d'un raccordement au réseau public, les branchements privés sont obligatoirement enterrés.

2 – Assainissement

Les pétitionnaires doivent prendre l'attache des services de « BOURGES PLUS » pour les modalités de mise en œuvre ; que le principe d'assainissement soit collectif ou non.

Réseau collectif existant

- Le branchement est obligatoire sur le réseau collectif d'assainissement pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Réseau collectif inexistant

- Dans le cas de terrains non desservis, par le réseau collectif, les eaux usées doivent être dirigées vers 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 des eaux usées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

3 - Eaux pluviales

Il est conseillé aux pétitionnaires de se rapprocher des services de la police de l'eau (Mission InterService de l'Eau – DDAF du Cher – Centre administratif Condé 18013 Bourges cédex), afin de connaître la réglementation en vigueur.

Dans tous les cas, une demande d'autorisation préalable d'évacuation des eaux pluviales liées aux constructions nouvelles devra être déposée en Mairie, en vue soit d'un traitement sur l'unité foncière constituant le terrain d'assiette des projets et répondant aux caractéristiques du terrain ainsi qu'à l'opération projetée (épandage, infiltration...), soit d'un raccordement sur le réseau public existant, dans le cas de l'impossibilité technique de réaliser la première solution.

L'autorisation administrative de construire ou aménager pourra être, soit conditionnée à la capacité ou à l'extension du réseau existant, à la charge du pétitionnaire, soit refusée.

Les eaux de ruissellement des parcs de stationnement dont la capacité d'accueil est supérieure à 15 places devront faire l'objet d'un traitement adapté (déshuileur/débourbeur) avant leur rejet.

4 – Déchets ménagers

Il est conseillé aux pétitionnaires de prendre l'attache des services municipaux pour examiner les modalités de collecte des déchets ménagers.

Pour les immeubles collectifs à usage d'habitation, il doit être prévu des locaux aisément accessibles depuis la voie publique, donnant la possibilité de stocker les containers nécessaires à la collecte séparative des déchets ménagers.

ARTICLE Uf 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de réseau public d'assainissement collectif, la surface minimale du terrain doit être telle qu'elle permette de répondre aux prescriptions de l'article Uf 4-2.

ARTICLE Uf 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement des voies, avec un minimum de 6 m.
- Toutefois des dispositions différentes peuvent être admises pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines ou de la configuration du terrain.

Cas particuliers :

- Pour les constructions, installations, travaux et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, des implantations différentes peuvent être admises.

ARTICLE Uf 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- Dans tous les cas les bâtiments doivent être édifiés en retrait, pour tout point de la construction, avec un minimum de :
 - 5 m, pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes nécessaires aux activités autorisées dans la zone,
 - 6 m, pour l'ensemble des autres constructions autorisées dans la zone.

Cas particuliers :

Pour les constructions, installations, travaux et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, des implantations différentes peuvent être admises.

ARTICLE Uf 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR LA MEME PROPRIÉTÉ

- La distance entre les bâtiments non contigus implantés sur une même propriété doit répondre aux règles de sécurité sans être inférieur à 5 mètres.

ARTICLE Uf 9 –EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé d'emprise au sol dans l'ensemble de la zone Uf.

ARTICLE Uf 10 - HAUTEURS

- Sauf détails ponctuels d'architecture ou techniques, la hauteur maximale des constructions, mesurée du sol fini du domaine public ou des aménagements d'espaces extérieurs au faîtage ou aux acrotères des superstructures, ne peut excéder :
 - 9 m pour les bâtiments à usage d'équipements scolaires, sportifs, de loisirs, culturels et municipaux
 - 6 m pour les constructions à usage de bureaux ou d'habitation nécessaires aux activités autorisées dans la zone.

Cas particuliers :

Pour les équipements publics, il n'est pas fait application de la notion de hauteur de façade. Des hauteurs plus importantes peuvent être autorisées pour les ouvrages élevés d'intérêt général.

ARTICLE Uf 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

1. Dispositions générales

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 constructions principales, leurs annexes et les clôtures, doivent présenter une unité d'aspect, de volume et de matériaux compatible avec la bonne économie de la construction,
- Toute imitation d'une architecture étrangère à la région est interdite,
- Les annexes des habitations tels que les garages, ateliers, buanderies, dépôts de matériel, ... doivent être accolées au bâtiment principal.

Des dispositions différentes aux articles suivants peuvent être autorisées afin de permettre des constructions contemporaines, sous réserve d'une bonne intégration architecturale, urbaine et paysagère, dans le site.

En tout état cause, quelque soit la nature de la construction, du changement de destination ou de l'extension d'une construction existante, la commune peut autoriser sa réalisation à la condition que celle-ci ne soit pas de nature par son aspect architectural à porter atteinte à l'environnement immédiat.

2. Matériaux et couleurs

- Sont interdits :
 - Toute imitation de matériaux telle que fausses briques, faux pans de bois,
 - l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit ;
 - les matériaux provisoires ou périssables du type fibrociment non teinté, tôle ondulée, plastique ondulé, etc...
 - les couleurs violentes ainsi que le blanc pur sur les parois extérieures sont interdits, sauf détails ponctuels d'architecture.

3. Toitures

Les matériaux doivent être choisis de façon à offrir des garanties de bonne conservation. Les matériaux d'aspect médiocre (tôle ondulée, plaques de fibrociment non teintées ...) sont interdits.

4. Clôtures

- Les clôtures doivent être constituées d'un grillage de couleur verte ou galvanisée pouvant être doublé d'une haie vive d'essences locales, plantée à l'intérieur de la zone clôturée.

ARTICLE Uf 12 – STATIONNEMENT

Pour les bâtiments à usage d'équipements scolaires, sportifs, de loisirs, culturels et municipaux, il doit être aménagé sur l'unité foncière :

- des aires de stationnement suffisantes pour assurer le stationnement des véhicules de livraisons et de services d'une part, et des véhicules du personnel et des visiteurs d'autre part.

Pour les constructions à usage d'habitation, d'agrément ou de repos, il doit être aménagé au moins deux aires de stationnement par logement.

ARTICLE Uf 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS CLASSÉS

- Les espaces libres de construction :
 - Ils doivent faire l'objet d'un traitement de qualité associant arbres et plantations d'essences locales.
 - Les plantations doivent être disposées de façon à ne pas nuire à la sécurité et à la salubrité des constructions.
- Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.
- La protection des plantations existantes doit être assurée au maximum.

De plus, l'entretien des arbres doit être assuré tant pour leur bonne santé que pour limiter les accidents.

SECTION 3 – POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE Uf 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Dans l'ensemble de la zone Uf, il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

TITRE 3

ZONE 1AU

La zone 1AU est une zone naturelle équipée ou située à proximité immédiate des réseaux existants où l'urbanisation est prévue à court terme sous forme d'opérations d'une certaine importance, réservée pour la création d'opérations d'ensemble (notamment habitat de type individuel isolé ou groupé), et favorisant la mixité.

- Les secteurs 1AUd correspondent respectivement :

- au secteur naturel situé au lieu dit « Le Petit Pré », au Nord de la route de Sainte Solange ;
- au secteur naturel situé au lieu dit « les vignes au-dessus », au Sud de la route de Sainte Solange, dans le prolongement de la zone Ud existante ;
- au secteur « des Chailloux » en limite communale Est, dans le prolongement de la zone Ud existante.

- Le secteur 1AUe correspond au secteur d'extension de la zone d'activités située le long de la route de la Charité, au Nord, jusqu'à la limite du Colin.

- Le secteur 1AUdf dit « les Terres du Ragnon » est situé à Fenestrelay, il est limité au Nord par la voie de chemin de fer et au Sud par la rue Jean Jaurès (chemin vicinal n°2).

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble des zones 1AUd et 1AUdf, les occupations et utilisations du sol ci-après sont interdites :

- les constructions individuelles isolées à usage d'habitation ne s'intégrant pas dans une opération d'ensemble ;
- les constructions à usage industriel, agricole ;
- les lotissements à usage exclusif d'activités ;
- les affouillements et exhaussements du sol qui n'ont pas de rapport direct avec des travaux de construction,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières et ballastières,
- le camping et le caravaning, dépôts de caravanes et caravanes isolées constituant un habitat permanent,
- les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance, leur aspect extérieur, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage, et notamment :
 - les installations figurant sur la nomenclature des installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, à l'exception des installations nécessaires à une activité de type artisanal,
 - les entreprises de cassage de voiture, de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées,
 - les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre isolés,
 - les chaufferies et les dépôts d'hydrocarbure qui ne sont pas nécessaire à l'activité et à la vie de la zone.

Dans la zone 1AUe, les occupations et utilisations du sol ci-après sont interdites :

- les bâtiments à usage agricole ;
- les bâtiments d'habitation et leurs annexes, à l'exception de ceux prévus à l'article 1AUe2 ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières et de ballastières ;
- l'utilisation comme habitat permanent, du camping, caravaning, dépôts de caravanes et caravanes isolées.

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les zones 1AUd et 1AUdf sont réservées pour la création d'opérations d'ensemble (notamment habitat de type individuel ou isolé), favorisant la mixité, celles-ci doivent être conçues de manière à ce que l'aménagement ultérieur du reste de la zone demeure possible, en particulier les voies et réseaux divers qui devront être étudiés, prévus en attente et dimensionnés à cet effet.

Sont soumises à conditions particulières :

- les constructions et les installations tels que boxes, parkings, chaufferies, etc., à condition que des dispositions particulières soient prises pour ramener les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage, qu'elles soient jugées nécessaires à l'activité et à la vie de la zone, que l'aspect des bâtiments soit compatible avec l'allure générale de la zone et que les besoins en infrastructures et réseaux ne soient pas augmentés de manière significative.
- les dépôts d'hydrocarbures à condition que ces installations soient liées à des chaufferies d'immeubles, ainsi que des dépôts de détaillant en gaz liquéfié et matériaux combustibles à l'usage de l'habitation,

- les constructions, ouvrages, installations, travaux à condition qu'ils soient liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Dans la zone 1Aue, les occupations et utilisations du sol suivantes sont soumises à conditions particulières :

- les constructions et installations à condition qu'ils soient à usage industriel, commercial, artisanal et aux fonctions d'entrepôt,
- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou des services généraux autorisés dans la zone à condition qu'ils soient intégrés dans le volume des bâtiments d'activités ;
- les installations classées, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une augmentation des dangers et des nuisances ;
- les constructions, ouvrages, installations, travaux à condition qu'ils soient liés au fonctionnement des services publics ou d'utilité publique.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Accès :

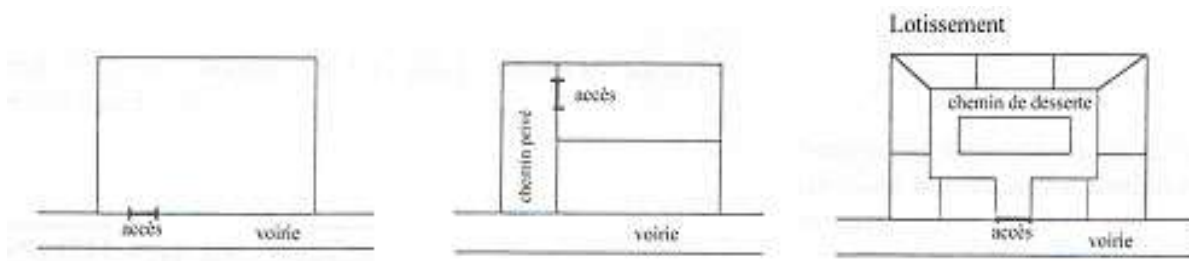
- Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée.

Dans les zones 1AUd et 1AUdf :

- L'accès doit avoir une largeur minimum de 3,50 m jusqu'à deux constructions à desservir et d'au moins 5 m praticables, au-delà.

Dans la zone 1AUe :

- L'accès de toute construction doit présenter une largeur de 5.00 m au moins.
- Le long de la RD 955, les accès ne peuvent s'effectuer que par un seul aménagement approprié à partir duquel la desserte de la ou des parcelles sera assurée.



Voirie :

- Les voies automobiles doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'elles desservent. Elles doivent s'intégrer correctement au schéma général de la circulation.

Dans les zones 1AUd et 1AUdf :

Toute nouvelle voie publique ou privée doit respecter les conditions suivantes : largeur minimale de chaussée : 5.50 m et de plate-forme : 8.00 m.

Une emprise inférieure de plate-forme et chaussée peut être exceptionnellement autorisée dans le cas de constructions groupées ou de lotissements ayant fait l'objet d'un plan d'aménagement, et dans le respect des règles d'accessibilité pour les véhicules de défense contre l'incendie.

Dans la zone 1AUe :

Toute nouvelle voie publique ou privée doit avoir au minimum 10.00 m de plate-forme.

ARTICLE 1AU 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**1 - Alimentation**Eau potable

Les pétitionnaires doivent prendre l'attache des services de « BOURGES PLUS » pour les modalités de desserte.

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public.

De plus, dans la zone 1AUe :

- Pour les installations industrielles, le raccordement au réseau public susceptible de fournir les consommations prévisibles est obligatoire, à moins qu'un autre moyen d'alimentation soit mis en œuvre en accord avec les autorités compétentes.

Electricité

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation de l'électricité doit être obligatoirement raccordée au réseau public. Les branchements privés sont obligatoirement enterrés

Télécommunication

- Dans le cas d'un raccordement au réseau public, les branchements privés sont obligatoirement enterrés.

2 – Assainissement

Les pétitionnaires doivent prendre l'attache des services de « BOURGES PLUS » pour les modalités de mise en œuvre ; que le principe d'assainissement soit collectif ou non.

Réseau collectif existant

- Le branchement est obligatoire sur le réseau collectif d'assainissement pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Réseau collectif inexistant

- Dans le cas de terrains non desservis par le réseau collectif, les eaux usées doivent être dirigées vers 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 des eaux usées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

De plus, dans la zone 1AUe :

Dans tous les cas les aires de lavage de véhicules et de matériels doivent être couvertes afin que les eaux de toiture non polluées soient dirigées vers le réseau d'eaux pluviales et que les eaux de lavage soient évacuées vers le réseau d'eaux pluviales après passage dans un dispositif de traitement (débourbeur déshuileur).

3 - Eaux pluviales

Il est conseillé aux pétitionnaires de se rapprocher des services de la police de l'eau (Mission InterService de l'Eau – DDAF du Cher – Centre administratif Condé 18013 Bourges cédex), afin de connaître la réglementation en vigueur.

Dans tous les cas, une demande d'autorisation préalable d'évacuation des eaux pluviales liées aux constructions nouvelles devra être déposée en Mairie, en vue soit d'un traitement

sur l'unité foncière constituant le terrain d'assiette des projets et répondant aux caractéristiques du terrain ainsi qu'à l'opération projetée (épandage, infiltration...), soit d'un raccordement sur le réseau public existant, dans le cas de l'impossibilité technique de réaliser la première solution.

L'autorisation administrative de construire ou aménager pourra être, soit conditionnée à la capacité ou à l'extension du réseau existant, à la charge du pétitionnaire, soit refusée.

Les eaux de ruissellement des parcs de stationnement dont la capacité d'accueil est supérieure à 15 places devront faire l'objet d'un traitement adapté (déshuileur/débourbeur) avant leur rejet.

4 – Déchets ménagers

Il est conseillé aux pétitionnaires de prendre l'attache des services municipaux pour examiner les modalités de collecte des déchets ménagers.

Pour les immeubles collectifs à usage d'habitation, il doit être prévu des locaux aisément accessibles depuis la voie publique, donnant la possibilité de stocker les containers nécessaires à la collecte séparative des déchets ménagers.

ARTICLE 1AU 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de réseau public d'assainissement collectif, la surface minimale du terrain doit être telle qu'elle permette de répondre aux prescriptions de l'article 1AU 4-2.

ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Dans les zones 1AUd et 1AUdf :

- Les constructions principales nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement.
- Toutefois des dispositions différentes peuvent être admises :
 - pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines ou de la configuration du terrain,
 - dans le cadre de la construction sur un ensemble de terrains isolés non encore construits.

Dans la zone 1AUe :

- Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement des voies avec un minimum de 10 mètres.
- Toutefois des dispositions différentes peuvent être admises, pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines ou de la configuration du terrain,

Cas particuliers :

Pour les constructions, installations, travaux et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, des implantations différentes peuvent être admises.

ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Dans les zones 1AUd et 1AUdf :

- Les constructions doivent être implantées en limite séparative ou en retrait, avec dans ce dernier cas un minimum de 3 mètres, pour tout point de la construction.

Dans la zone 1AUe :

- Les constructions et installations de toute nature peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait avec dans ce dernier cas un minimum de 5 mètres, pour tout point de la construction.
- Dans le cas d'une implantation en limite séparative, l'autorisation de construire peut être subordonnée à la réalisation d'un mur coupe feu.

Cas particuliers :

Pour les constructions, installations, travaux et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, des implantations différentes peuvent être admises.

ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR LA MEME PROPRIÉTÉ

Dans les zones 1AUd et 1AUdf :

- Deux constructions, non contiguës, sur une même unité foncière, doivent être implantées à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus haut, et jamais inférieure à 4 mètres.

Dans la zone 1AUe :

- La distance entre les bâtiments non contigus implantés sur une même propriété devra répondre aux règles de sécurité sans être inférieur à 5 mètres.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR

Dans les zones 1AUd et 1AUdf :

- 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.
- Pour les constructions dont la hauteur ne peut être exprimée en nombre de niveaux, chaque niveau mentionné doit être compté pour 3 m.
- La différence des hauteurs entre deux bâtiments contigus ne doit pas excéder un niveau habitable.
- Il ne peut être construit plus d'un niveau habitable dans les combles.
- Des dispositions différentes peuvent être admises si le dépassement est justifié par la hauteur moyenne des constructions voisines existantes ou dans le cas de restauration, d'extension ou de reconstruction de bâtiments existants.
- Cependant les constructions existantes dont les hauteurs sont supérieures aux hauteurs fixées ci-dessus peuvent faire l'objet de travaux d'amélioration ou de transformation dans leurs gabarits, et ce, dans les limites fixées à l'article Ud 14.

Dans les zones 1AUd :

- La hauteur d'une construction, mesurée à partir du sol naturel existant, est limitée à :
 - 9 mètres à l'égout du toit pour les constructions à usage collectif,
 - 7 mètres à l'égout du toit, pour les autres constructions

Dans la zone 1AUdf :

- La hauteur de toute construction, mesurée à partir du sol naturel existant, est limitée à 7 mètres à l'égout du toit.

Dans la zone 1AUe :

- Sauf détails ponctuels d'architecture ou techniques, la hauteur maximale des constructions, mesurée du sol fini du domaine public ou des aménagements d'espaces extérieurs, au faitage ou aux acrotères des superstructures, ne peut excéder :
 - 10 mètres pour l'ensemble des constructions à l'exception des bâtiments à usage d'habitation limité à 7 mètres de hauteur.

Cas particuliers :

Pour les constructions, installations, travaux et ouvrages nécessaires aux services d'intérêt public ou d'intérêt collectif, il n'est pas fait application de la notion de hauteur de façade. Des hauteurs plus importantes peuvent être autorisées pour les ouvrages élevés d'intérêt général.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Dispositions générales

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.

Le niveau de la dalle du rez-de-chaussée ne doit pas excéder une hauteur de 0.60 m au-dessus du niveau du terrain naturel.

Sur les terrains en pente cette hauteur est calculée à l'aplomb du point le plus haut de l'emprise au sol du bâtiment à édifier.

Des dispositions différentes aux articles suivants peuvent être autorisées afin de permettre des constructions contemporaines, sous réserve d'une bonne intégration architecturale, urbaine et paysagère, dans le site.

En tout état cause, quelque soit la nature de la construction, du changement de destination ou de l'extension d'une construction existante, la commune peut autoriser sa réalisation à la condition que celle-ci ne soit pas de nature par son aspect architectural à porter atteinte à l'environnement immédiat.

Dans les zones 1AUd et 1AUdf :

1. Façades

Les soubassements et façades des constructions doivent être traitées avec le même soin et de façon homogène.

Matériaux

- Sont interdits pour l'ensemble des constructions :
 - Tous les matériaux ajoutés à la façade originelle,
 - Tous les matériaux prévus pour être recouverts et employés à nu,
 - Les enduits plastiques et les enduits de ciment peint,
 - Tous les matériaux précaires,
- Sont interdits pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes ; les bardages métalliques
- Pour les bâtiments à usage d'activités, de commerces et de services sont autorisés :
 - Le bardage bois traité, peint ou patiné,
 - Le bardage métallique, pour la teinte se reporter au nuancier joint.

Couleur

- Aucune teinte dominante ne doit être plus claire que celle des enduits traditionnels (teinte naturelle dans les tons gris clair légèrement ocre).
- La couleur des menuiseries doit rester en harmonie avec les murs et la toiture, selon nuancier joint ou approchant.
- Les teintes vives ou criardes et le blanc pur sont interdits,

Percements

- La composition des façades doit s'inspirer des rythmes et de la proportion des pleins et des vides des constructions traditionnelles :
 - Les baies doivent être rectangulaires et verticales,
 - Les menuiseries en PVC ou métallique sont autorisées, si leur profil est identique aux menuiseries en bois de même dimension, et si le caractère architectural le permet.

2. Toitures

- Pour les constructions principales, la toiture du volume principal doit présenter deux versants ou plus.
- Sont interdits pour toutes les constructions :
 - les matériaux non traditionnels, tels que bardeaux d'asphalte et les matériaux en plastique,
 - les couvertures en ciment, autres que l'imitation de l'ardoise et de la tuile,
 - les tôles ondulées et l'aluminium,
 - toutes parties translucides en couverture.
 - le bac acier pour les constructions individuelles à usage d'habitation.

3. Clôtures**Aspect**

- Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement immédiat et le bâtiment.
- Sur voie publique, la clôture doit être constituée :
 - D'un muret bas surmonté ou non d'une grille dont le niveau supérieur doit être à une hauteur maximum de 2.00 m à partir du sol. Le muret a une hauteur maximale de 60 cm, traité horizontalement avec ressauts dans le cas d'une voie en pente.
 - D'un mur ajouré d'une hauteur maximale de 2.00 m, dont la proportion entre partie ajourée et partie pleine, doit être au minimum de l'ordre de 30% de la totalité du mur de clôture.
- En limite séparative et sur voie privée, la clôture doit être soit :
 - Un grillage, posé sur poteaux métalliques (couleurs vertes) ou bois naturel, patiné ou traité, doublé ou non d'une haie vive d'essences locales rustiques,
 - Un mur d'une hauteur maximale de 2.00 m, peint ou enduit
 - Les grillages, dans la mesure où leur utilité est justifiée, voire indispensable, doivent être de couleur verte, leur absence ou leur remplacement par une haie végétale étant préférable.
- Des dispositions différentes peuvent être admises pour tenir compte des constructions sur les terrains voisins.

Matériaux

- Sont interdites les clôtures en tubes métalliques horizontaux, les lices de béton, les panneaux préfabriqués en plastique, pleins ou ajourés, les formes et les structures compliquées.

Portails, portes et grilles

- Les portails doivent s'intégrer dans l'ensemble de la clôture tant du point de vue du style que de la hauteur.

- Ils doivent être peints soit dans la tonalité des menuiseries du bâtiment, soit d'une couleur soutenue ou foncée (pour la teinte se reporter au nuancier joint).
- Les différents coffrets de raccordement aux réseaux doivent s'intégrer dans la partie maçonnée de la clôture, quand elle existe.

4. Constructions annexes

Aspect

- Pour être autorisées les constructions annexes (garages, appentis,...) doivent être construites dans un souci de qualité de mise en œuvre et de tenue dans le temps,
- Le volume général des constructions annexes doit être en harmonie avec celui de la construction principale.

Matériaux

- Leurs matériaux de constructions doivent être en harmonie avec la construction principale dont elles dépendent,
- sont interdits :
 - Les plaques et les tôles ondulées, agglomérés, contre-plaqué, plaque ciment.
 - L'édification de murs de parpaings non enduits,
 - L'emploi de matériaux de récupération non traditionnels.

5. Abris de jardins

Aspect

- Pour être autorisés les abris de jardins doivent être construits dans un souci de qualité de mise en œuvre et de tenue dans le temps,

Matériaux

- Leurs matériaux de constructions doivent être en harmonie avec la construction principale dont elles dépendent,
- sont interdits :
 - Les plaques et les tôles ondulées, agglomérés, contre-plaqué, plaque ciment.
 - L'édification de murs de parpaings non enduits,
 - L'emploi de matériaux de récupération non traditionnels.

6. Jardins d'hiver et « vérandas »

- Les jardins d'hiver et « vérandas » sont autorisés s'ils accompagnent harmonieusement l'architecture du bâtiment sur lequel ils doivent s'appuyer ;
- Les soubassements doivent être traités en matériaux identiques, soit à la structure proprement dite de l'ouvrage à construire, soit à ceux du bâtiment sur lequel l'ouvrage est appuyé.
- Les ossatures doivent être constituées d'éléments « fins » de même nature et de même teinte si possible que les menuiseries des bâtiments principaux existants sur le terrain d'assiette.
- Les pentes de toit doivent être, dans la mesure du possible, identiques aux bâtiments principaux existants sur le terrain d'assiette, ou présenter un effet de « coyau », c'est-à-dire d'une pente inférieure aux dits bâtiments, dans l'esprit des extensions traditionnelles et remarquables des bâtiments anciens.
- Les matériaux translucides en « polycarbonate » sont à proscrire au profit de vitrages adaptés tant en parties verticales qu'en parties rampantes.

Dans la zone 1AUe :

1. Matériaux et couleurs

- Sont interdits :
 - Toute imitation de matériaux telle que fausses briques, faux pans de bois,

- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit ;
- les matériaux provisoires ou périssables du type fibrociment non teinté, tôle ondulée, plastique ondulé, etc...
- les couleurs violentes ainsi que le blanc pur sur les parois extérieures sont interdits, sauf détails ponctuels d'architecture.

2. Toitures

Les matériaux doivent être choisis de façon à offrir des garanties de bonne conservation. Les matériaux d'aspect médiocre (tôle ondulée, plaques de fibrociment non teintées ...) sont interdits.

3. Clôtures

- Les clôtures doivent être constituées d'un grillage de couleur verte ou galvanisée pouvant être doublé d'une haie vive d'essences locales. Les haies doivent être plantées en limite de parcelle du côté du domaine privé.

ARTICLE 1AU 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement d'un véhicule est de 25 m² minimum, y compris les accès.

Dans les zones 1AUd et 1AUdf :

Pour les constructions à usage d'habitation, il doit être aménagé :

- 2 places de stationnement par habitation individuelle créée,
- 2 places de stationnement par logement créé pour les habitations collectives,
- un nombre d'emplacements supplémentaires égal à 1 place pour 5 lots, dans le cas de lotissements de 5 lots et plus ou dans le cas d'immeuble collectif de plus de 5 logements. Ces emplacements ne peuvent être affectés à un usage privatif.

Pour les autres constructions, le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction des besoins et des capacités foncières.

Dans la zone 1AUe :

Pour les installations industrielles, commerciales et artisanales, il doit être aménagé sur l'unité foncière :

- des aires de stationnement suffisantes pour assurer le stationnement des véhicules de livraisons et de services d'une part, et des véhicules du personnel et des visiteurs d'autre part.
- le nombre d'emplacements de stationnement de véhicules poids lourds nécessaires, et leurs aires de manœuvre, liés au trafic et à la fréquence, engendrés par l'activité.

En ce qui concerne ces derniers, il doit être aménagé au moins une aire de stationnement par emploi.

Pour les constructions à usage d'habitation, d'agrément ou de repos, il doit être aménagé au moins deux aires de stationnement par logement.

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans les zones 1AUd :

- Les arbres existants doivent être conservés ou en cas d'impossibilité remplacés par des plantations en nombre au moins équivalent ;
- Les espaces libres de toute construction doivent être paysagés et arborés ;

- Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement ;
- L'aménagement d'espaces plantés et d'emplacements pour les loisirs et détente devra être prévu pour toute opération d'ensemble ou construction publique ;
- Les plantations doivent être disposées de façon à ne pas nuire à la sécurité et à la salubrité des constructions.

Dans la zone 1AUe :

- Les surfaces libres de toute construction et notamment les cinq premiers mètres de la marge de reculement doivent recevoir un revêtement végétal ou des plantations d'arbres ou d'arbustes :

Il doit être planté au moins un arbre de haute tige pour 400 m² d'espaces libres, sauf impossibilité technique liée à la construction ;

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement ;

- Les installations nuisantes et les dépôts doivent être masqués par un écran végétal.
 - Les plantations doivent être disposées de façon à ne pas nuire à la sécurité et à la salubrité des constructions.
-
- Les parcelles desservies par la RD 955, dans sa partie Sud Est, doivent faire l'objet d'un traitement paysager végétal en fond de parcelles, sur une profondeur minimale de 5 mètres.

SECTION 3 – POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dans les zones 1AUd et 1AUdf :

Sous réserve du respect des autres règles de construction et des servitudes qui peuvent éventuellement grever le terrain, le C.O.S. maximum applicable est fixé à :

- 0.50 pour les constructions à usage d'habitat et les constructions à usage d'activités commerciales ou artisanales,
- il est porté à 0.60 pour les constructions à usage locatif d'habitat social, conformément à l'article L.127-1 du Code de l'Urbanisme.

Toutefois, le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions et aménagements de bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers publics, ni aux équipements publics ou d'intérêt collectif et d'infrastructure.

En cas de sinistre ou d'arrêt de péril, il est autorisé pour les habitations existantes, la reconstruction d'une surface hors œuvre nette (S.H.O.N.) équivalente à celle existante avant le sinistre ou péril, lorsque cette dernière est supérieure à celle obtenue par l'application du C.O.S.

Dans la zone 1AUe, il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols.

ZONE AU

Les zones AU sont des zones naturelles non équipées, où l'urbanisation est prévue à moyen et long terme sous forme d'opérations d'une certaine importance.

Elles doivent faire l'objet d'une modification ou d'une révision du P.L.U. pour leur ouverture à l'urbanisation et verront, alors, les modes d'occupation et d'utilisation des sols définis.

Les zones AU sont réservées pour une implantation prochaine d'habitat de type individuel isolé ou groupé.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble des secteurs AU, en dehors des équipements publics et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions de quelque nature que ce soit sont interdites.

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

Dans les secteurs AU seuls les constructions, ouvrages, installations, travaux à condition qu'ils soient liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Sans objet

ARTICLE AU 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Sans objet

ARTICLE AU 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

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

Pour les constructions, installations, travaux et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques.

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

Pour les constructions, installations, travaux et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR LA MEME PROPRIÉTÉ

Sans objet

ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE AU 10 – HAUTEUR

Pour les constructions, installations, travaux et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règles de hauteur

ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Sans objet

ARTICLE AU 12 – STATIONNEMENT

Sans objet

ARTICLE AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sans objet

SECTION 3 – POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ZONE A

La zone A est la partie du territoire communal correspondant aux secteurs équipés ou non qu'il convient de protéger en raison de la valeur agricole des terrains.

Seules peuvent être autorisées les constructions, installations et ouvrages nécessaires à l'activité agricole et à la diversification agricole ou aux services publics ou d'intérêt collectif.

On entend par diversification agricole :

- les activités d'accueil touristique (location de logements meublés, hébergement de plein air, prestations de loisirs, prestations de restauration...)
- et la valorisation des produits agricoles (transformation à la ferme, commercialisation des produits fermiers...).

Les bâtiments agricoles ou ensembles de bâtiments marqués d'une étoile sur le plan de zonage, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination dès lors que ce dernier ne compromet pas l'exploitation agricole.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone A, sont interdites, à l'exception des installations et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ; toutes occupations et utilisations du sol non liées à l'activité agricole et à la diversification agricole.

ARTICLE A 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

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

- les constructions, installations et ouvrages à condition qu'ils soient liés à l'activité agricole et à la diversification agricole ;
- les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement de personnes dont la présence permanente est nécessaire à l'activité agricole de la zone, à condition d'être implantées à proximité des bâtiments principaux d'exploitation, lorsque le règlement sanitaire départemental le permet, compte tenu de l'usage desdits bâtiments ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles soient liées à l'agriculture ou à l'élevage ;
- les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés à l'activité agricole et à la diversification agricole ;
- les ouvertures de carrières et ballastières communales ;
- les aménagements conservatoires, les extensions mineures des constructions et installations existantes, et les annexes (dépendances, garages, ateliers, piscines...) à condition qu'ils ne nuisent pas au développement des activités agricoles ;
- la réalisation d'équipements à condition qu'ils soient nécessaires à la mise en valeur des espaces forestiers et à la lutte contre l'incendie ;
- en cas de sinistre ou d'arrêté de péril, la reconstruction de bâtiments existants sur des terrains ne répondant pas aux caractéristiques définies à l'article 5, à condition que la surface de plancher soit équivalente à celle existante avant le sinistre ou péril.
- dans l'emprise du domaine SNCF/RFF, les constructions de toute nature et les dépôts à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire ;
- les constructions, ouvrages, installations, travaux à condition qu'ils soient liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Les bâtiments agricoles ou ensembles de bâtiments marqués d'une étoile sur le plan, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination à condition que ce dernier ne compromette pas l'exploitation agricole.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Accès des véhicules :

- Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent, et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique.
- L'accès doit avoir une largeur minimum de 4 mètres.

Voirie :

- Les voies automobiles doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'elles desservent. Elles doivent s'intégrer correctement au schéma général de la circulation.
- Les voies publiques nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que tout véhicule puisse faire aisément demi-tour.

Desserte :

- Toute aire de manœuvre, liée aux activités admises dans la zone, doit s'effectuer en dehors des voies publiques, soit sur le terrain d'assiette liée au Permis de Construire, soit sur un terrain limitrophe.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Chaque constructeur doit assurer le raccordement aux réseaux publics d'alimentation en eau, électricité, et d'assainissement conformément aux règles d'hygiène et de la réglementation en vigueur

1 - Alimentation

Eau potable

Les pétitionnaires doivent prendre l'attache des services de « BOURGES PLUS » pour les modalités de desserte.

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public.

Electricité

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation de l'électricité doit être obligatoirement raccordée au réseau public, les branchements privés sont obligatoirement enterrés.

Télécommunication

- Dans le cas d'un raccordement au réseau public, les branchements privés sont obligatoirement enterrés.

2 - Assainissement

Les pétitionnaires doivent prendre l'attache des services de « BOURGES PLUS » pour les modalités de mise en œuvre ; que le principe d'assainissement soit collectif ou non.

En l'absence du réseau d'assainissement collectif ou de possibilités de se raccorder sur celui-ci dans le cas de son existence, l'assainissement autonome est possible, conformément à la législation en vigueur.

3 - Eaux pluviales

Réseau collectif inexistant

Il est conseillé aux pétitionnaires de se rapprocher des services de la police de l'eau (Mission InterService de l'Eau – DDAF du Cher – Centre administratif Condé 18013 Bourges cédex), afin de connaître la réglementation en vigueur.

Dans tous les cas, une demande d'autorisation préalable d'évacuation des eaux pluviales liées aux constructions nouvelles devra être déposée en Mairie, en vue soit d'un traitement sur l'unité foncière constituant le terrain d'assiette des projets et répondant aux caractéristiques du terrain ainsi qu'à l'opération projetée (épandage, infiltration...), soit d'un raccordement sur le réseau public existant, dans le cas de l'impossibilité technique de réaliser la première solution.

Les eaux de ruissellement des parcs de stationnement dont la capacité d'accueil est supérieure à 15 places devront faire l'objet d'un traitement adapté (déshuileur/débourbeur) avant leur rejet.

4 – Déchets ménagers

Il est conseillé aux pétitionnaires de prendre l'attache des services municipaux pour examiner les modalités de collecte des déchets ménagers.

ARTICLE A 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

La surface minimale du terrain doit être telle qu'elle permette de répondre aux prescriptions de l'article A 4-2.

Sans objet pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX ESPACES PUBLICS

- Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement des voies avec un minimum de 10 mètres.
- Toutefois des implantations différentes peuvent être autorisées pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines ou de la configuration du terrain. Dans le premier cas l'implantation de la nouvelle construction doit respecter l'alignement constructif de fait.

Cas particuliers :

Dans le cas d'extension, de restauration ou de reconstruction de bâtiments anciens, notamment en cas de sinistre, ainsi que pour les constructions, installations, travaux et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, des implantations différentes pourront être admises.

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

- Les bâtiments doivent être édifiés en retrait des limites séparatives. La distance sera au minimum de 5 mètres, pour tout point de la construction.

Cas particuliers :

Dans le cas d'extension, de restauration ou de reconstruction de bâtiments anciens, notamment en cas de sinistre, ainsi que pour les constructions, installations, travaux et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, des implantations différentes pourront être admises.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR LA MEME PROPRIÉTÉ

La distance entre deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété, devra répondre aux règles de sécurité sans être inférieure à 5 mètres.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE A 10 - HAUTEUR

- La hauteur maximale des constructions mesurée depuis le sol naturel ne peut excéder :
 - 8,00 mètres à l'égout du toit pour les bâtiments à usage agricole,

- 1,5 niveaux + comble pour les autres constructions, soit 4.50 m à l'égout du toit.
- La différence des hauteurs entre deux bâtiments contigus ne doit pas excéder un niveau habitable.
- Il ne peut être construit plus d'un niveau habitable dans les combles.
- Des dispositions différentes peuvent être admises si le dépassement est justifié par la hauteur moyenne des constructions voisines existantes ou dans le cas de restauration, extension ou reconstruction de bâtiments existants.
- Les constructions existantes dont les hauteurs sont supérieures aux hauteurs fixées ci-dessus pourront faire l'objet de travaux d'amélioration ou de transformation dans leurs gabarits.

Cas particuliers :

Pour les constructions, installations, travaux et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fait application de la notion de hauteur de façade. Des hauteurs plus importantes peuvent être autorisées pour les ouvrages élevés d'intérêt général.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

1. Dispositions générales

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.

Des dispositions différentes aux articles suivants peuvent être autorisées afin de permettre des constructions contemporaines, sous réserve d'une bonne intégration architecturale, urbaine et paysagère, dans le site.

En tout état cause, quelque soit la nature de la construction, du changement de destination ou de l'extension d'une construction existante, la commune peut autoriser sa réalisation à la condition que celle-ci ne soit pas de nature par son aspect architectural à porter atteinte à l'environnement immédiat.

2. Façades

L'ensemble des façades doit être traité avec le même soin et de façon homogène. Elles doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

- Pour les bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes, les enduits doivent être de teinte naturelle dans les tons ocrés, clairs ou foncés.
- Pour les bâtiments à usage d'activités agricoles sont autorisés :
 - Le bardage métallique ; pour les teintes se reporter à la liste du nuancier joint,
 - Le bardage bois patiné et/ou coloré.
- Pour les abris d'animaux domestiques sont autorisés :
 - Ossature et bardage bois patiné ou traité.

Sont interdits :

- toute imitation de matériaux telle que fausses briques, faux pans de bois,
- l'emploi à nu en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit ;
- les matériaux provisoires ou périssables du type fibrociment non teinté, tôle ondulée, plastique ondulé, etc....
- les couleurs violentes ainsi que le blanc pur sur les parois extérieures, sauf détails ponctuels d'architecture.

3. Toitures

Les matériaux doivent être choisis de façon à offrir des garanties de bonne conservation.

- Pour les bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes sont autorisées la tuile plate de pays (mécanique ou similaire), de teinte légèrement brunie et l'ardoise naturelle de petite taille ou similaire.
- Pour les abris d'animaux domestiques, en plus des dispositions précédentes, les bardeaux de bois.
- Pour les bâtiments à usage d'activités agricoles, en plus des dispositions précédentes, le bac acier, pour les teintes se reporter à la liste du nuancier joint.

Sont interdits :

- les matériaux étrangers à la région ;
- les matériaux pour constructions précaires : tôle ondulée...
- les matériaux brillants en toiture terrasse ;
- toutes parties translucides en couverture, au profit de baies en façades, sauf puits de lumière et de désenfumage, hormis pour les bâtiments à usage agricole à concurrence de 20% maximum de la toiture, et selon les besoins pour les bâtiments à usage horticole.

4. Clôtures

Aspect

- Les murs de clôtures existants (réalisés en matériaux traditionnels) sont à conserver. Si nécessaire, ils peuvent être ouverts pour créer un portail.
- Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement immédiat et les bâtiments existants, et d'une hauteur maximum de 2.00 mètres, hormis éléments ponctuels (pilastres) qui peuvent dépasser légèrement et harmonieusement cette hauteur dans l'esprit des formes traditionnelles.

Matériaux

- Sont interdites, les clôtures en élément de ciment moulé, en tubes métalliques, les panneaux préfabriqués en plastique, pleins ou ajourés, les formes et les structures compliquées.

Portails, portes et grilles

- Les portails, portes ou grilles anciennes existantes remarquables doivent être restaurés et entretenus, y compris les piles.
- Les portails doivent s'intégrer dans l'ensemble de la clôture tant du point de vue du style que de la hauteur,

5. Jardins d'hiver et « vérandas »

- Les jardins d'hiver et « vérandas » sont autorisés s'ils accompagnent harmonieusement l'architecture du bâtiment sur lequel ils doivent s'appuyer ;
- Les soubassements doivent être traités en matériaux identiques, soit à la structure proprement dite de l'ouvrage à construire, soit à ceux du bâtiment sur lequel l'ouvrage est appuyé.
- Les ossatures doivent être constituées d'éléments de même nature si possible, et de même teinte que les menuiseries des bâtiments principaux existants sur le terrain d'assiette.
- Les pentes de toit doivent être, dans la mesure du possible, identiques aux bâtiments principaux existants sur le terrain d'assiette, ou présenter un effet de « coyau », c'est-à-dire d'une pente inférieure aux dits bâtiments, dans l'esprit des extensions traditionnelles et remarquables des bâtiments anciens.
- Les matériaux translucides en « polycarbonate » sont à proscrire au profit de vitrages adaptés tant en parties verticales qu'en parties rampantes.

ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Pour les exploitations agricoles

- le nombre d'emplacements de stationnement de véhicules poids lourds et engins nécessaires, et leurs aires de manœuvre, liés au trafic et à la fréquence, engendrés par l'activité.
- 1 aire de stationnement véhicule léger par emploi.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS CLASSÉS

- Les abords de toutes constructions doivent être traités et aménagés de façon à ce que cette dernière s'intègre au mieux dans le cadre naturel environnant.
- Les arbres existants doivent être conservés et si nécessaire remplacés par des plantations de haute tige en nombre au moins équivalent.
- Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, figurés au plan de zonage, sont soumis aux dispositions des articles L.130.1 et R.130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

SECTION 3 - POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet

ZONE N

La zone N est la partie du territoire communal correspondant à une zone naturelle et forestière, non équipée, qu'il convient de protéger en raison de ses qualités paysagères et du caractère des éléments qui la composent, et pour préserver l'équilibre biologique et écologique de la commune.

En dehors des secteurs suivants et des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions nouvelles, de quelque nature que ce soit, sont proscrites.

- **Les secteurs Nh** correspondent aux secteurs naturels de la commune, dans lesquels il existe des constructions, qui correspondent le plus souvent à d'anciens sièges d'exploitation agricole, ...

Dans ces secteurs la restauration, l'extension, la réhabilitation et le changement de destination des bâtiments existants sont autorisés, soit pour de l'habitat individuel et pour les diverses formes d'accueil et d'hébergement (gîte, chambre d'hôte, ...), soit pour des activités, compatibles avec les bâtiments existants.

Deux conditions doivent cependant être remplies, en ce qui concerne la réhabilitation et la transformation des bâtiments pour les diverses formes d'accueil et d'hébergement :

- être éloignés de plus de 100 m de toute exploitation agricole en activité,
- être raccordés au réseau public d'eau potable pour pouvoir accueillir du public.

- **Le secteur Ni** correspond à la zone inondable de la vallée de l'Yèvre. La cote des plus hautes eaux connues, est de 133.32 m NGF.

- **Les secteurs NL** correspondent aux secteurs naturels à vocation d'activités sportives et de loisirs de plein air.

- **Le secteur NLi** correspond au secteur naturel du Val d'Yèvre, à vocation d'activités sportives et de loisirs de plein air, avec notamment la présence du plan d'eau de la Sablette, situé en zone inondable d'aléa moyen et fort de la vallée de l'Yèvre.

- **Le secteur Nv** correspond au terrain réservé pour la réalisation d'une aire d'accueil et l'aménagement d'un terrain familial pour les gens du voyage.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone N, en dehors des secteurs Nh, NL, NLi et Nv et des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sont interdites les constructions nouvelles de quelque nature que ce soit.

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

Dans l'ensemble de la zone N :

- Les équipements et ouvrages d'infrastructures, à condition qu'ils soient liés à la gestion des voies d'eaux. Tous les ouvrages admis doivent tenir compte du niveau le plus haut des eaux. Toutes les constructions, clôtures et remblais à condition qu'ils ne fassent pas obstacle à l'écoulement permanent ou temporaire des eaux.
- Les constructions, ouvrages, installations, travaux à condition qu'ils soient liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pour autant que leur implantation ne puisse modifier les conditions d'écoulement des eaux de crues dans la partie inondable de la zone ;
- la réalisation d'équipements à condition qu'ils soient nécessaires à la mise en valeur des espaces forestiers et à la lutte contre l'incendie ;
- Les constructions de toute nature et les dépôts à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire, dans l'emprise du domaine SNCF/RFF.

Dans l'ensemble de la zone N, à l'exception du secteur Ni :

- En cas de sinistre ou d'arrêté de péril, la reconstruction de bâtiments existants sur des terrains ne répondant pas aux caractéristiques définies à l'article 5, à condition que la surface de plancher soit équivalente à celle existante avant le sinistre ou péril.
- Les affouillements et exhaussements.

Dans les secteurs Nh, en plus des dispositions précédentes :

- La restauration, la réhabilitation, l'extension mesurée et le changement de destination de bâtiments existants, à condition qu'ils aient pour vocation :
 - les différentes formes d'hébergement : gîte rural, chambre d'hôte, ... accueillant du public (sous réserve du raccordement du bâtiment au réseau public d'eau potable),
 - l'habitat individuel privé,
 - des activités compatibles avec les bâtiments existants et ne générant pas de nuisances d'ordre olfactif, acoustique ou esthétique, affectant la commodité du voisinage ou susceptibles de constituer un danger pour les personnes et les biens.

Dans les secteurs NL et NLi :

- les constructions à condition qu'elles soient liées aux stricts besoins des activités sportives et de loisirs de plein air, afin de garantir le caractère naturel et la qualité du site ;

De plus dans le secteur NLi :

- le stationnement temporaire des caravanes isolées de 1 à 5 unités.

Dans les secteurs Ni :

- la surélévation des constructions, légalement implantées antérieurement à l'approbation du présent P.L.U., à condition qu'elle ait pour effet d'améliorer les conditions de sécurité des occupants par la création d'un niveau habitable en permanence, au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues, aisément accessible par l'intérieur et comprenant des ouvertures suffisantes pour permettre l'évacuation des occupants ;
- le changement de destination des constructions existantes en habitation à condition qu'il s'en suive la disposition d'un niveau habitable en permanence, au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues, aisément accessible par l'intérieur et comprenant des ouvertures suffisantes pour permettre l'évacuation des occupants ;
- les aménagements des bâtiments et installations existants dont la destination n'est pas envisagée dans la zone à condition qu'ils soient conservatoires.
- en cas de sinistre ou d'arrêt de péril :
 - la reconstruction de bâtiments existants sur des terrains ne répondant pas aux caractéristiques définies à l'article 5, à condition que la surface de plancher soit équivalente à celle existante avant le sinistre ou péril et dans la mesure où la nouvelle construction permet le libre écoulement des eaux par ouvrages appropriés, notamment dans leur dimensionnement (écoulement à ciel ouvert, ou par busage ou dallot).
Les logements doivent comporter un niveau d'étage habitable en permanence, au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues, aisément accessible par l'intérieur et comprenant des ouvertures suffisantes pour permettre l'évacuation des occupants ;

Dans le secteur Nv, la réalisation d'une aire d'accueil et l'aménagement d'un terrain familial équipés pour les gens du voyage

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Accès :

- Pour être constructible, toute unité foncière doit être accessible d'une voie publique ou privée répondant aux conditions suivantes.
- Est considéré comme accès toute disposition permettant à une unité foncière d'avoir un débouché sur une voie ouverte à la circulation publique.

Accès des véhicules :

- Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent, et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique.

Voirie :

- Les voies automobiles doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'elles desservent. Elles doivent s'intégrer correctement au schéma général de la circulation.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que tout véhicule puisse faire aisément demi-tour.

ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 - Alimentation

Eau potable

Les pétitionnaires doivent prendre l'attache des services de « BOURGES PLUS » pour les modalités de desserte.

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public.

Electricité

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation de l'électricité doit être obligatoirement raccordée au réseau public, les branchements privés sont obligatoirement enterrés.

Télécommunication

- Dans le cas d'un raccordement au réseau public, les branchements privés sont obligatoirement enterrés.

2 - Assainissement

Les pétitionnaires doivent prendre l'attache des services de « BOURGES PLUS » pour les modalités de mise en œuvre ; que le principe d'assainissement soit collectif ou non.

En l'absence du réseau d'assainissement collectif ou de possibilités de se raccorder sur celui-ci dans le cas de son existence, l'assainissement autonome est possible, conformément à la législation en vigueur.

3 - Eaux pluviales

Réseau collectif inexistant

Il est conseillé aux pétitionnaires de se rapprocher des services de la police de l'eau (Mission InterService de l'Eau – DDAF du Cher – Centre administratif Condé 18013 Bourges cédex), afin de connaître la réglementation en vigueur.

Dans tous les cas, une demande d'autorisation préalable d'évacuation des eaux pluviales liées aux constructions nouvelles devra être déposée en Mairie, en vue soit d'un traitement sur l'unité foncière constituant le terrain d'assiette des projets et répondant aux caractéristiques du terrain ainsi qu'à l'opération projetée (épandage, infiltration...), soit d'un raccordement sur le réseau public existant, dans le cas de l'impossibilité technique de réaliser la première solution.

Les eaux de ruissellement des parcs de stationnement dont la capacité d'accueil est supérieure à 15 places devront faire l'objet d'un traitement adapté (déshuileur/débourbeur) avant leur rejet.

4 – Déchets ménagers

Il est conseillé aux pétitionnaires de prendre l'attache des services municipaux pour examiner les modalités de collecte des déchets ménagers.

ARTICLE N 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

La surface minimale du terrain doit être telle qu'elle permette de répondre aux prescriptions de l'article N 4-2.

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

Dans les secteurs Nh :

- Les extensions doivent respecter une marge de recul minimale de 5 m mesurée à partir de l'alignement des voies existantes ou futures.
- Toutefois, l'implantation à l'alignement peut être autorisée dans les cas suivants :
 - pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines ou de la configuration du terrain,
 - lorsqu'il existe déjà un bâti à l'alignement ou proche de l'alignement,

Cas particuliers :

Dans le cas de reconstruction de bâtiments anciens, notamment en cas de sinistre, l'implantation peut être conservée si cette dernière ne fait pas saillie par rapport à l'alignement.

Pour les constructions, installations, travaux et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, des implantations différentes peuvent être admises.

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

Dans les secteurs Nh, les extensions doivent être implantées :

- soit en limites séparatives,
- soit en retrait des limites séparatives, avec une distance minimale de 3 m, pour tout point de la construction.

Cas particuliers :

Dans le cas d'extension, de restauration ou de reconstruction de bâtiments anciens, notamment en cas de sinistre, ainsi que pour les constructions, installations, travaux et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, des implantations différentes peuvent être admises.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIÉTÉ

Deux constructions, non contiguës, sur une même unité foncière, doivent être implantées à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus haut. Cette distance ne doit pas être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE N 10 – HAUTEURS

Dans les secteurs Nh, Ni, NL et NLi :

- Sauf détails ponctuels d'architecture ou techniques, la hauteur maximale des constructions, mesurée du sol fini du domaine public ou des aménagements d'espaces extérieurs ne peut excéder :
 - 1,5 niveaux + comble, soit 4,50 mètres à l'égout de toiture.
- Pour les constructions dont la hauteur ne peut être exprimée en nombre de niveaux, chaque niveau mentionné doit être compté pour 3 m ;
- La différence des hauteurs entre deux bâtiments contigus ne doit pas excéder un niveau habitable.
- Il ne peut être construit plus d'un niveau habitable dans les combles.

- Des dispositions différentes peuvent être admises si le dépassement est justifié par la hauteur moyenne des constructions voisines existantes ou dans le cas de restauration, extension ou reconstruction de bâtiments existants.
- Les constructions existantes dont les hauteurs sont supérieures aux hauteurs fixées ci-dessus peuvent faire l'objet de travaux d'amélioration ou de transformation dans leurs gabarits.

Cas particuliers :

- Pour les équipements publics, il n'est pas fait application de la notion de hauteur de façade. Des hauteurs plus importantes pourront être autorisées pour les ouvrages élevés d'intérêt général (édifices religieux, châteaux d'eau, relais hertziens...)

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

1. Dispositions générales

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. Des dispositions différentes peuvent être autorisées afin de permettre des constructions contemporaines, sous réserve d'une bonne intégration architecturale, urbaine et paysagère, dans le site.

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter :

- une simplicité de volumes adaptés au relief du terrain et s'intégrant dans l'environnement,
- les terrassements doivent être exécutés dans le sens d'une économie optimale,
- une unité et une qualité de matériaux employés,

Des dispositions différentes aux articles suivants peuvent être autorisées afin de permettre des constructions contemporaines, sous réserve d'une bonne intégration architecturale, urbaine et paysagère, dans le site.

En tout état cause, quelque soit la nature de la construction, du changement de destination ou de l'extension d'une construction existante, la commune peut autoriser sa réalisation à la condition que celle-ci ne soit pas de nature par son aspect architectural à porter atteinte à l'environnement immédiat.

2. Constructions et immeubles existants

Les modifications de façade et de couverture (ouvertures, surélévations, appendices divers...), ou leur remise en état, doivent respecter l'intégrité architecturale et les matériaux de l'immeuble ancien, en particulier les modénatures (proportions et dispositions des moulures, corniches) doivent être maintenues.

3. Façades

Les soubassements et façades des constructions doivent être traitées avec le même soin et de façon homogène, ou reprendre la structure et l'aspect des constructions voisines de qualité.

Matériaux

- Les constructions et ouvrages et pierre de taille existants doivent être conservés. S'ils sont restaurés ils doivent conserver leur caractère d'origine.

- Dans le cas de maçonnerie ou de parements de pierre de taille apparente, les proportions régionales doivent être respectées notamment dans leur hauteur d'assise (de 0.27 à 0.33 mètres),
- Les joints doivent être de la couleur de la pierre utilisée et être exécutés au nu de cette pierre ; aucun joint vertical à moins de 25 centimètres de l'arrête vive.
- Sont interdits :
 - Tous les matériaux employés à nu qui sont prévus pour être recouverts,
 - Les enduits plastiques et les enduits de ciment peint,
 - Tous les matériaux précaires,
 - Les bardages métalliques pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes.
- Pour les bâtiments à usage d'activités sont autorisés :
 - Le bardage bois traité, peint ou patiné,
 - Le bardage métallique, pour la teinte se reporter au nuancier joint.

Couleur

- Aucune teinte dominante ne doit être plus claire que celle des enduits traditionnels enduits (teinte naturelle dans les tons de « pierres du pays »). Les enduits doivent être réalisés à la chaux, dans le cas de maçonnerie traditionnelle (moellons) et en couche de finition sur les supports parpaings et ciments.
- La couleur des menuiseries doit rester en harmonie avec les murs et la toiture ; la teinte chêne naturel et les finitions colorées ou lasurées sont autorisées.
- Les teintes vives ou criardes et le blanc pur sont interdits,

Percements

- La composition des façades doit s'inspirer des rythmes et de la proportion des pleins et des vides des constructions traditionnelles :
 - Les baies doivent être rectangulaires et verticales, avec une proportion de l'ordre de 1 sur 1,30 au minimum,
 - Les menuiseries en PVC ou métallique sont autorisées, si leur profil est identique aux menuiseries en bois de même dimension, et si le caractère architectural le permet.

4. Toitures

Aspect

- Pour les constructions principales, la toiture du volume principal doit présenter deux, ou quatre pans. En cas de croupes, leur pente sera supérieure à celle des longs pans.

Pentes

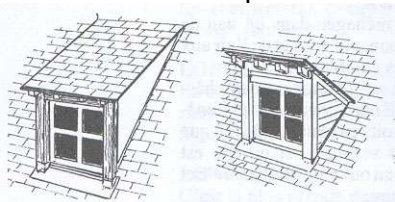
- Les toits du ou des volumes principaux doivent respecter une pente supérieure à 40° ,
- les toitures terrasses ne doivent pas représenter plus de 30% de l'ensemble de la toiture. Si elle est autorisée, il peut être imposé qu'un acrotère ou une autre disposition constructive permette de donner à l'ouvrage un aspect satisfaisant,
- Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cette pente peut être différente :
 - Si elle est de nature à améliorer la qualité du projet architectural et son intégration dans le milieu environnant, notamment pour les projets de style contemporain,
 - Pour les annexes accolées ou non au bâtiment principal, pour les volumes en extension d'un volume principal,
 - Pour les extensions de bâtiments existants à la date d'opposabilité du présent document dont la pente de toiture est différente de celle admise dans la zone.

Matériaux

- Les matériaux de toiture autorisés sont les suivants :
 - Pour les constructions à usage d'habitation :
 - L'ardoise naturelle de petite taille ou d'aspect similaire
 - La tuile plate de pays, de même aspect que les tuiles locales, de teinte légèrement brunie (aspect vieilli), de petite taille.
 - Pour les bâtiments à usage d'activités, en plus des matériaux précédents :
 - Le bac acier ; pour la teinte se reporter au nuancier joint.
- Sont interdits pour toutes les constructions :
 - les matériaux non traditionnels, tels que bardeaux d'asphalte et les matériaux en plastique,
 - les couvertures en ciment, autres que l'imitation de l'ardoise et de la tuile,
 - les tôles ondulées et l'aluminium,
 - les tuiles mécaniques ondulées, les tuiles canal ou les matériaux d'aspect similaire,
 - toutes parties translucides en couverture.

Ouvertures

- Les ouvertures dans les combles doivent être principalement constituées par des lucarnes, en façade sur rue.
- Les lucarnes existantes traditionnelles doivent être maintenues et restaurées.
- Les lucarnes nouvelles doivent être conçues selon le type traditionnel local avec une couverture à deux ou trois pentes (avec ou sans frontons). Les ouvertures ainsi réalisées doivent être plus petites que les baies existantes sur la façade, et doivent être plus hautes que large, généralement 0,80 m X 1,15 m.
- Les lucarnes ne doivent être établies que sur un seul niveau.
- Sont interdits :
 - Les lucarnes rampantes et les chiens assis,



extrait du Dicobat

- Les lucarnes trop importantes ou trop nombreuses par rapport au versant qui les supporte.

5. Clôtures

Aspect

- Les murs de clôtures existants (réalisés en matériaux traditionnels) sont à conserver ; si nécessaires ils peuvent être ouverts pour créer un portail.
- Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement immédiat et le bâtiment.
- Sur voie publique, la clôture doit être constituée soit :
 - d'un muret bas surmonté ou non d'une grille dont le niveau supérieur doit être à une hauteur maximum de 2.00 m à partir du sol. Le muret doit avoir une hauteur minimale de 50 cm et maximale de 1.00 m, traité horizontalement avec ressauts dans le cas d'une voie en pente.
 - Une haie vive d'essences locales rustiques doublées ou non d'un grillage, posé sur poteaux métalliques (couleurs vertes ou galvanisées) ou bois peint, patiné ou traité.
- En limite séparative et sur voie privée, la clôture doit être soit :

- Un grillage, posé sur poteaux métalliques (couleurs vertes ou galvanisées) ou bois peint, patiné ou traité, doublé ou non d'une haie vive d'essences locales, pouvant surmonter un muret bas d'une hauteur maximale de 50 cm.
- Un mur d'une hauteur minimale de 1.50 m et maximale de 2.00 m,
- Des dispositions différentes peuvent être admises pour tenir compte des constructions sur les terrains voisins.

Matériaux

- Sont interdites les clôtures en éléments de ciment moulé, en tubes métalliques horizontaux, les lices de béton, les panneaux préfabriqués en béton, pleins ou ajourés, les formes et les structures compliquées.
- Le mur ou le muret doit être réalisé en matériaux enduits, de la teinte des enduits traditionnels de la région.

Portails, portes et grilles

- Les portails, portes ou grilles traditionnelles remarquables existants seront restaurés et entretenus, y compris les piles.
- Les portails devront s'intégrer dans l'ensemble de la clôture tant du point de vue du style que de la hauteur.
- Ils seront peints soit dans la tonalité des menuiseries du bâtiment, soit d'une couleur soutenue ou foncée (pour la teinte se reporter au nuancier joint).
- Les différents coffrets de raccordement aux réseaux devront s'intégrer dans la partie maçonnée de la clôture.

6. constructions annexes

Aspect

- Pour être autorisées les constructions annexes (garages, appentis, ...) doivent être construites dans un souci de qualité de mise en œuvre et de tenue dans le temps,
- Le volume général des constructions annexes doit être en harmonie avec celui de la construction principale.

Matériaux

- Leurs matériaux de constructions doivent être en harmonie avec la construction principale dont elles dépendent. Le bardage en bois traité, peint ou patiné est admis.
- sont interdits :
 - Les plaques et les tôles ondulées, agglomérés, contre-plaqué, plaque ciment.
 - L'édification de murs de parpaings non enduits,
 - L'emploi de matériaux de récupération non traditionnels.

7. Abris de jardins

Aspect

- Pour être autorisés les abris de jardins doivent être construits dans un souci de qualité de mise en œuvre et de tenue dans le temps,

Matériaux

- Leurs matériaux de constructions doivent être en harmonie avec la construction principale dont elles dépendent,
- sont interdits :
 - Les plaques et les tôles ondulées, agglomérés, contre-plaqué, plaque ciment.
 - L'édification de murs de parpaings non enduits,
 - L'emploi de matériaux de récupération non traditionnels.

8. Jardins d'hiver et « vérandas »

- Les jardins d'hiver et « vérandas » sont autorisés s'ils accompagnent harmonieusement l'architecture du bâtiment sur lequel ils doivent s'appuyer ;

- Les soubassements doivent être traités en matériaux identiques, soit à la structure proprement dite de l'ouvrage à construire, soit à ceux du bâtiment sur lequel l'ouvrage est appuyé.
- Les ossatures doivent être constituées d'éléments « fins » de même nature et de même teinte, si possible, que les menuiseries des bâtiments principaux existants sur le terrain d'assiette.
- Les pentes de toit doivent être, dans la mesure du possible, identiques aux bâtiments principaux existants sur le terrain d'assiette, ou présenter un effet de « coyau », c'est-à-dire d'une pente légèrement inférieure aux dits bâtiments, dans l'esprit des extensions traditionnelles et remarquables des bâtiments anciens.
- Les matériaux translucides en « polycarbonate » sont à proscrire au profit de vitrages adaptés tant en parties verticales qu'en parties rampantes.

Dans les secteurs NL et NLi :

En plus, des prescriptions admises dans l'ensemble de la zone N relative aux bâtiments existants, pour les bâtiments nouveaux, seules les constructions intégralement en bois (ossature et matériaux) sont autorisées.

ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Dans les secteurs Nh et Ni :

- Il doit être aménagé au moins 2 places par logement créé, dans le cas d'un changement d'affectation de la construction ou dans le cas d'une extension de construction existante (ayant pour conséquence la création d'un nouveau logement).

Dans les secteurs NL et NLi, il doit être aménagé sur l'unité foncière :

- des aires de stationnement suffisantes pour assurer le stationnement des véhicules de livraisons et de services d'une part, et des véhicules du personnel et des visiteurs d'autre part.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS CLASSÉS**Dans les secteurs Nh, Ni, NL, NLi et Nv :**

Les abords de toutes constructions doivent être traités et aménagés de façon à ce que cette dernière s'intègre au mieux dans le cadre naturel environnant.

Les plantations doivent être disposées de façon à ne pas nuire à la sécurité et à la salubrité des constructions.

La protection des plantations existantes doit être assurée au maximum, de plus, l'entretien des arbres doit être assuré tant pour leur bonne santé que pour limiter les accidents.

Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, figurés au plan de zonage, sont soumis aux dispositions des articles L.130.1 et R.130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

De plus dans les secteurs Nh :

Les espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un traitement de qualité associant arbres et plantations d'essences locales.

Il doit être planté au moins un arbre de haute tige pour 100 m² d'espace libre.

SECTION 3 - POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ANNEXE

Nuancier de couleurs / annexe article 11 de chaque zone

- Bardages métalliques

Toitures :

- RAL 8012 : brun rouge
- RAL 5008 : bleu gris
- RAL 7022 : gris terre d'ombre

Façades : - dito toitures +

- RAL 1015 : ivoire clair
- RAL 7032 : gris silex
- RAL 6011 : vert réséda

- Menuiseries et ouvrages en serrurerie

- RAL 1013 : blanc perle
- RAL 1014 : ivoire
- RAL 9018 : blanc papyrus
- RAL 6021 : vert pâle
- RAL 5024 : bleu pastel
- RAL 3005 : rouge vin
- RAL 6005 : vert mousse
- RAL 5003 : bleu saphir
- RAL 8019 : brun gris